

广东省人民政府办公厅文件

粤府办〔2021〕39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

各地级以上市人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为贯彻落实《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），加快发展保障性租赁住房，经省人民政府同意，提出以下实施意见。

一、工作要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，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，加快构建我省以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，进一步加快发展保障性

租赁住房，扩大保障性租赁住房供给，优化住房租赁市场供给结构，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人民住有所居。

二、完善基础制度，系统谋划推动

(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、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。各地级以上市要针对保障性租赁住房不同的筹集建设方式，分类制定准入、退出具体条件以及小户型的具体面积管理要求。(各地级以上市人民政府负责)

(二) 明确发展重点。广州、深圳、珠海、汕头、佛山、惠州、东莞、中山、江门和湛江市是发展保障性租赁住房的重点城市，要根据常住人口规模、人口流入分布、公共服务设施配套和交通等条件，结合城市轨道交通站点和城市建设重点片区等情况，科学布局房源，加快发展保障性租赁住房。其他城市，可结合产业园区、重大企业（含科研教育机构）、重大项目的实际需求，配建宿舍型保障性租赁住房，促进职住平衡。(各地级以上市人民政府负责)

(三) 科学制定目标。

1. 开展需求调查。各地级以上市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。(各地级以上市人

民政府负责)

2. 制定目标计划。各地级以上市要科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，制定并公布保障性租赁住房专项发展规划及年度筹集建设计划。保障性租赁住房筹集建设计划及项目须由省住房城乡建设厅汇总报省政府确定后，纳入国家和省的计划，享受相关支持政策。省住房城乡建设厅牵头制定并公布全省保障性租赁住房“十四五”目标任务，组织各地实施三年专项行动。(各地级以上市人民政府，省住房城乡建设厅负责)

(四) 加强项目全过程监管。各地级以上市要把保障性租赁住房项目纳入本市住房租赁管理服务平台管理，并与“粤安居”平台保障性租赁住房数据对接。加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。(各地级以上市人民政府，省住房城乡建设厅负责)

(五) 落实主体责任。各地级以上市人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负主体责任，要建立健全保障性租赁住房制度，出台保障性租赁住房管理办法，梳理现有租赁住房的各类支持政策，做好政策衔接，符合规定的租赁住房均纳入保障性租赁住房规范管理。(各地级以上市人民政府负责)

三、落实支持政策，加强跨部门协同

(六) 落实土地支持政策。各地级以上市要在年度住宅用地

供应计划中单列租赁住房用地，其中，广州和深圳市单列租赁住房用地占比原则上不低于 10%。各地级以上市人民政府要严格落实支持发展保障性租赁住房的各项用地政策，切实加大保障性租赁住房用地保障力度。要将加快发展保障性租赁住房与“三旧”改造、城市更新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。（各地级以上市人民政府负责，省自然资源厅、住房城乡建设厅配合）

（七）简化审批流程。各级人民政府要加强统筹协调，强化部门联动。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，市县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。企业凭认定书办理相关审批手续，并按规定享受土地、税费、民用水电气价格等优惠政策。各地级以上市要结合实际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。（各地级以上市人民政府负责，省发展改革委、财政厅、自然资源厅、住房城乡建设厅，省税务局等单位配合）

（八）做好资金保障。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等资金的支持，符合条件的项目可积极申请专项债券，统筹做好资金保障。支持各地级以上市按规定统筹利用土地出让净收益和住房公积金等现有保障资金发

展保障性租赁住房。(省财政厅、发展改革委、住房城乡建设厅负责,各地级以上市人民政府配合)

(九) 落实税费优惠政策。出台落实税费优惠政策的具体操作指引。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。(省财政厅,省税务局负责,各地级以上市人民政府配合)

(十) 执行民用水电气价格。建立健全与水电气等部门单位的联动机制,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。(省发展改革委,各地级以上市人民政府负责)

(十一) 提高金融支持水平。建立健全与金融机构的对接机制，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。引导银行业金融机构加强产品创新、优化信贷管理，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。在职责范围内，建立企业发行公司信用类债券的绿色通道，支持符合条件的企业发行企业债券、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。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。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。（人民银行广州分行、广东银保监局、广东证监局，省发展改革委、地方金融监管局和各地级以上市人民政府负责，省住房城乡建设厅配合）

四、培育规范市场，支持多主体参与

(十二) 支持市场主体参与。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。（各地级以上市人民政府，省国资委、财政厅，省税务局负责）

（十三）培育发展专业化住房租赁企业。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并定期更新。对入库企业在保障性租赁住房项目审批、手续办理等方面开通绿色通道。（省住房城乡建设厅负责，各地级以上市人民政府配合）

（十四）重点挖掘存量土地和房屋。省住房城乡建设厅联合有关部门出台鼓励和支持省属企事业单位利用自有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政策措施，各地级以上市要出台具体的工作指引及激励措施。各地级以上市可把闲置棚改安置房、公租房、经适房等政府闲置住房用作保障性租赁住房。（省自然资源厅、住房城乡建设厅、教育厅、卫生健康委、国资委、机关事务管理局，各地级以上市人民政府负责）

（十五）建立租金定价与监控机制。各地级以上市要建立保障性租赁住房租金定价机制，对保障性租赁住房项目租金实施监控指导，定期公开周边市场租金参考价。（各地级以上市人民政府负责，省住房城乡建设厅配合）

五、强化保障措施，推进工作落实

（十六）加强组织领导。建立省保障性租赁住房工作联席会

议制度，统筹指导全省保障性租赁住房工作。各地级以上市要参照建立领导小组或联席会议制度，同时加强配备保障性租赁住房研究管理力量。省、市住房城乡建设主管部门发挥牵头作用，会同有关部门出台配套政策、建立信息共享机制、组织协调推进、开展检查督导，确保各项政策落实到位。（省直有关部门、中直驻粤有关单位、各地级以上市人民政府负责）

（十七）加强监督检查。省联席会议定期通报各地目标任务完成情况，并视情况对进度落后的城市或部门提醒、约谈。出台全省发展保障性租赁住房情况监测评价办法，建立监测评价指标体系，由省住房城乡建设厅会同有关部门实施，年度监测评价结果纳入《广东省高质量发展综合绩效评价体系》。（省住房城乡建设厅、统计局负责，省直有关部门和各地级以上市人民政府配合）

（十八）加强示范激励。及时总结推广先进经验做法，定期组织经验交流会和项目观摩会。树立示范，每年选出若干省级示范专业化住房租赁企业和项目，对真抓实干、成效突出的地方实施激励。（省住房城乡建设厅负责，省直有关部门和各地级以上市人民政府配合）

（十九）加强宣传引导。运用各级各类媒体，宣传普及保障性租赁住房政策及房源信息。发挥融媒体优势，搭建保障性租赁住房网络宣传平台，通过新闻报道、短视频、创意海报等群众喜闻乐见、富有感染力的形式，全方位多层次宣传保障性租赁住房

政策及成效。（各地级以上市人民政府，省住房城乡建设厅负责）



公开方式：主动公开

抄送：省委有关部委办，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省
纪委办公厅，南部战区、南部战区海军、南部战区空军、省
军区，省法院，省检察院，中直驻粤有关单位。

广东省人民政府办公厅秘书处

2021年11月4日印发

