

攀枝江市住房和城乡建设局
攀枝江市发展和改革委员会
攀枝江市财政局
攀枝江市自然资源和规划局
攀枝江市人民政府国有资产监督管理委员会
攀枝江市金融工作局
国家税务总局攀枝江市税务局
中国银行保险监督管理委员会攀枝花监管分局

文件

攀住建发〔2022〕146号

攀枝江市住房和城乡建设局等八个部门
关于印发《攀枝江市加快发展保障性租赁住房
的实施方案》的通知

各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会，市政府有关部门、有关直属机关，有关单位：

《攀枝花市加快发展保障性租赁住房的实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，抓好工作落实，加快发展保障性租赁住房。



攀枝花市住房和城乡建设局



攀枝花市发展和改革委员会



攀枝花市财政局



攀枝花市自然资源和规划局



攀枝花市政府国有资产监督管理委员会



攀枝花市金融工作局



国家税务总局攀枝花市税务局



中国银行保险监督管理委员会攀枝花监管分局

2022年8月4日

攀枝花市加快发展保障性租赁住房的实施方案

为进一步健全完善我市住房保障体系，稳步发展保障性租赁住房，缓解新市民、青年人等群体的住房困难问题，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）及《四川省住房和城乡建设厅等8部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（川建保发〔2021〕338号）精神。结合我市实际，制定本实施方案。

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，深入贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，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，全面落实城市主体责任，突出住房的民生属性，以满足新市民、青年人等群体住房需求为主要出发点，稳步推进保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，切实解决人口集聚的住房问题。

二、总体目标

聚焦人城产融合发展，以建设高品质生活宜居地为目标，根据“尽力而为、量力而行”的原则，多渠道增加保障性租赁住房供给。“十四五”期间计划筹集保障性租赁住房不少于1500套（间）。

三、基本要求

（一）合理划分群体，明确保障对象。重点保障符合条件的新市民、青年人等群体，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群体。

责任单位：市住房城乡建设局，各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会（逗号前单位为牵头负责单位，各单位按职责分工负责，下同）

（二）遵循市场规律，合理确定标准。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，可适当配置三居室、四居室房源，满足多子女家庭租赁需求。原则上租金不高于同地段同品质市场租赁住房租金水平的90%，并保持相对稳定的水平。

责任单位：各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会，市住房城乡建设局、市发展改革委

（三）科学规划建设，实现职住平衡。重点在产业功能区、商业商务聚集区等交通便捷、生产生活便利、配套服务设施完善的区域，综合考虑区域功能定位、产业发展和就业人员数量等因素，充分利用存量土地和存量房屋建设，改造保障性租赁住房，实现人城产融合发展，促进实现职住平衡。

责任单位：各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会，市住房城乡建设局、市发展改革委、市自然资源和规划局、市国资委

（四）推动多渠道供给，引导多主体参与。保障性租赁住房

由政府给予土地、财政、金融等政策支持，落实有关税收政策，加强宣传引导，充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有”的原则，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。注重发挥国有企业示范引领作用，在钒钛高新区、仁和区先行先试，在形成试点经验成果的基础上，多渠道逐步增加保障性租赁住房供给。

责任单位：各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会、市住房城乡建设局，市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、市国资委

（五）健全工作机制，推进项目建设。建立保障性租赁住房项目联审机制，通过保障性租赁住房项目认定书，构建快速审批通道，实行重点项目告知承诺制，提高项目审批效率，推动项目尽快落地；通过部门联动机制，落实税收优惠政策和民用水电气价格；加强与银行业金融机构的对接，加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。

责任单位：市住房城乡建设局，市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、市国资委、攀枝花银保监分局、各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会

（六）加强项目管理，落实质量监督。保障性租赁住房建设标准和质量，按照住房和城乡建设部办公厅《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）和《关于加强

保障性住房质量常见问题防治的通知》（建办保〔2022〕6号）规定执行。参与保障性租赁住房建设的五方责任主体（建设、勘察、设计、施工、监理单位）按照《建设工程质量管理条例》认真落实质量管理责任，确保工程建设质量。

