

阳江市人民政府办公室文件

阳府办〔2025〕6号

阳江市人民政府办公室关于加快发展 保障性租赁住房的实施意见

各县（市、区）人民政府（管委会），市政府各部门、各直属事业单位：

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）、《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》（粤府办〔2021〕39号）等文件精神，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题，加快发展保障性租赁住房，进一步完善我市住房保障体系，经市人民政府同意，提出以下实施意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东系列重要讲话和重要指示精神，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，扩大保障性租赁住房供给，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，不断提升住房保障水平，努力促进全体人民住有所居。

二、目标任务

以解决新市民、青年人等群体的住房困难问题为出发点和落脚点，多渠道筹集建设保障性租赁住房，增加保障性租赁住房供给。各县（市、区）人民政府（管委会）可结合区域经济社会发展、人口流动和产业发展等情况，动态确定、调整工作目标。逐步建立完善保障性租赁住房相应的制度体系，推动实现职住平衡，有效解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，努力做到应保尽保。

三、基本要求

（一）保障对象。保障性租赁住房出租对象主要为在我市合法稳定就业的新市民、青年人等住房困难群体。其具体准入和退出条件，由各县（市、区）人民政府（管委会）根据具体情况制定实施。通过企事业单位自有存量土地、产业园区配套用地等方

式筹建的保障性租赁住房项目，允许优先向本单位、本园区符合条件的职工定向出租。

（二）户型面积。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，最大面积不超过 90 平方米，但同一保障性租赁住房项目中建筑面积小户型 70 平方米以内户型占比原则上不低于 80%。已经开工或建成的保障性租赁住房，可适当放宽面积标准。通过产业园区及各工业项目配建宿舍型公寓建设适用标准按照《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）执行。

（三）租金标准。保障性租赁住房租金标准低于同地段同品质市场租赁住房租金标准，建设（运营管理）主体可结合享受的优惠政策、项目的运营成本等因素制定租金具体价格和调整幅度，保障性租赁住房租金每年涨幅不高于同地段同品质市场租赁住房租金同期涨幅。

（四）租赁期限。保障性租赁住房一次签约租期一般不超过 5 年，房屋租金以单套建筑面积计算。通过企事业单位自有存量土地、产业园区配套用地等方式筹建的保障性租赁住房项目，一次签约租期可放宽至不超过 10 年。

（五）权属管理。保障性租赁住房只租不售，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。

四、支持政策

（一）土地支持政策

1. 探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。在尊重农民集体意愿的基础上，经属地人民政府（管委会）同意，一是支持利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；二是农村集体经济组织可通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房，为住房租赁企业、房地产开发企业等市场主体建设运营保障性租赁住房提供更多参与渠道；三是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。

2. 利用企事业单位自有土地建设保障性租赁住房。对依法取得使用权的土地，经属地人民政府（管委会）同意，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，一是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；二是允许土地使用权人自建或与其他市场主体（住房租赁企业、房地产开发企业等）合作建设运营保障性租赁住房。

3. 利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房。经属地人民政府（管委会）同意，在确保安全的前提下，一是可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7% 提高到上限 15%，建筑面积占比由

15%提高到上限 30%，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；二是鼓励将产业园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，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

4. 利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房。对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，经属地人民政府（管委会）同意，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。

5. 利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房。按照职住平衡原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，主要安排在产业园区及周边、交通站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁、配建或划拨等方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。

（二）财政支持政策

符合条件的保障性租赁住房项目可积极申请中央和省级专项补助资金，支持符合规定的保障性租赁住房项目申请专项债

券，吸引各类社会资金参与。

（三）税费等支持政策

1. 对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

2. 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，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；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，减按 4% 的税率征收房产税。

不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的，纳税人应向不动产所在地主管税务机关预缴税款。住房租赁企业向个人出租住房适用一般计税方法计税的，纳税人应按照 3% 的预征率预缴税款；适用简易计税方法计税的，减按 1.5% 预征率预缴增值税。

