

惠州市人民政府办公室关于印发惠州市 加快发展保障性租赁住房 实施方案的通知

惠府办〔2022〕19号

各县、区人民政府，市政府各工作部门：

《惠州市加快发展保障性租赁住房实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

惠州市人民政府办公室

2022年11月26日

惠州市加快发展保障性租赁住房实施方案

为进一步健全完善我市住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）等文件精神，结合惠州实际，制定本实施方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，突出住房的民生属性，以解决新市民、青年人等群体的住房困难问题为出发点和

落脚点，多渠道增加保障性租赁住房供给，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进实现全市人民住有所居。

二、目标任务

以打造珠江东岸新增长极、粤港澳大湾区高质量发展重要地区和更加幸福国内一流城市为目标，优化城市发展格局，多渠道增加保障性租赁住房供给，积极解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，推动实现职住平衡，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，全面提升城市核心竞争力。“十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，全市新增筹集建设保障性租赁住房不少于2万套，其中2022年4000套、2023年6000套、2024年5000套、2025年5000套。

三、基本要求

（一）科学制定目标。

各县（区）要开展保障性租赁住房相关需求调查，科学合理做好测算，包括需求群体、符合条件的存量土地与存量房屋、新增用地、房屋租金等；要按照“十四五”期间我市保障性租赁住房建设目标，科学制定并公布年度筹集建设计划。市住房城乡建设局牵头制定并公布全市保障性租赁住房“十四五”目标任务，组织各县（区）实施。

（二）积极引导多方主体参与。

保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，充分发挥国有企业示范引领作用，在先行先试、形成试点经验成果的基础上，积极引导多方主体参与，坚持“谁投资、谁所有”，多渠道增加保障性租赁住房供给。

（三）促进实现职住平衡。

在产业功能区、轨道交通站点附近、商业商务聚集区等交通便捷、生产生活便利、配套服务设施完善的区域，充分利用存量土地和存量房屋建设、改造保障性租赁住房，可根据产业园区、医院和高校等企事业单位、重大项目的实际需求，配建宿舍型和住宅型保障性租赁住房，实现人城产融合发展，促进实现职住平衡。

（四）建立健全工作机制。

建立保障性租赁住房项目联审机制，构建快速审批通道，实行重点项目告知承诺制，提高项目审批效率，出具保障性租赁住房项目认定书后，按规定办理审

批手续，推动项目尽快落地；建立部门联动机制，通过项目认定书，落实税收优惠政策和民用水电气价格；加强与银行业金融机构的对接，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。

四、落实各项支持政策

（一）落实土地支持政策。

1. 自然资源部门在编制年度住宅用地供应计划时，应根据住房城乡建设部门提出的具体需求，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保。保障性租赁住房用地可采取划拨、租赁或出让等方式供应。新建普通商品住房项目可根据住房城乡建设部门提出的具体需求配建一定比例的保障性租赁住房，并将配建比例纳入土地出让方案。各县、区政府（含大亚湾开发区、仲恺高新区管委会，下同）要将加快发展保障性租赁住房与“三旧”改造、城市更新、老旧小区改造等工作有机结合起来，焕发老城区新活力。在保障性租赁住房中积极推广装配式建筑，将建设要求列入项目用地规划条件。（各县、区政府负责；市自然资源局、住房城乡建设局配合）

2. 按照审批权限，经市或县、区政府批准后，可将闲置和低效利用的商业办公用房、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。（各县、区政府，市自然资源局负责；市住房城乡建设局配合）

3. 按照审批权限，经市或县、区政府批准后，企业事业单位可将依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式。（各县、区政府，市自然资源局负责）

4. 报经县、区政府批准后，农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房，建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。（各县、区政府负责；市自然资源局、住房城乡建设局、农业农村局配合）

5. 按照审批权限，经市或县、区政府批准后，产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限可由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限可适当提高，提高部分全部用于建设宿舍型保障性

租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，按照优化布局、合理配套的原则，统一建设保障性租赁住房。（各县、区政府，市自然资源局负责；市住房城乡建设局配合）

（二）多措并举加大资金支持。

1. 建立多元化的保障性租赁住房资金筹措机制，积极争取中央预算内投资、中央补助等资金支持，积极申报保障性租赁住房专项债，不断加大各级财政资金投入力度。（市住房城乡建设局、发展改革委、财政局负责；各县、区政府配合）

2. 保障性租赁住房及其配套基础设施在项目建设阶段，未享受其他中央财政资金补助的，可以申请中央预算内投资专项资金，具体标准按照《国家发展改革委关于印发〈保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法〉的通知》（发改投资规〔2021〕696号）有关要求执行。（市发展改革委、住房城乡建设局负责；各县、区政府，市财政局配合）

3. 统筹利用土地出让净收益和住房公积金增值收益等现有住房保障资金发展保障性租赁住房。（各县、区政府负责；市住房城乡建设局、自然资源局、财政局、住房公积金管理中心配合）

