

附件

云南省“十四五”保障性租赁住房 专项规划

(征求意见稿)

为认真贯彻落实党中央、国务院加快发展保障性租赁住房的决策部署，进一步完善云南省以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，扩大保障性租赁住房供给，依据《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）和国家相关法律、法规、标准、规范的要求，制定和实施“十四五”保障性租赁住房专项规划。此专项规划是指导城市保障性租赁住房建设和发展的基本依据；是城市人民政府为解决新市民、青年人等群体住房困难问题而进行的保障性租赁住房房源筹集建设、空间布局、土地供应和资金安排等方面的综合部署，以及对保障性租赁住房分配和运营管理等一系列工作的总体安排。

第一章 总 则

一、规划依据

- 1、《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）
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》

3、《中共云南省委关于制定云南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

4、《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）

5.《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）

6、《关于加强保障性安居工程质量管理的通知》（建保〔2011〕69号）

7、其他相关法律、法规、标准、规范等。

二、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二中、三中、四中、五中全会精神，认真落实习近平总书记考察云南重要讲话精神和对住房城乡建设工作的重要指示批示精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，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，加快扩大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，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。

三、规划原则

（一）坚持以人为本，民生优先

坚持以人民为中心的发展思想，坚持保障和改善民生优先导向，把解决好人民群众最关心、最直接、最现实的住房问题

作为工作的出发点和落脚点，保障好群众基本住房需求，全面提升人民群众的获得感和幸福感。

（二）坚持政府引导，多方参与

充分发挥政府引导作用和市场机制作用，保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。坚持“谁投资、谁所有、谁受益”，支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。

（三）坚持供需匹配，优化结构

为确保住有所居和提升居住质量，城市人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，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。科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，引导各类建设实施主体在保障性住房户型结构与家庭结构上进一步适配，提升保障性租赁住房的质量和居住品质。

（四）坚持因地制宜，优化布局

充分考虑全省各城市保障性租赁住房需求特征，按照“职住平衡”原则，与城市空间规划紧密结合，主要安排在产业园区及周边、紧靠服务中心、邻近公共交通和城市建设重点片区

等区域，优化保障性住房项目选址与布局，促进保障性住房建设和城市有机更新相协调。充分利用城市公共资源，完善保障性租赁住房的配套服务设施，提高保障性租赁住房资源配置效率。

（五）坚持突出重点，分步实施

落实发展保障性租赁住房相关政策要求，明确规划期间发展保障性租赁住房的主要任务和重点项目，科学合理的制定年度实施计划，有效引导市场预期，实现保障性租赁住房发展建设稳步有序推进。

（六）坚持严格监管，落实责任

城市人民政府要建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、租赁和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。省级人民政府对全省发展保障性租赁住房工作负总责，加强全省保障性租赁住房的组织领导和监督检查工作，对各城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价。

四、规划期限

规划期限：2021 年—2025 年。

五、规划范围

城市保障性租赁住房发展规划的范围为昆明市和省人民政府确定的城市，各城市可根据实际人口流入情况将部分或全部所辖县（市、区）纳入规划范围。

第二章 “十三五” 住房保障工作回顾

一、总体情况

省委、省政府高度重视住房保障工作，紧紧围绕改善民生、构建和谐社会的要求和“住有所居”的目标，从保障困难家庭住房入手，规范发展公租房，全力推进住房保障工作，有效解决了城镇中低收入家庭住房困难问题。

“十三五”期间，坚持公租房实物保障和租赁补贴并举，坚持公租房分配“公开、公平、公正”，全省近 300 万住房困难群众住进公租房，累计 113 万住房困难群众领取公租房租赁补贴。公租房保障为维护社会和谐稳定，推进新型城镇化和农业转移人口市民化，增强住房困难群众获得感、幸福感、安全感发挥了积极作用。

二、主要经验措施

（一）完善保障制度，提升公租房保障效率

采取实物保障与租赁补贴相结合的保障方式提升公租房保障率。通过分类合理确定公租房准入门槛，建立健全动态调整机制；完善公租房申请受理常态化机制，减少申请材料；规范分配程序，建立联审机制；落实保障范围，实施精准住房保障；强化信息公开，加大宣传力度等一系列措施，公租房保障水平持续提升。