责任单位：各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会，市住房城乡建设局、市自然资源和规划局

（七）强化平台建设，优化运营管理。建设保障性租赁住房管理服务平台，形成房源清单和保障对象清单，加快对接政务服务一体化平台、公租房管理信息系统，逐步实现一网通办。加强对保障性租赁住房出租、运营管理的全过程监督，可由保障性租赁住房自持主体自行运营管理，也可与其他市场主体合作运营或委托其他市场主体进行运营管理。强化安全管理，建立完善各项突发事件应急预案及处置制度，落实消防安全责任制，定期开展消防安全检查。保障性租赁住房应按照市场化方式提供物业服务。

责任单位：各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会，市住房城乡建设局、有关运营单位

四、支持政策

（一）落实土地支持政策。

1.市自然资源和规划局在编制年度住宅用地供应计划时，应根据市住房城乡建设局提供的当年保障性租赁住房需求，单列住房用地计划，优先安排、应保尽保。保障性租赁住房用地可采取

划拨、出让等方式供应，其中以出让方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让的前置条件，允许出让价款分期收取。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，并将配建比例纳入土地出让方案。

2.经属地政府、管委会批准报市政府同意，可将闲置和低效利用的商业办公用房、厂房等非居住存量房屋，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；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。

3.经属地政府、管委会批准报市政府同意，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，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。

4.经属地政府、管委会批准报市政府同意，在确保安全的前提下，产业功能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可由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分全部用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业功能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，按照优化布局、合理配套的原则，统一建设保障性租赁住房。

责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局，市发展改革委、市国资委、各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会

（二）加大资金保障力度。

各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会，发展改革、财政、住房城乡建设等部门扎实做好项目前期包装、入库等工作，积极争取保障性租赁住房中央、省级专项补助资金以及中央预算内投资资金支持，可结合本地财力状况对符合要求的保障性租赁住房建设项目予以资金补助。各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会按照直达资金监管有关要求，加强资金监管、使用，提高资金使用效率。

责任单位：市财政局、市发展改革委、市住房城乡建设局，各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会

（三）落实税费政策支持。

1.税收支持政策。按照财政部、税务总局、住房城乡建设部《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2021年第24号公告）等规定，享受税收政策支持。

2.城市配套费支持政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

责任单位：市税务局、市住房城乡建设局、市财政局

（四）强化金融政策扶持。

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

业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款,稳妥做好对非自有产权保障性租赁住房租赁企业的金融服务;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;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;支持商业投资保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。积极探索保障性租赁住房项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)。

责任单位:市金融工作局、市发展改革委、人行攀枝花市中心支行、攀枝花银保监分局

(五) 执行民用水电气价格。

纳入保障性租赁住房管理的项目,用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

责任单位:市环境能源集团、攀枝花华润燃气有限公司、国网攀枝花供电公司

(六) 完善公共服务支持。

保障性租赁住房承租人可以按照规定申领居住证,居住证持有人按规定享受义务教育、医疗卫生、公积金等基本公共服务。

责任单位:市公安局,市教育和体育局、市卫生健康委、市公积金中心

（七）优化项目审批流程。

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，由申请单位向项目所在地市、县住房城乡建设部门提交申请，市、县人民政府组织有关部门联合审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，由有关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。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。对其他列入保障性租赁住房计划的项目，由各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会发放保障性租赁住房项目认定书，并予以认定。

责任单位：市住房城乡建设局，市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会

五、保障措施

（一）加强组织领导。由攀枝花市住房改革和保障工作领导小组统筹推进全市保障性租赁住房工作。市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、市国资委、市金融工作局等部门按照各自职责协同推进，形成工作合力，确保各项工作顺利实施。各县（区）人民政府、钒钛高新区管委会作为发展保障性租赁住房工作的责任主体，要统筹负责房源筹集、项目审批、质量监管等有关工作。

（二）加强宣传引导。充分利用报刊、宣传手册等传统媒介及官网、官微等新媒介，多渠道、广覆盖大力宣传报道保障性租

赁住房有关政策，让广大企业、群众知晓政策规定、熟知办理流程。

（三）加强跟踪监测。做好保障性租赁住房工作监测，对重点项目进行月调度，定期研究项目推进过程中存在的困难和问题，多措并举，抓好项目落地、抓好项目开工、抓好投资到位，全力推进项目建设。对工作推进缓慢、影响全市工作大局的，综合运用监督通报、约谈提醒等方式加快推动工作。

