



重庆市九龙坡区人民政府办公室 关于印发《重庆市九龙坡区加快发展保障性 租赁住房工作方案》的通知

九龙坡府办发〔2022〕64号

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

《重庆市九龙坡区加快发展保障性租赁住房工作方案》已经区第十九届人民政府第14次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

重庆市九龙坡区人民政府办公室

2022年5月11日



重庆市九龙坡区加快发展保障性租赁住房工作方案

为深入贯彻落实《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）和《重庆市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》（渝府办发〔2022〕21号）精神，加快发展保障性租赁住房工作，着力解决新市民、青年人住房困难问题，结合我区实际，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，深化落实习近平总书记对重庆提出的营造良好政治生态，坚持“两点”定位、“两地”“两高”目标，发挥“三个作用”和推动成渝地区双城经济圈建设等重要指示要求，同时围绕“三高三宜三率先”发展愿景，大力落实区第十三次党代会确立的“12345”发展思路，倾力打造“创新发展引领区、生态文明示范区、城乡融合先行区、人文艺术魅力区、人民生活品质区”，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，扩大保障性租赁住房供给，持续提升住房保障水平，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，促进实现全体人民住有所居。

二、工作目标

聚焦建设“五区目标”，以完善本区住房市场体系和住房保障体系为目标，以加快发展保障性租赁住房建设为重点，探索新的发展模式，有效解决新市民、青年人住房困难。坚持“突出重点、覆盖全域、职住平衡”的原则，按照“盘活存量为主，适当新建为辅”的思路，根据人口规模、产业发展等实际情况，重点在九龙新商圈、高铁临港经济区、九龙半岛、科学城九龙坡片区等新市民、青年人净流入的区域布局保障性租赁住房。“十四五”期间，预计筹集保障性租赁住房不低于 2.1 万套（间）。按照“积极引导市场主体参与投资建设，多元化供给原则，支持国有企业、租赁企业参与建设和运营”，其中区级国有平台公司筹集不低于区级三分之一的任务量。新增保障性租赁住房供应套（间）数占新增住房供应总量套（间）数的比例达 30%以上。

三、工作原则

（一）加强顶层设计，科学确定目标。依据国土空间规划和功能布局要求，结合本区人口发展“十四五”规划，科学编制“十四五”保障性租赁住房发展规划，统筹考虑产业、经济、城镇化等因素，综合分析保障性住房和商品住房的合理需求和供应结



构，确定全区保障性租赁住房建设的总目标。按照“因城施策”的原则，分街镇、产业园区采取措施，指导各街镇、园区管委会优化保障性租赁住房供应规模、空间布局、节奏时序，确定保障性租赁住房年度建设计划，并单列用地计划。

（二）明确保障对象，促进供需适配。保障性租赁住房主要解决新市民、青年人等群体住房困难问题。保障性租赁住房实物供应对象为在九龙坡区无房的居民，重点供应新市民、青年人等群体。九龙坡区无房是指本人及配偶在九龙坡区无私有产权住房（私有产权住房包括已签订合同未取得产权证的房屋），未承租公租房、公租房、廉租房和未享受其他方式的住房保障。区民政局、区人力社保局、区公安分局等部门负责确认租住对象资格，提供婚姻、就业、户籍等信息。区住房城乡建委加强房源筹集管理，确保认定项目面向新市民、青年人供应。

（三）严格建设标准，提高居住品质。建设标准以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，最高不超过 90 平方米；70 平方米（不含）至 90 平方米的户型面积不超过全区保障性租赁住房总规模的 15%。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），合理配置服务功能及基本公共服务配套设施，配建停车泊位指标参照本市公共租赁住房的规定执行。



(四)完善保障体系，规范房源渠道。以下类型的项目，建设或运营单位可以申请认定为保障性租赁住房：一是居住类存量房盘活。闲置的公租房、人才房、安置房、公房及企事业单位自有住房、可集中收储的居民自有房屋等盘活；二是非居住类存量房屋改造。商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住性质存量房改造；三是新建配建。单位自有闲置土地、产业园区配套用地和新供应国有建设用地等新建配建。

