

附件

《江门市加快发展保障性租赁住房实施方案》工作清单

分类	工作任务	牵头及配合单位	完成时间
一、明确保障性租赁住房保障对象及标准	1.规范保障性租赁住房管理，明确保障性租赁住房申请范围、准入和退出具体条件、小户型具体面积及占比等。	牵头单位： 市住房城乡建设局 配合单位： 各县（市、区）政府、市公安局、市人力资源社会保障局、市民政局	2022年2月底
二、完善土地支持政策	2.探索制定利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的具体实施路径和策略，优化提升用地保障。 （1）利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性用地建设保障性租赁住房。 （2）引导农村集体经济组织通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房。	牵头单位： 市自然资源局、市住房城乡建设局 配合单位： 各县（市、区）政府、市农业农村局	2022年2月底
	（3）引导银行业金融机构对符合条件的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。	牵头单位： 市自然资源局、市住房城乡建设局 配合单位： 市财政局、市发展改革局、江门银保监分局、人民银行江门市中心支行	2022年2月底

分类	工作任务	牵头及配合单位	完成时间
二、完善土地支持政策	<p>3.制定利用企事业单位自有闲置土地建设保障性租赁住房的用地指南或细则。</p> <p>(1)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,经市政府同意,可用于建设保障性租赁住房。</p> <p>(2)允许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。</p> <p>(3)允许土地使用权人自建或其他市场主体(住房租赁企业、房地产开发企业)合作建设运营保障性租赁住房。</p>	<p>牵头单位: 市自然资源局、市住房城乡建设局</p> <p>配合单位: 各县(市、区)政府、市国资委</p>	2022年2月底
	<p>4.制定利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房的用地指南或细则。</p> <p>(1)经市政府同意,在确保安全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总用地面积的比例上限由7%提高到上限15%,建筑面积占比由15%提高到上限30%,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。</p> <p>(2)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,统一建设宿舍型保障性租赁住房。</p>	<p>牵头单位: 各县(市、区)政府</p> <p>配合单位: 市自然资源局、市住房城乡建设局</p>	2022年2月底

分类	工作任务	牵头及配合单位	完成时间
二、完善土地支持政策	<p>5.制定利用非居住存量房屋改造建设保障性租赁住房的具体实施方案。</p> <p>(1)对闲置和低效利用的商办、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。</p> <p>(2)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。</p>	<p>牵头单位： 市自然资源局、市住房城乡建设局</p> <p>配合单位： 各县（市、区）政府</p>	2022年2月底
	<p>6.制定利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房的具体用地政策要求，优化提升用地保障。</p> <p>(1)按照职住平衡原则，提高住宅用地计划中保障性租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划并优先安排，主要安排在产业园区及周边、轨道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。</p> <p>(2)保障性租赁住房用地可采取出让、租赁、配建或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房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。</p> <p>(3)明确中心城区部分新建普通商品住房项目可推行土地溢价转为竞自持保障性租赁住房或配建保障性租赁住房移交政府。具体配建比例和管理方式由市政府、各县（市、区）政府根据保障性租赁住房目标任务确定。</p>	<p>牵头单位： 市自然资源局、市住房城乡建设局</p> <p>配合单位： 市财政局、各县（市、区）政府</p>	2022年2月底

分类	工作任务	牵头及配合单位	完成时间
三、落实财政支持政策	7.建立多元化的保障性租赁住房资金筹措机制,符合条件的保障性租赁住房项目可积极申请中央和省级补助资金,积极发挥中央和省级补助资金支持作用,调动市场主体参与保障性租赁住房的积极性。	牵头单位: 市财政局、市住房城乡建设局 配合单位: 市发展改革局、各县(市、区)政府	2022年2月底
四、降低税费负担	8.综合利用税费手段,加大对保障性租赁住房的支持力度。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房,按照相关规定适用增值税、房产税等税收优惠政策。	牵头单位: 市税务局 配合单位: 各县(市、区)政府	2022年2月底
	9.对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。	牵头单位: 市财政局、市自然资源局 配合单位: 市住房城乡建设局、各县(市、区)政府	2022年2月底
	10.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,取得保障性租赁住房项目认定书后,用水、用电、用气价格按照居民标准执行。	牵头单位: 市发展改革局 配合单位: 市城市管理综合执法局、江门市供电局等	2022年2月底

分类	工作任务	牵头及配合单位	完成时间
五、进一步加强金融支持水平	<p>11.加大信贷支持力度，对符合条件的保障性租赁住房建设运营主体加大信贷支持力度。</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 引导银行业金融机构对符合条件的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。</p> <p>(3) 按照依法依规、风险可控、商业可持续原则，支持向改建（非居住存量房屋）、改造（城中村、闲置住房）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。</p> <p>(4) 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。</p>	<p>牵头单位： 市金融局</p> <p>配合单位： 市财政局、江门银保监分局、市发展改革局、市住房城乡建设局、人民银行江门市中心支行</p>	2022年2月底
	<p>12.加大债券支持力度，梳理保障性租赁住房专项债券项目资金需求，优化专项债券发行使用条件和管理制度。</p> <p>(1) 支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。</p> <p>(2) 支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于保障性租赁住房建设运营。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用递增，发行住房租赁担保债券。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(4) 鼓励支持有能力、具备条件的企业单位申请开展房地产投资信托基金（REITs）试点。</p>	<p>牵头单位： 市金融工作局</p> <p>配合单位： 市财政局、江门银保监分局、人民银行江门市中心支行</p>	2022年2月底

分类	工作任务	牵头及配合单位	完成时间
六、完善公共服务	13.完善公共服务，探索租购同权，从就业服务、出行福利、社会保险、卫生健康等方面创新政策，特别是教育方面，对符合条件的承租户子女，可统筹安排相对就近入学。	牵头单位： 各县（市、区）政府 配合单位： 市人力资源社会保障管理局、 市教育局	2022年2月底
七、简化审批流程	14.精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率。 （1）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，各县（市、区）人民政府组织开展联合审查，并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。 （2）不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。探索将工程建设许可证和施工许可证合并为一个阶段。实行相关各方联合验收。 （3）建立项目认定书制度。制定保障性租赁住房项目认定审批流程及操作指引，原则上要设置认定年限，到期后重新认定。	牵头单位： 各县（市、区）人民政府 配合单位： 市发展改革局、市自然资源局、 市住房城乡建设局等	2022年2月底