本实施方案自2022年8月4日起施行，有效期5年，如国家法律法规政策有最新规定，从其规定。

- 附件：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项目认定书核发流程
2. 其他保障性租赁住房项目认定书核发流程
3. 保障性租赁住房项目申请书（参考模板）
4. 保障性租赁住房项目认定书（参考模板）

附件1

利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设 保障性租赁住房项目认定书核发流程

一、核发范围

适用于利用非居住存量土地建设保障性租赁住房项目，利用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保障性租赁住房项目。

二、申请

（一）利用非居住存量土地建设保障性租赁住房，应满足以下条件。

1.依法取得土地使用权，不存在查封登记、异议登记、抵押、质押等其他权利限制的情形；2.设计方案应符合国家、省和本市的规范和技术标准。

开发建设单位持以下材料向市、县住房城乡建设部门提交申请：1.书面申请书；2.实施单位企业营业执照（法人证书）；3.不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；4.项目建设方案（项目建设方案应包含设计方案、建设计划及可行性综合分析等内容，项目设计、建设、管理等方面应符合国家、省、市的规范和技术标准）；5.需求调查报告；6.运营方

案；7.其他所需资料。

（二）利用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保障性租赁住房，应满足以下条件。

1.依法取得土地且建设手续齐全的合法建筑，不存在查封登记、异议登记、抵押、质押等其他权利限制的情形；2.建设单位应为房屋产权人或受房屋产权人委托的实施单位（含受委托代理的整体运营承租人等）；3.改建、改造的保障性租赁住房项目原则上不得少于30套（间）且建筑面积不少于1200平方米；4.应确保房屋质量安全，具备相应的卫生、通风等条件，符合给排水、供电等有关要求。

开发建设单位持以下材料向市、县住房城乡建设部门提交申请：1.书面申请书；2.实施单位营业执照（法人证书）；3.不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；4.房屋安全检测报告；5.项目改建方案（改建项目在设计、建设、管理和最小居住面积等方面符合国家、省、市的规范和技术标准）；6.项目环境影响评价有关手续；7.需求调查报告；8.运营方案；9.其他所需材料。

（三）存在以下情况的，不得建设保障性租赁住房。土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的；存在违法违规行为未处理的；已纳入政府征收或者储备计划的；其他不得改建的情形。

三、受理

市、县住房城乡建设部门在收到申请后及时开展资料审查、实地查看等工作，对符合条件的项目，报市、县人民政府申请联合审查。

四、评审和核发

市、县人民政府收到联合审查申请后，组织发展改革、财政、自然资源和规划、住房城乡建设等部门对开发建设单位提交资料进行研究讨论和联合审查，联合审查通过后，由市、县人民政府出具《保障性租赁住房项目认定书》。

市、县住房城乡建设部门应将出具的项目认定书，报市住房改革和保障工作领导小组办公室备案。

其他保障性租赁住房项目认定书核发流程

一、核发范围

适用于利用新供应国有建设用地、企事业单位自有闲置居住用地、产业园区配套用地新建保障性租赁住房项目，以及盘活闲置住房的保障性租赁住房项目。

二、申请

（一）利用住宅用地新建保障性租赁住房项目，开发建设单位取得土地出让合同或划拨决定书后，持以下材料向县（区）、钒钛高新区住房城乡建设部门提交申请。

1.书面申请书；2.实施单位企业营业执照（法人证书）；3.国有建设用地使用权出让合同/划拨决定书；4.项目建设方案（项目建设方案应包含设计方案、建设计划及可行性综合分析等内容，项目设计、建设、管理等方面应符合国家、省、市的规范和技术标准）；5.需求调查报告；6.运营方案；7.其他所需资料。

（二）利用企事业单位自有闲置居住用地、产业园区配套用地新建保障性租赁住房，应满足以下条件。

1.依法取得土地使用权，不存在查封登记、异议登记、抵押、

质押等其他权利限制的情形；2.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；3.设计方案应符合国家、省、市的规范和技术标准。

