

耿马傣族佤族自治县人民政府办公室

耿马傣族佤族自治县人民政府办公室关于 印发《耿马自治县保障性租赁住房 工作方案》的通知

四排山乡、大兴乡、芒洪乡人民政府，华侨管理区管委会，县直各部门：

《耿马自治县保障性租赁住房工作方案》已经县人民政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：耿马自治县保障性租赁住房工作方案

耿马傣族佤族自治县人民政府办公室

2022年11月7日



耿马自治县人民政府办公室

耿马自治县人民政府办公室

耿马自治县人民政府办公室

耿马自治县人民政府办公室



耿马自治县保障性租赁住房工作方案

为认真贯彻落实《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）、《云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》（云政办发〔2022〕11号）、《临沧市人民政府办公室关于印发临沧市加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（临政办发〔2022〕48号）等精神，进一步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，结合我县实际，制定本工作方案。

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，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，认真落实习近平总书记对住房保障工作的重要论述和考察云南重要讲话精神，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，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，加快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，努力满足新市民、青年人的住房需求，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现人民群众住有所居。

二、工作目标

结合我县未来5年新型城镇化发展和城市人口增长情况，以

人口净流入城市和工业产业园区为重点，因城施策，规划建设一批保障性租赁住房项目，保障新市民、青年人以及产业工人等群体的住房需求。到 2025 年底，以各种方式建设（筹集）保障性租赁住房力争达 5465 套，其中，2022 年启动建设 700 套。

三、工作要求

（一）明确对象标准。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人以及各类园区产业工人等群体的住房需求。以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主（原则上不应少于筹集总套数的 70%）。已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，可以适当放宽面积标准。保障性租赁住房应完成简约、环保的基本装修，注重实用性，具备条件的可配置一定基础家具，基本达到“拎包入住”的条件。

（二）引导多方参与。坚持“谁投资、谁所有、谁受益”，充分发挥市场机制作用，积极引导国有企业、民营企业、事业单位、农村集体经济组织等多主体参与投资建设运营保障性租赁住房，实现多渠道供给，县人民政府在土地、财税、金融等方面给予政策支持。支持符合条件的房地产开发企业、住房租赁企业等主体参与建设运营保障性租赁住房。在满足我县公租房、棚改安置房需求，并稳步扩大保障覆盖面的前提下，部分闲置的公租房和棚改安置房可用作保障性租赁住房。新建普通商品住房项目可配建一定比例的保障性租赁住房，配建比例由县人民政府确定。

（三）租金接受政府指导。保障性租赁住房租金应按低于同地段同品质市场租赁住房评估租金的标准执行，由投资主体或运营管理主体定期评估确定，并报县人民政府备案。

（四）坚持供需匹配，职住平衡。在摸清我县保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况的基础上，从实际出发，供需匹配，因城施策，采取新建、改建、改造和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，合理制定“十四五”保障性租赁住房建设目标及年度实施计划，并向社会公布。根据年度建设计划，建立完善保障性租赁住房项目库。注重职住平衡，住房和就业地点相匹配。按照有关规定配套市政公用设施，合理配套商业服务设施和公共服务设施，商业服务设施建筑面积原则上控制在建筑总面积的 30%以下。

四、政策支持

（一）落实土地支持政策。在尊重农民集体意愿的基础上，积极探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。鼓励企事业单位利用依法取得使用权的土地，建设保障性租赁住房。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。对闲置、低效利用的居住存量房屋和经合法改建并已建成的商业、办公、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、满足结构安全和消防安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房，用作保障性租赁期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，允许出让价款分期收取。

（二）落实资金支持政策。在做好项目前期准备工作的基础上，对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取中央和省级现有经费渠道的补助资金支持和保障性租赁住房专项债券支持，市县两级财政积极筹措资金投入项目建设。补助资金根据支持内容不同，可以采取投资补助、项目资本金注入、贷款贴息等方式，发挥财政资金引导作用，吸引社会资本参与城镇保障性安居工程投资建设和运营管理。同时，完善常态化财政资金直达机制，强化对资金分配、使用的跟踪监控，确保项目合规、高效使用补助资金。

（三）落实税费减免政策。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，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。符合《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）规定的保障性租赁住房租赁企业，享受有关税收优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

（四）执行民用水电气价格。取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气等价格按照居民阶梯标准执行。

（五）落实金融支持政策。支持银行业金融机构按照市场化原则参与保障性租赁住房发展。争取政策性银行、开发性银行立足自身职能定位，加大对保障性租赁住房项目的中长期信贷支持；支持商业银行优化整合金融资源，积极对接保障性租赁住房开发建设、购买、装修改造、运营管理、交易结算等服务需求，提供专业化、多元化金融服务；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；支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。

