

信阳市人民政府办公室文件

信政办〔2023〕23号

信阳市人民政府办公室 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各县、区人民政府，各管理区、开发区，市政府有关部门：

为加快推进我市保障性租赁住房筹集建设工作，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难问题，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）、《河南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》（豫政办〔2022〕6号）精神，结合我市实际，制定本实施意见。

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，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结

构性供给不足，缓解新市民、青年人等群体住房困难问题，持续提升住房保障水平，为实现“美好生活看信阳”提供坚实保障。

二、主要任务

（一）保障对象。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。面向社会供应的保障性租赁住房，主要面向本市无房新市民、青年人供应，原则上不设户籍和收入限制；产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。

（二）建设标准。保障性租赁住房可以是成套住房，也可以是宿舍型住房。新建和改建的保障性租赁住房，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主(原则上70平方米以下的户型不低于70%)，已开工或通过既有住房改造的，可依据实际建筑面积适当放宽标准。单套建筑面积较大的户型可以分租。保障性租赁住房应提供简约、环保的装饰装修，满足基本入住条件，并结合新市民、青年人需求特点，配置必要的配套设施，提升居住品质。

（三）租金标准。保障性租赁住房租金标准低于同地段同品质住房市场租赁住房租金价格。面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，租金价格可进一步优惠。

（四）拓宽房源筹集渠道。坚持供需匹配、职住平衡原则。各县区要摸清本地保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况和人口流入情况，结合现有租赁住房供求、品质状况和房地产市场情况，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供

给，坚持“谁投资、谁所有”，采取新建、改建、改造和既有住房认定等多种方式筹集房源，合理配备商业服务设施。可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、非居住存量闲置房屋，适当利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房；鼓励将部分富余安置房、市场房源转化为保障性租赁住房；鼓励回购存量商品房用作保障性租赁住房。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营保障性租赁住房；可由国有平台公司运营管理政府闲置房屋、富余安置房和市场房源转化的保障性租赁住房。

三、支持政策

（一）土地支持政策

1. 支持集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。在尊重农民集体意愿、保障农民集体权益且符合规划、依法登记、权属清晰的前提下，可利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；农村集体经济组织可以通过自建或联营、入股等方式合作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。

2. 支持企事业单位利用存量土地建设保障性租赁住房。对企事业单位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，按照规划变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体

合作建设运营保障性租赁住房。

3. 支持产业园区配建保障性租赁住房。在确保安全、符合产业发展政策且有保障需求的前提下，可将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由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要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，统筹园区内企业需求，统一规划建设宿舍型保障性租赁住房。

4. 支持非居住存量房屋改建保障性租赁住房。在符合规划要求、权属不变、主体明确、规模适当、安全环保、尊重群众意愿且有保障需求的前提下，允许闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。在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。

5. 提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例。要按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例。各县区政府在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划，优先安排、应保尽保。主要安排在产业园区及周边、交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动；保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将租赁价格及调整方式作为出

让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。

（二）财政税收支持政策

1. 给予补助资金支持。支持符合条件的保障性租赁住房项目积极争取中央、省级财政的各项补助资金。

2. 降低税费负担。对取得保障性租赁住房项目认定书的项目免收城市基础设施配套费。

3. 执行民用水电气暖价格。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，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气、用暖按照民用价格执行。

（三）金融支持政策

加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。支持银行业金融机构向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；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；鼓励商业银行对相关住房租赁企业创新综合金融服务；落实与保障性租赁住房相适应的贷款统计制度，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

鼓励银行业金融机构支持符合条件的企业发行债券，用于保障性租赁住房建设。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运营。

四、保障措施

（一）加强组织领导。建立健全市、县（区）两级住房保障工作领导小组，承担本辖区保障性租赁住房工作推进中的主体责

任。领导小组下设办公室，办公室设在同级住房保障部门，负责统筹协调，做好保障性租赁住房政策指导、项目认定、督导检查等日常工作。

（二）强化监督管理。各县（区）住房保障部门负责本辖区内保障性租赁住房项目建设筹集、分配、运营管理等工作，强化安全质量监管，实现可持续运营。应依托保障性租赁住房管理服务平台，组织各投资主体或运营机构将保障性租赁住房房源纳入保租房管理系统统一管理。保障性租赁住房不得上市销售或“以租代售”等形式变相销售，严禁以保障性租赁住房名义集资建房、开发房地产、违规经营或骗取优惠政策。

（三）强化部门协作。住建部门会同有关部门负责制定年度计划、拟定政策并监督管理；发展改革部门负责指导申报中央预算内投资补助资金，指导水、电、气、暖按民用价格执行；财政部门负责申请中央、省专项补助资金，确定专项资金分配方案，对专项资金的使用管理情况进行监督；自然资源和规划部门负责审核保障性租赁住房土地供应计划，做好用地保障工作，监督落实各项土地支持政策；税务部门负责落实税收优惠政策；金融、人力资源社会保障、市场监管等部门按照各自职责做好相关工作，加强协同配合和工作衔接，形成合力，确保各项工作任务有效落实。

（四）严格目标考核。市保障性安居工程工作领导小组办公室要加强对各县区保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，对各县区

发展保障性租赁住房情况实施监测评价，形成有效的保障性租赁住房供给局面，切实保障新市民、青年人等群体的住房需求。

本意见自印发之日起施行。

信阳市人民政府办公室

2023年6月17日

信阳市人民政府办公室

2023年6月17日印发

