

粤府办〔2021〕39号

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

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_4207