（二）规范运营管理，提高入住群众满意度

探索推行政府购买公租房运营管理服务，在全国率先提出将政府投资公租房运营管理纳入政府购买服务。对标国家推行政府购买公租房运营管理服务试点方案，扎实开展工作，不断

提升公租房运营管理服务专业化、规范化水平。完善公租房小区的基础设施及公共服务设施，将公租房小区及时纳入街道和社区管理。积极发展各项便民利民服务和社区志愿服务，不断提高入住群众居住满意度。

（三）加大督查检查力度，规范发展公租房

坚持住房保障工作巡查制度，重点盯住工作薄弱地区，开展精准巡查。成立省级调研巡查组，分片包干采取抽查、明查暗访、回头看等方式强化督查，对各地公租房管理工作中存在的问题及时督促整改，确保全省住房保障工作健康有序的推进。

三、面临的主要问题

（一）在公租房户型供需方面。公租房面积和户型结构的供应。与保障对象的需求存在一定差距。目前，已建成和在建的公租房面积严格执行国家基本住房保障建设标准，但随着“三孩”政策实施，原以单人、双人、三人家庭为主的户型结构很难满足新的居住需求。

（二）在公租房区位选择方面。部分公租房位置与保障对象工作地相距较远，通勤成本高；部分项目周边配套设施不完善，降低了住房困难群体的居住意愿。

第三章 规划目标

一、总体目标

“十四五”期间，各城市要加快建立完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，切实扩大

保障性租赁住房供给，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。到 2025 年，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度基本建立，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，大城市住房突出问题基本解决。到 2035 年，住房供应体系更加完善，住房供应结构趋于稳定，居住属性更加凸显，供需实现动态平衡，各类人群在云南均可实现住有所居。

二、分项目标

（一）保障性租赁住房供给目标

“十四五”期间，全省计划新筹集保障性租赁住房约建_____万套（间）。保障性租赁住房主要解决城市符合条件的新市民、青年人（包括各行业产业工人、新业态就业人员、教育及医疗卫生等行业新就业大学生）等群体的住房困难问题，户型以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，结合城市人才引进和三孩生育政策实施，可建设少量建筑面积较大的户型，其中 70 平方米以内户型建筑面积占比原则上不低于 70%。保障性租赁住房租金接受城市人民政府指导，应低于同地段同品质市场租赁住房评估租金。

（二）居住品质目标

提高保障性租赁住房建设管理精细化水平，落实建设适用标准，突出户型实用、智能绿色、安全可靠，保障性租赁住房的水、电、气、暖、路、通信、消防等市政公用设施要配套齐全。推进绿色建筑与装配式建筑融合发展，新建、改建保障性租赁住房应达到建筑节能标准要求。按照“同步规划、同步建设、同步交付”原则，完

善新建、改建保障性租赁住房项目周边市政基础配套设施，积极推进完整社区建设。项目要合理配套商业服务设施和公共服务设施，商业服务设施建筑面积原则上控制在住宅建筑总面积的 30% 以下。保障性租赁住房应完成简约、环保的基本装修，具备“拎包入住”条件，鼓励发展数字家庭，提升居住品质。

（三）运营管理目标

“十四五”期间力争全省保障性租赁住房小区物业管理覆盖面达到 100%。充分利用“互联网+”技术，完善保障性租赁住房运营管理一体化平台，提升保障性租赁住房运营管理的信息化和智能化水平。

第四章 主要任务

明确规划期内保障性租赁住房发展建设的主要任务和重点项目，包括推进政策落实，建立健全保障性租赁住房制度；构建市场体系，探索完善多元主体的参与模式；多方筹措资金，推进项目运营与政府补贴的结合；简化审批流程，加大项目建设、监督和监测评价力度；提升品质管理，打造保障性租赁住房服务信息平台等五方面的内容，各城市可根据实际情况补充其他工作任务。

一、推进政策落实，建立健全保障性租赁住房制度

执行国家、省、州（市）的各项保障性租赁住房政策要求并落实到位，重点围绕保障性租赁住房准入和退出的具体条件、不同户型住房的面积标准、租金指导标准等相关要求落实保障对象和标准；围绕财政、土地、规划、税收、金融、建设等政策措施，制定符合

实际、方便快捷、高效使用的各项保障性租赁住房制度，自上而下，由始而终的建立一套适用于发展保障性租赁住房的完整制度体系。

二、构建市场体系，探索完善多元主体的参与模式

保障性租赁住房作为租赁市场的重要组成部分，根据国家相关政策，结合城市存量土地和房屋供给潜力，明确利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设、新供应国有建设用地建设等供应渠道是保障性租赁住房重要的来源，据此，在主体的多元化上，应当包括但不限于地方政府投融资公司、房地产企业、专业运营服务企业、金融机构、信息化支持企业等，多主体、多元化的推进保障性租赁住房项目投资、建设和运营管理。