开发建设单位持以下材料向县（区）、钒钛高新区住房城乡建设部门提交申请：1.书面申请书；2.实施单位企业营业执照（法人证书）；3.不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；4.项目建设方案（项目建设方案应包含设计方案、建设计划及可行性综合分析等内容，项目设计、建设、管理等方面应符合国家、省、市的规范和技术标准）；5.需求调查报告；6.运营方案；7.其他所需资料。

（三）利用闲置住房改建、改造保障性租赁住房，应满足以下条件。

1.依法取得土地且建设手续齐全的合法建筑，不存在查封登记、异议登记、抵押、质押等其他权利限制的情形；2.建设单位应为房屋产权人或受房屋产权人委托的实施单位；3.改建、改造的保障性租赁住房项目原则上不得少于30套（间）且建筑面积不少于1200平方米；4.应确保房屋质量安全，应具备相应的卫生、通风等条件，符合给排水、供电等有关要求。

开发建设单位持以下材料向县（区）、钒钛高新区住房城乡建设部门提交申请：1.书面申请书；2.实施单位企业营业执照（法

人证书)；3.不动产权证或其他合法权属证明（委托实施的需提交授权委托书）；4.房屋安全检测报告；5.项目改建方案（改建项目在设计、建设、管理和最小居住面积等方面符合国家、省、市的规范和技术标准）；6.项目环境影响评价有关手续；7.需求调查报告；8.运营方案；9.其他所需材料。

（四）存在违法违规行为未处理的、已纳入政府征收或者储备计划的及其他不得改建的情形不得建设保障性租赁住房。

三、受理

县（区）、钒钛高新区住房城乡建设部门在收到申请后及时开展资料审查、实地查看等工作，对符合条件的项目，报县（区）人民政府、钒钛高新区管委会申请联合审查。

四、评审和核发

县（区）人民政府、钒钛高新区管委会收到联合审查申请后，组织属地发展改革、财政、自然资源和规划、住房城乡建设等部门对开发建设单位提交资料进行研究讨论和联合审查，联合审查通过后，由县（区）人民政府、钒钛高新区管委会出具《保障性租赁住房项目认定书》。

县（区）、钒钛高新区住房城乡建设部门应将出具的项目认定书，报市住房改革和保障工作领导小组办公室备案。

附件3

保障性租赁住房项目申请书

(参考模板)

XX 市人民政府/县（区）人民政府/管委会：

我单位已取得攀枝花市 XX 县（区）XX 建设用地或者 XX 产业功能区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施用地或者 XX 非居住存量土地，现申请建设保障性租赁住房/我单位拟将攀枝花市 XX 县（区）XX 非居住存量房屋，拟改建为保障性租赁住房，项目具体情况如下：

- 1.项目名称、地块基本情况或地理位置；
- 2.项目的产权或使用权来源说明、现用途类别；
- 3.项目规模、套型分布、总套数、总面积或项目改建内容和规模、改建总面积；
- 4.计划总投资、资金筹集方式；
- 5.有关承诺（包括对提供资料的真实性负责，建立健全管理机制，依法依规进行建设运营，认真履行治安、消防、安全等职责，自觉接受属地政府和行业主管部门的监管，不得“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售等内容）；
- 6.其他。

附件：1.实施单位企业营业执照（法人证书）

2.项目建设方案

附件4

保障性租赁住房项目认定书

(参考模板)

项目编号： 市县202X-001

项目名称						
建设类型			固定资产投资 项目代码			
申请单位基 本信息	企业名称			统一社会信用 代码		
	联系人			联系人电话		
	办公地址					
项目信息	房屋用途			土地性质		
	项目位置	(对集中房源应明确到楼栋,对分散房源可明确到区县)				
	建设套数 (套/间)		房屋建筑面积 (万平方米)		建设投资 (万元)	
建设概况	建筑结构(如砖混结构、钢混结构、钢结构、装配式等)、占地面积、总建筑面积、总楼层、户型情况、周边交通、教育和医疗设施等。					
联合审核 意见	XX 人民政府(盖章) 202X年X月X日					