3. 执行民用水电气价格。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。存在混合性质情

况的，应当分表计量，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。

（四）金融支持政策

1. 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；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。

2. 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。企业持有运营的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。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。

五、审批认定

（一）简化审批流程

精简保障性租赁住房审批事项和环节，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率。全面落实“部门联动、限时办结、超时默认”要求，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，属地政府（管委会）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。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。

（二）建立项目认定书制度

保障性租赁住房项目按照全市统筹、各地负责的原则开展认定工作，市住房城乡建设局是全市保障性租赁住房项目认定工作的行政管理部门，负责全市保障性租赁住房项目认定的政策制定和监督检查工作（保障性租赁住房项目认定具体工作流程和指引另行制定）；各县（市、区）人民政府（管委会）作为保障性租赁住房项目认定工作的实施主体，负责组织属地保障性租赁住房项目的认定工作。

建设（运营管理）主体取得保障性租赁住房项目认定书后，分别申请办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，并按规定享受土地、税费、民用水电气价格和金融等各项优惠政策。

六、项目运营

（一）运营监管。保障性租赁住房坚持“谁投资、谁所有”，承租人拖欠或拒绝按约缴纳房租的，项目产权人或项目运营主体有权利依照相关规定对违约租户进行清退。

1. 政府投资的保障性租赁住房实行收支两条线，鼓励产权单位选聘经验丰富、运营能力强的第三方专业机构负责运营管

理。

2. 企事业单位利用自有土地建设、产业园区配套用地新建保障性租赁住房的，向本单位、本园区职工出租的，用人单位要做好日常管理工作，禁止以租代售。承租人获得当地其他住房保障的，应及时退出保障性租赁住房。

3. 利用社会力量投资建设（改建）保障性租赁住房的，房屋运营单位应自觉接受保障性租赁住房配租系统监督，做好承租人员准入退出工作。

（二）租住权利。承租人享有同地段商品住房居民同等教育、医疗等公共服务待遇。

（三）变更管理。符合条件项目涉及整体转让的，转让后原保障性租赁住房性质不变，建设（改建、运营）单位报项目所在地保障性租赁住房行政管理部门申请运营变更。

（四）退出管理。保障性租赁住房项目认定年限届满后，可按有关规定退出或延续保障性租赁住房。退出保障性租赁住房后，房屋应当按照原规划用途或有关规定使用，不再享受保障性租赁住房相关优惠政策。

七、保障措施

（一）加强组织领导。建立市推进保障性租赁住房工作联席会议制度，负责统筹指导、协调推进全市保障性租赁住房工作，市联席会议办公室设在市住房城乡建设局。

市政府对我市发展保障性租赁住房工作负主体责任，要加强组织领导。各县（市、区）人民政府（管委会）对本地区发展保障性租赁住房负属地责任，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监管，强化工程质量安全监管，制定年度保障性租赁住房建设计划，把好项目准入关。

（二）加强督促提醒。市联席会议定期通报各县（市、区）或部门目标任务完成情况，并视情况向进度落后的县（市、区）或部门提醒、约谈。

（三）做好政策衔接。各县（市、区）人民政府（管委会）要把解决新市民、青年人等群体住房困难问题作为当前的重要工作，摆上议事日程。在梳理现有住房保障政策基础上，结合我市实际，落实好各类支持政策。对符合规定的均应纳入保障性租赁住房规范管理，及时按规定兑现各类政策、资金和税费减免。

（四）强化宣传引导。多形式开展保障性租赁住房政策宣传，引导多主体投资、多渠道供给，持续提高新市民、青年人对保障性租赁住房政策的知晓度、满意度，正确引导社会舆论。

本实施意见自发布之日起实施，自施行之日起有效期5年。

阳江市人民政府办公室
2025年6月9日



市政府规范性文件编号：阳府规〔2025〕7号

公开方式：主动公开

抄送：市委各委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，阳江军分区，市中级人民法院，市检察院，江门海关，中央、省驻阳江各单位。

阳江市人民政府办公室综合科

2025年6月9日印发
