

# 关于鼓励国有企业 加快发展保障性租赁住房的实施方案

为加快发展保障性租赁住房，着力解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，鼓励市、区（市、县）两级国有企业（以下简称国有企业）积极参与保障性租赁住房建设，多渠道增加保障性租赁住房供给，结合成都实际，制定本实施方案。

## 一、房源筹集

（一）盘活存量住房。鼓励国有企业将自有存量住房盘活后优先用于保障性租赁住房；支持国有企业将符合条件的市场存量住房（含符合条件的配建租赁住房）盘活为保障性租赁住房。

（二）现有商业办公用房、厂房等非居住存量房屋改建。支持国有企业将闲置和低效利用的现有商业办公用房、厂房等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。

（三）现有非居住存量土地建设。支持国有企业在企业集中、交通枢纽、配套完善等区域，利用 TOD、公交场站等已取得非居住存量土地建设保障性租赁住房；支持国有企业利用产业功能区中工业项目配套用地建设保障性租赁住房。

（四）单列保障性租赁住房用地集中新建。采取划拨、租赁、出让等方式，单列保障性租赁住房用地计划集中新建。

（五）现有集体建设用地上存量房屋改造。支持国有企

业利用已取得使用权的集体建设用地上存量房屋改造为保障性租赁住房。

## 二、审批流程

(一) 非居住存量房屋改建、非居住存量土地建设、产业功能区中工业项目配套用地建设、单列保障性租赁住房用地集中新建。申请单位向项目所在地区(市)县政府(管委会)提出申请,经属地保障性租赁住房工作领导小组审查通过后出具《保障性租赁住房项目认定书》,申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》办理立项、规划、土地、施工图设计及审查、施工许可、建设监督和竣工验收等手续。

(二) 盘活存量住房、现有集体建设用地上存量房屋改造。申请单位向项目所在地区(市)县政府(管委会)提出申请,符合条件的纳入保障性租赁住房管理服务平台进行管理。

## 三、建设要求

(一) 规划选址。重点布局在产业功能区、商业商务聚集区、轨道交通站点附近等交通便捷、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,促进职住平衡。

(二) 户型面积。以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主,最大不超过 90 平方米。其中 70 平方米以内户型建筑面积占比原则上不低于 80%。

(三) 建设标准。按照住房和城乡建设部《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《成

都市租赁住房规划设计技术导则（试行）》规定执行，具体建设标准可另行制定。

（四）配套设施。严格按照《成都市公园社区规划导则》《成都市产业园区设计规划导则》《成都市轨道交通场站一体化城市设计导则》等文件的要求，建设完善道路、绿化、供水、供电、供气、通信、网络宽带等基础设施，合理配套停车设施、娱乐设施、商业设施、餐饮设施及教育、医疗等公共服务设施。

（五）燃气配置。具备室内通风条件，有独立厨房的保障性租赁住房，可接入燃气，燃气管道及设备应满足国家、行业、地方标准的要求。

（六）质量监管。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）应按照《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。

#### 四、运营管理

（一）运营方式。可由国有企业自行运营管理，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。

（二）平台建设。建立保障性租赁住房管理服务平台，实现房源信息发布、人员准入退出一网通办。

（三）申请方式。申请对象为个人的，登录保障性租赁住房管理服务平台提交申请，取得“天府租赁码”后，到运营管理机构办理租赁手续。申请对象为企事业单位的，可向属地区（市）县政府（管委会）提出申请，符合条件的由区（市）

县政府（管委会）定向提供保障性租赁住房。

（四）合同签订。承租人与运营管理机构签订租赁合同，并按有关规定办理租赁合同网签备案。合同期限一般不超过5年，合同期满后符合条件的可续签。

（五）租金管理。保障性租赁住房租金接受政府指导，各区（市）县政府（管委会）可根据属地实际适当提高租金优惠比例，提高部分所需资金由区（市）县政府（管委会）承担。

（六）退出管理。承租期间，运营管理机构要加强对承租人的动态管理。承租人条件发生变化的，应及时变更租赁合同，调整租金标准。不符合条件的，按照市场租金收取。

（七）物业服务。保障性租赁住房应按照市场化方式提供物业服务。

（八）监督管理。国资部门应按照保障性租赁住房相关要求对国有企业进行监管。各区（市）县政府（管委会）要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。保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。加强安全管理，建立完善各项突发事件应急预警及处置制度，落实消防安全责任制，定期开展消防安全检查。

## 五、支持政策

### （一）土地支持

1. 规划和自然资源部门在编制年度住宅用地供应计划时，应提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，按照

保障性租赁住房用地供应比例不低于住宅用地 10%进行保障，容积率可提高到 3.0。可由国有企业自行组织集中建设，也可委托其他国有企业或采取配建的方式进行建设。保障性租赁住房用地可采取划拨、租赁或出让等方式供应，其中以划拨或协议出让方式供应的，土地使用权价格按基准地价的 70%收取；以租赁或公开出让方式供应的，可将保障性租赁住房租赁价格及调整方式作为租赁或公开出让的前置条件，允许出让价款分期收取。