五、年度建设计划

我县 2022—2025 年期间，计划建设保障性租赁住房 7 个项目 5465 套，其中：2022 年计划建设 1 个项目 700 套、2023 年计划建设 4 个项目 2517 套、2024 年计划建设 2 个项目 2248 套。

（一）2022 年续建项目

1.耿马绿色食品工业园区公共租赁住房建设项目（一期）。项目建设地点为耿马绿色食品工业园区（国有土地）。耿马绿色食品工业园区公共租赁住房建设项目共计划建设保障性租赁住房 2013 套，计划总投资 48259 万元，申报专项债券 2.1717 亿。分两期于 2022 年 700 套和 2024 年 1313 套进行建设。其中一期计划投

资 11200 万元，产权属于政府，建设保障性租赁住房 700 套及配套基础设施建设。目前该项目已获上级建设指标，已基本建成 230 套 5290 平方米，租赁入住 125 套。

（二）2023 年新建和改建项目

2.耿马县保障性租赁住房建设项目（一期），计划总投资 6613.62 万元，新建保障性租赁住房 242 套及配套基础设施建设，涉及 4 个乡镇农场 4 个项目点，具体为：芒洪乡 40 套、华侨管理区 120 套、大兴乡 32 套、四排山乡 50 套。

3.耿马县教育局教师保障性租赁住房建设项目，计划总投资 5342 万元，新建保障性租赁住房 238 套及配套基础设施建设，涉及各乡镇学校共 9 个项目点（是否要点出来具体项目点）。

4.耿马县滨河家园保障性租赁住房建设项目，计划投资 4260 万元，对县城滨河家园已经盘活处置的 565 套保障性住房进行提升改造，改造为保障性租赁住房并建设配套设施。

5.耿马县孟定允相花园保障性租赁住房建设项目，计划投资 14340.67 万元，对孟定允相花园已经盘活处置的 1472 套保障性住房进行提升改造，改造为保障性租赁住房并建设配套设施。

（三）2024 年新建项目

6.耿马县卫生健康系统保障性租赁住房建设项目，计划总投资 24329 万元，新建保障性租赁住房 935 套及配套基础设施建设，涉及各乡镇卫生院 9 个项目点，目前可研正在编制中。

7.耿马绿色食品工业园区公共租赁住房建设项目（二期），建设地点为耿马绿色食品工业园区国有土地上，计划总投资 37059 万元，建设保障性租赁住房 1313 套及配套基础设施建设。

六、监督管理

（一）准入管理。所有保障性租赁住房项目在取得项目认定书后，方可纳入保障性租赁住房管理范围，享受保障性租赁住房相关支持政策。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

（二）建设管理。加强工程建设全过程监管，强化工程质量和消防安全监督，严格落实项目建设工程质量、施工安全首要责任和主体责任。非居住存量房屋改建前应对房屋安全性能进行鉴定，改建方案必须满足安全使用要求。

（三）租住管理。加强对保障性租赁住房项目出租的管理，根据不同的建设筹集方式，建立保障对象和标准动态调整机制以及保障对象进退监管机制，规范保障对象租住行为。加强运营管理监管，加快健全保障性租赁住房管理和实施机构，配备必要的工作人员，保证必须的工作经费，确保保障性租赁住房管理工作有序运行。积极探索政府监管、市场运作、高效持续的管理制度和多元化的保障性住房运营管理模式。鼓励所有权和运营管理权分离，支持具备较高运营管理水平专业机构服务保障性租赁住房。定期对保障性租赁住房运营管理情况进行监测评价，促进提

高服务质量。

（四）权属管理。保障性租赁住房项目不得上市销售或变相销售，不动产权证应附记保障性租赁住房项目。利用企事业单位自有闲置土地建设和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

附件：耿马自治县保障性租赁住房工作领导小组

耿马自治县保障性租赁住房工作领导小组

为加快发展我县保障性租赁住房建设工作，切实解决好新市民、青年人等群体住房困难问题，现成立耿马自治县保障性租赁住房工作领导小组，具体情况如下：

一、领导小组组成人员

组 长：卯升敏 县人民政府副县长

成 员：张晨曦 县人民政府办公室副主任

李少军 县住房城乡建设局局长

南 楠 县发展改革局副局长

曹丽红 县财政局副局长

孟 姝 县自然资源局副局长

何家云 临沧市生态环境局耿马分局副局长

张泽生 县住房城乡建设局副局长

梅 坚 县审计局副局长

桂建波 县投资促进局副局长

熊 华 县税务局副局长

何耿强 县工业和信息化局副局长

覃 玮 县教育体育局副局长

桂黎明 县卫生健康局副局长

孙媛媛 耿马供电局副总经理

孔 邦 人行耿马支行副行长

毛剑文 耿马县国投集团公司副总经理
杨 军 耿马县国投集团公司总会计师
陶树岗 勐永镇人民政府副镇长
杨金荣 勐撒镇人民政府副镇长
查凤君 大兴乡人民政府副乡长
罗启振 四排山乡人民政府副乡长
洪 廷 芒洪民族乡人民政府副乡长
字成春 勐简乡人民政府副乡长
周建兵 孟定农场社区管委会副主任
李 兵 华侨管理区管委会副主任