三、多方筹措资金，推进项目运营与政府补贴的结合

结合保障性租赁住房的主体多元化，城市人民政府应当本着“政府引导、多主体参与”的原则，大力支持各类投资主体，支持培育专业化规模化的市场供应主体、支持专业化住房租赁企业扩大服务规模、支持发挥行业协会规范作用，同时还可以明确强化国有企业示范引领，鼓励大型房地产企业积极参与，引导物业服务型企业延展产业链。此外，在社会资本筹集资金的基础上，应当鼓励地方城市人民政府适当补贴，有效的发挥资金集聚效应。

四、简化审批流程，加大项目建设、监督和监测评价力度

保障性租赁住房是重大的民生工程，事关城市新青年、新市民的住房问题，国家大力推行保障性租赁住房的建设是国之大计，势在必行，刻不容缓。各级政府应当充分认识到位，按照国家政策要

求，精简审批流程，快速高效办理各项审批要件，同时要确保工程质量关、安全关，推进数字化管理，落实违规运营查处、强化建设过程监督评价，全面提高监管和服务水平。

五、提升品质管理，打造保障性租赁住房服务信息平台

提升住房品质和居住服务水平是完善保障性租赁住房运营环节的主要内容，必须明确严格保证基本安全卫生、推广精细化与绿色智能的建造设计、打造宜居空间环境、提高租住服务水平等方面的任务和措施。保障性租赁住房的水、电、气、暖、路、通讯、消防等市政公用设施要配套齐全，明确将保障性租赁住房纳入住房租赁管理服务平台，通过互联网+”技术，融合新媒体优势，通过引入信息技术企业，建立房屋租赁管理服务平台，满足保障性租赁住房信息化管理需求。

第五章 政策支持

近年来，全省各级政府、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进住房保障工作，有效改善了城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，是国家住房保障体系中不可或缺的一部分。

一、土地支持政策

1.积极探索利用集体经营性建设用地建设。昆明市和省人民

政府确定的重点城市，在尊重农民集体意愿的基础上，经城市人民政府同意，要积极探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房，引导农村集体经济组织利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地，根据当地住宅房地产市场供需情况及集体经营性建设用地建设保障性租赁住房实施情况，逐步扩大建设规模。

2.鼓励企事业单位利用自有闲置存量土地建设。昆明市和省人民政府确定的重点城市，对企事业单位依法取得城市建设范围内使用权的存量建设用地，经城市人民政府同意，在符合国土空间规划有关要求、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。允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作，建设宿舍型、住宅型保障性租赁住房。对于已经确权的土地，仅部分用于保障性租赁住房建设，在取得保障性租赁住房项目认定书后，可将用于建设保障性租赁住房的土地分割办理国有土地使用权证。

3.支持各类开发区及产业聚集区配建。昆明市和省人民政府确定的重点城市，在符合园区发展规划、确保安全生产、土壤污染状况调查评审合格的前提下，经城市人民政府同意，可将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上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高，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；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.支持闲置和低效利用的非居住存量房屋改建。对闲置、低效利用的，经合法批建并已建成的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经城市人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足结构安全和消防安全要求、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.其他土地支持政策。昆明市和省政府确定的重点城市，应按照职住平衡原则，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，保障性租赁住房用地计划应优先保障。保障性租赁住房项目选址要利用产业园区及周边、轨道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、租赁或划拨等方式供应。其中，保障性租赁住房用地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，允许土地出让价款分期收取，最长不超过2年。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。以租赁方式供应的土地，应明确到期后资产归属。昆明等保障性租赁住房重点发展城市的新建普通商品房住房项目，按住房总套数2-3%配建保障性租赁住房作为土地出让条件，并鼓励采取“限地价、竞配建”的方式提高配建比

例。积极探索在城市更新、城市基础设施综合等项目开发中配建保障性租赁住房；通过老旧小区改造、城中村存量房源品质提升、开发区转型升级等项目多渠道筹措保障性租赁住房。鼓励昆明在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

二、资金支持政策

各地政府切实做好项目前期准备工作，积极申报争取中央补助资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。积极争取中央新增专项债券额度，在防控好债务风险的前提下，对符合专项债券发行条件的保障性住房项目予以支持，积极争取各级政府的资金支持。