四、建设方式

根据实际需求和存量土地、房屋资源情况，新增保障性租赁住房以盘活存量为主、适量新建为辅，重点在轨道站点和商业办公区、产业园区、校区、院区（医院）及周边增加供给，促进产城融合、职住平衡。

五、支持政策

(一)推进住房保障工作。区住房城乡建委统筹指导推进全区保障性租赁住房工作。属地企业提出参与保障性租赁住房申请，区住房城乡建委负责核查确认等初审工作并签章，提交市住房城乡建委认定（涉及变更土地用途、新建普通商品住房项目中配建等须市级部门联合会后认定）。协调有关部门落实政策、资金支持。（责任单位：区住房城乡建委）

(二)落实土地政策。负责落实土地供应、规划审批等支持



政策；根据租赁需求在新建商品住房项目可配建一定比例的保障性租赁住房。（责任单位：区规划自然资源局）

（三）加强资金保障。负责争取中央财政城镇保障性安居工程专项资金和中央预算内投资专项资金等资金支持；按照计划安排核拨中央和市级补助资金。（责任单位：区财政局、区发展改革委、区住房城乡建委）

（四）强化金融支持。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低息贷款。支持向改建、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。（责任单位：区财政局）

（五）执行民用电气价格。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。用水、用电、用气存在混合性质情况的，应分表计量；未分表计量的，由供用双方协商混合用量比例，执行分类价格，如协商未达成一致，按供水、供电、供气相关程序进行改造。（责任单位：区经济信息委、区城市管理局牵头，区供水、供电、供气部门）

（六）落实税费优惠。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的项



目，享受国家规定的增值税、房产税等税收优惠政策。将在全市持有或者经营租赁住房 500 套（间）及以上或者建筑面积 1.5 万平方米及以上的企业认定为专业化规模化住房租赁企业，享受税费优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。保障性租赁住房对应的项目资本金可以降低 50% 核定监管金额。（责任单位：区财政局、区税务局、区住房城乡建委）

（七）完善公共服务。在教育方面，探索租购同权，对符合我区流动人口随迁子女入学政策的承租户子女按政策要求统筹安排入学。（责任单位：区教委）

六、运营管理

（一）加强租赁管理。保障性租赁住房可以直接面向符合准入条件的对象配租。保障性租赁住房配租以公开、公平、公正为原则。

（二）严格租金管理。保障性租赁住房租金接受政府指导，由产权（投资）或经营管理单位按照“租户可负担、企业可持续”的原则合理确定。保障性租赁住房租金以单套（间）建筑面积计算。保障性租赁住房的租金低于同地段同品质市场租赁住房标准，年涨幅不超过 5%。市场租金实行动态管理，适时向社会公布。

（三）落实安全责任。保障性租赁住房项目不动产权利人应当承担房屋使用安全主体责任。运营主体依法承担相应安全责



任，应当建立完善的房屋安全使用管理和突发事件应急预警处置制度，定期对房屋安全进行检查，确保租赁住房符合运营维护管理相关要求；落实消防安全责任制，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，定期开展消防安全检查，确保房屋住用安全。区住房城乡建委、区公安分局、各镇街应加强指导、检查和督促保障性租赁住房房源使用安全管理工作。镇人民政府、街道办事处具体承担本行政区域内房屋使用安全隐患排查、督促房屋隐患整改、房屋安全应急管理等工作，并接受相关行政主管部门的业务指导。房屋使用安全责任人可以与承租人就房屋使用安全责任等事项进行约定，由承租人承担相应的房屋使用安全责任。

七、保障措施

（一）加强组织领导。成立由区长任组长、分管副区长任副组长，区级有关部门负责人为成员的区发展保障性租赁住房工作领导小组，加强统筹协调，建立健全管理机制，切实做好发展保障性租赁住房的各项工作。领导小组办公室设在区住房城乡建委，定期研究解决重大问题，统筹推进全区保障性租赁住房工作。

（二）加强监督管理。加强对相关部门，各镇、街道发展保障性租赁住房工作情况的监测和监督检查，确保政策举措落地生根。



（三）加强宣传引导。各有关部门要充分发挥融媒体优势，通过新闻报道、短视频、公众号等形式，全方位多层次宣传发展保障性租赁住房政策措施及成效，营造全社会广泛支持参与保障性租赁住房发展的良好氛围。