领导小组下设办公室在县住房和城乡建设局，办公室主任由县住房和城乡建设局局长李少军同志兼任。领导小组成员如有变动，由相应岗位职责人员自行递补，报领导小组办公室备案，不再另行发文。

二、领导小组及办公室主要职责

领导小组主要职责：贯彻落实国家、省、市有关加快发展保障性租赁住房的决策部署，研究解决我县加快发展保障性租赁住房工作中遇到的困难问题，完成县委、县人民政府交办的其他工作。

领导小组办公室主要职责：承担领导小组日常工作；协调各成员单位开展加快发展保障性租赁住房有关工作，督促落实领导小组议定事项；建立联审、联动、协调工作机制，出具保障性租

赁住房项目认定书；密切跟踪工作进展情况，定期协调工作推进中的困难问题，研究提出工作建议；完成领导小组交办的其他工作。

三、成员单位职责分工

县发展改革局：牵头负责保障性租赁住房项目审批，中央预算内投资争取和管理，负责指导、协调地方政府专项债券申报发行等工作。

县财政局（县政府金融办）：牵头负责保障性租赁住房中央、省级、市级资金筹集、使用和管理，负责指导、协调地方政府专项债券申报发行，牵头负责落实金融支持政策等工作。

县自然资源局：牵头负责保障性租赁住房相关用地供应、规划审批等工作；负责落实土地支持政策。

临沧市生态环境局耿马分局：牵头负责保障性租赁住房项目环评等工作。

县住房城乡建设局：牵头负责领导小组办公室日常工作，做好保障性租赁住房监测评价及日常监督；负责项目的初步设计审查、施工图审查、施工许可审批和质量安全监督等工作。

县审计局：牵头负责保障性租赁住房项目审计等相关工作。

县投资促进局：牵头负责做好保障性租赁住房招商引资等工作。

县税务局：牵头负责落实保障性租赁住房税费减免优惠政策等工作。

县工业和科技信息化局：负责督促绿色食品工业园区配套建设保障性租赁住房及运营等工作。

县教育体育局：牵头负责教育体育系统保障性租赁住房建设运营等工作。

县卫生健康局：牵头负责卫生健康系统保障性租赁住房建设运营等工作。

耿马供电局：牵头负责落实保障性租赁住房用电价格执行居民标准等工作。

人行耿马支行：配合县人民政府落实保障性租赁住房金融支持政策等工作。

耿马县国投集团公司：牵头负责耿马县保障性租赁住房运营管理及绿色食品工业园区保障性租赁住房建设运营等工作。

勐永镇人民政府：牵头负责勐永镇保障性租赁住房建设运营等工作。

勐撒镇人民政府：牵头负责勐撒镇保障性租赁住房建设运营等工作。

大兴乡人民政府：牵头负责大兴乡保障性租赁住房建设运营等工作。

四排山乡人民政府：牵头负责四排山乡保障性租赁住房建设运营等工作。

芒洪民族乡人民政府：牵头负责芒洪民族乡保障性租赁住房建设运营等工作。

勐简乡人民政府：牵头负责勐简乡保障性租赁住房建设运营等工作。

孟定农场社区管委会：牵头负责孟定农场社区保障性租赁住房建设运营等工作。

华侨管理区社区管委会：牵头负责华侨管理区保障性租赁住房建设运营等工作。

四、工作制度

（一）建立联席会议机制。建立发展改革、财政、自然资源、住房城乡建设等有关部门的联席会议机制，定期协调工作推进中遇到的困难问题。指导做好保障性租赁住房项目的策划、申报、认定等工作，落实集中式租赁住房建设适用标准。

（二）建立联动工作机制。建立财政、住房城乡建设、税务、电力等部门以及供水、供电、供气等企业单位的联动机制，确保保障性租赁住房建设经营单位凭项目认定书，落实项目税费、住房租赁等税收优惠和民用水电气价格。

（三）建立协调工作机制。建立金融办、人行、农业银行、建设银行等银行业金融机构的协调机制，积极引导市场主体与银行业金融机构沟通对接，加大对保障性租赁住房建设运营的金融信贷支持力度。