三、税费支持政策

符合《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〕)规定的保障性租赁住房企业，享受相关税收优惠政策：住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租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。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保障性租赁住房的，减按 4%的税率征收房产税。我省专业化规模化住房租赁企业的标准采用国家规定幅度内的最低标准，保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

四、价格政策支持

取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气等价格按照居民阶梯价格标准执行。用电价格可选择执行居民峰谷电价。水、电、气、暖供应企业要在保障安全前提下，做好新建、改建保障性租赁住房配套管网、线路的建设、扩容或提供技术服务，保障水、电、气、暖供应和使用安全稳定，并不得收取规定外的其他费用，各地方政府可根据实际情况增加减免事项予以支持。

五、金融政策支持

各地方政府要支持各银行业金融机构、企业、商业保险机构等要落实好《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》明确的金融支持政策。无差别化支持国有企业、民营企业发行企业债券、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。支持鼓励金融机构对保障性租赁住房建设、持有、运营环节单列专项信贷规模支持，并在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。支持符合条件的企业依法合规利用债券及资产证券化等直接融资工具募集资金，用于保障性租赁住房建设运营。鼓励信用增进企业在坚持市场化原则的前提下，积极为符合条件的保障性租赁住房建设运营企业发行债券提供信用增进服务，降低融资成本。支持保障性租赁住房建设、运营企业发行不动产投资信托基金（REITs）融资试点。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。保障性租赁住房承租人可通过提取住房公

公积金支付租金，探索住房公积金直接划转支付个人保障性租赁住房租金。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，省自然资源厅要会同省级金融部门研究制定入市集体经营性建设用地使用权办理抵押的具体办法和相关流程，完善集体经营性建设用地权能。

第六章 保障措施

一、加强组织领导

省人民政府对全省发展保障性租赁住房工作负总责。省城镇保障性住房建设工作领导小组具体负责全省保障性租赁住房统筹协调工作，研究解决加快发展保障性租赁住房工作中的问题，及时总结推广典型经验做法。省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、人民银行昆明中心支行、省税务局、云南银保监局、云南证监局等部门要提高政治站位，密切协作，强化政策协调、工作衔接，强化业务指导、调研督促，在项目立项、资金保障、用地审批、工程建设、运营管理等方面加强联动督导，形成合力，确保各项政策落到实处。

二、强化政策保障

充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有、谁受益”，提高土地、财税、金融等政策与规划实施的衔接协调力度，构建参与主体多元、运营服务规范、租赁关系稳定的保障性租赁住房体系。围绕规划目标和任务，完善相关配套政策，提高政策协调性，建立涵盖保障性

租赁住房规划设计、土地供应、建设管理、改造利用、供应配租、运营管理的政策制度。

三、坚持规划统领

加快发展保障性租赁住房是坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，从供给端发力促进房地产市场平稳健康发展的重要举措。强化顶层设计、规划引领、规范管理、精细管理，有效扩大保障性租赁住房供给，健全完善符合云南省实际的住房保障体系，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。各地各部门要维护规划的权威性、严肃性，在规划的引领、指导下，聚焦关键领域、重点区域和难点问题，制定规划实施配套措施，确保规划任务顺利实施。

四、做好试点示范

省城镇保障性住房建设工作领导小组办公室加强对省级企业、项目试点示范工作的跟踪研究，对试点示范的好经验、好做法进行总结提炼，加大宣传力度，通过举办试点示范工作经验交流会或培训研讨班等形式，加强相互交流与学习，切实发挥试点示范的先行带动效应。有序建立和推进保障性租赁住房示范项目、标杆企业的建设工作，推动全省保障性租赁住房工作的高质量发展。

五、做好宣传引导

城市人民政府要加大宣传力度，增强社会各界对发展保障性租赁住房重要性的认识，充分调动和激发社会各界的积极性，引导国有企业、民营企业、事业单位、农村集体经济组织等多

主体积极参与，共同推动保障性租赁住房的建设工作。发挥舆论引导和监督作用，主动收集整理市场主体和人民群众的意见建议，及时回应社会关切，加强舆情监测，营造良好舆论环境。

六、加强监测评价

各部门要建立健全督查督办机制，加强保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监管。省城镇保障性住房建设工作领导小组办公室对各城市发展保障性租赁住房情况进行监督检查，按年度实施监测评价。监测评价结果纳入省委、省人民政府年度全省综合考评工作，列入州（市）综合考评指标体系，督促切实增加保障性租赁住房供给。