（三）落实税费优惠政策。

税费政策严格按国家有关规定执行。执行《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2021 年第 24 号），自 2021 年 10 月 1 日起，住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租经认定的保障性租赁住房取得的全部出租收入，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税，或适用一般计税方法计算缴纳增值税；住房租赁企业中的增值税小规模纳税人向个人出租经认定的保障性租赁住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税；住房租赁企业向个人出租经认定的保障性租赁住房适用上述简易计税方法并进行预缴的，减按 1.5% 预征率预缴增值税；对企事业单位、社会团体以及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租经认定的保障性租赁住房的，减按 4% 的税率征收房产税。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。住房城乡建设部门应将本地区住房租赁住房项目认定书传递给税务部门，并将住房租赁企业、专业化规模化租赁企业名单予以公布并动态更新，市住房城乡建设局每月通过发函的方式向市税务部门共享上述涉税信息。（市税务局、住房城乡建设局、自然资源局负责；各县、区政府配合）

（四）执行民用水电气价格。

符合国家、省和市规定，纳入保障性租赁住房的项目，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。（市发展改革局，各县、区政府负责）

（五）提升金融支持水平。

支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款，按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。完善与保障性租赁住房相适应的贷款统计，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。对持有保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。提高发行保障性租赁住房公司信用类债券的便利程度，简化审批材料，减少注册备案频率，开通审核绿色通道。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。鼓励企业在银行间市场发行非金融企业债务融资工具，支持保障性租赁住房项目建设。落实《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）的要求，积极支持保障性租赁住房项目开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。（人民银行惠州市中心支行、惠州银保监分局、市发展改革局、市金融工作局负责；各县、区政府，市住房城乡建设局配合）

（六）完善公共服务配套。

完善公共服务，探索从义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务方面制定政策，逐步实现“租购同权”的社会保障机制。（各县、区政府负责；市教育局、卫生健康局、公积金管理中心配合）

（七）优化审核流程。

1. 对利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房的项目，由市、县（区）推进保障性租赁住房工作联席会议组织开展联合审查，同级政府根据审查结果授权本级保障性租赁住房行政管理部门出具保障性租赁住房项目认定书，从项目申请到完成认定原则上不超过 30 个工作日。企业凭认定书办理相关审批手续，并按规定享受土地、税费、金融、民用水电气价格等优惠政策。（各县、区政府负责；市发展改革局、财政局、自然资源局、住房城乡建设局、税务局配合）

2. 建立保障性租赁住房管理系统，住房城乡建设部门负责系统的管理和维护，加强与住房保障、不动产登记等系统数据的互联互通和共建共享，实现保障性租赁住房房源、申请及核准、租赁合同、租金收取及享受税收优惠政策的统计及管理；实现人员准入退出、项目审批、房源信息发布等“一网通办”“一站式”办理，让数据“多跑路”，群众“少跑腿”，切实方便群众办理。（市住房城乡建设局、自然资源局、政务服务数据管理局负责）

3. 住房租赁企业开展经营前，通过住房租赁管理系统向住房城乡建设部门推送开业信息。住房城乡建设部门要制定优质专业化租赁企业评定标准，建立优质专业化租赁企业库。（市住房城乡建设局，各县、区政府负责）

（八）鼓励市场主体参与。

定期组织产品推介会，促进市场主体与企事业单位、村集体和产业园区等有发展保障性租赁住房需求的合作主体对接。对开展保障性租赁住房业务的国有租赁企业，适当放宽经营业绩考核要求。对国有企业出租自有物业开展保障性租赁住房业务，租期可放宽到10年，资产出租底价可在市场估价或询价、或者委托专业机构评估的基础上，结合市场供需及资产实际情况等因素综合确定。（各县、区政府，市住房城乡建设局、国资委、税务局负责）

五、保障措施

（一）加强组织领导。

建立惠州市推进保障性租赁住房工作联席会议制度，负责统筹推进全市保障性租赁住房工作。各县、区政府作为发展保障性租赁住房工作的责任主体，要相应建立推进保障性租赁住房工作联席会议制度，统筹负责房源筹集、项目审批、质量监管、市场监测等工作，要优先安排保障性租赁住房建设用地，足额保障所需经费。市级建立保障性租赁住房专家委员会，增加配备保障性租赁住房研究管理力量，协助市住房城乡建设局牵头研究制定出台保障性租赁住房管理办法。（市有关部门，各县、区政府负责）

（二）加强宣传引导。

充分运用报刊、宣传手册等传统媒体及互联网、官网、官微等新媒体，多渠道、广覆盖大力宣传报道保障性租赁住房相关政策，让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。畅通线上线下沟通交流渠道，主动收集整理市场主体和群众的意见建议，及时回应社会关切，加强舆情监测，依法依规查处散布谣言、恶

意炒作等违法违规行为，营造良好舆论环境。（各县、区政府，市住房城乡建设局负责）

（三）加强监督检查。

加强对参与保障性租赁住房建设运营单位的事前事中事后联合监管，加强行业信用体系建设。规范市场秩序，严格租金管理，保障性租赁住房不得上市销售或以长期租赁等为名变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。加强对补助资金的使用监管，实行全过程动态管理，严格落实审计督查，确保专款专用和资金安全。加强对商改租、工改租等行为的监管，依法依规按程序办理，对违法改建、擅自改变用途等违规行为，依法依规进行处罚。（各县、区政府负责；市住房城乡建设局、财政局、发展改革局、城管执法局配合）

附件：2021-2025 年惠州市保障性租赁住房目标任务表

附件

2021-2025 年惠州市保障性租赁住房目标任务表

县（区）	保障性租赁住房 （套/间）
惠城区	5446
惠阳区	5363
惠东县	1534
博罗县	2391
龙门县	166
大亚湾开发区	3483
仲恺高新区	1617
共 计	20000