2. 国有企业的商业办公用房、厂房等非居住存量房屋，可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. 国有企业依法取得使用权的非居住存量土地，在尊重群众意愿、合理规划公建配套的前提下，可用于建设保障性租赁住房。需变更土地用途的，不补缴土地价款。

4. 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%，建筑面积占比上限可提高到 30%，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使用，按照优化布局、合理配套的原则，统一建设保障性租赁住房。

## （二）财政支持

1. 市、区两级财政在现有的保障性安居工程项目资金中，对符合规定的保障性租赁住房建设项目予以补助支持。

2. 保障性租赁住房及其配套基础设施在项目建设阶段，

未享受其他中央财政资金补助的，可以申请中央预算内投资专项资金，具体标准按照《国家发展改革委关于印发〈保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法〉的通知》（发改投资规〔2021〕696号）有关要求执行。

3. 严格按照国家有关要求，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以中央补助资金支持。

#### （三）税费及金融支持

税费、金融等政策严格按国家有关规定执行。

#### （四）执行民用水电气价格

符合国家规定，纳入保障性租赁住房的，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

#### （五）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。

- 附件：1. 非居住存量房屋改建保障性租赁住房审批流程  
2. 非居住存量土地建设保障性租赁住房审批流程  
3. 单列保障性租赁住房用地集中新建保障性租赁住房审批流程  
4. 产业功能区中工业项目配套用地建设保障性租赁住房审批流程

## 非居住存量房屋改建 保障性租赁住房审批流程

### 一、改建范围

国有企业现有商业办公用房、厂房等非居住存量房屋，可申请改建为保障性租赁住房，改建项目以整栋、整单元、整层为基本改建单位。原则上改建后的保障性租赁住房不少于 50 套（间）或建筑面积不低于 2000 平方米。

### 二、改建条件

（一）房屋权属。改建项目应为已取得合法权属证明的建筑，不存在查封登记、异议登记等限制转移登记的情形；存在抵押等其他权利限制的，应取得相关权利人书面同意。

（二）房屋安全。改建前应对房屋安全性能进行鉴定，办理房屋结构安全审批手续，保证满足安全使用的要求，改建后的保障性租赁住房应确保房屋质量安全。

（三）技术标准。改建项目在设计、建设、管理和最小居住面积等方面应符合国家、省、市的规范和技术标准。

（四）存在以下情况的非居住存量房屋不能申请改建。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；已纳入政府土地征收或储备计划的；其他不得改建的情形。

### 三、改建流程

(一)申请。申请单位向项目所在地区(市)县政府(管委会)提出申请,提交以下申请材料:1.申请书;2.申请人营业执照等相关身份证明材料;3.房屋合法权属证明材料;4.申请人与房屋权利人不一致的需提交授权委托书和房屋权利人身份证明;5.房屋所有权人、抵押权人等相关权利人同意改建的书面意见;6.项目建设方案;7.其他所需的材料。

项目建设方案应包含拟改建房屋现状及规模说明、设计方案、改建后房源数量、房屋安全性能鉴定书、户型设计及可行性综合分析等内容。

(二)联合审查。区(市)县政府(管委会)保障性租赁住房工作领导小组组织属地住建、发改、经信、财政、规划和自然资源、国资等部门对申请单位提交材料进行研究讨论和联合审查,审查通过的出具《保障性租赁住房项目认定书》;审查未通过的,书面告知未通过原因。

(三)项目立项。申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》,向属地发改等部门申请办理立项手续。

(四)规划审查。项目立项后,申请单位持《保障性租赁住房项目认定书》和立项手续,向属地规划和自然资源部门提出申请,规划和自然资源部门对符合条件的项目予以核定。

(五)施工图设计和审查。申请单位委托设计单位依据规划和自然资源部门的核定意见,按规定送施工图审查机构开展施工图设计文件审查(含特殊建筑消防图纸审查),审

查合格的由审查机构出具施工图审查合格书。

（六）施工许可。申请单位凭房屋合法权属证明材料、规划和自然资源部门的核定意见、施工图审查合格文件等要件，向属地住建部门申请办理施工许可、质量监督和安监登记手续。

（七）建设监督。由属地建设质量、安全监督机构对建设工程施工质量、安全进行监督。

（八）竣工验收。工程竣工后，申请单位应向属地区（市）县政府（管委会）申请并联竣工验收，验收合格后纳入保障性租赁住房管理服务平台进行管理。

#### 四、主体责任

申请单位应建立健全管理机制，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，禁止“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

附件：1-1 .非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目申请书

1-2 .非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目认定书

附件 1-1

# 非居住存量房屋改建 保障性租赁住房项目申请书

(模板)

XX 区(市)县政府(管委会):

我单位拟将成都市\_\_\_\_\_区(市)县\_\_\_\_\_非居住存量房屋申请改建为保障性租赁住房,改建项目具体情况如下:

1. 项目名称、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. 相关承诺(包括对提供材料的真实性负责,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. 申请人营业执照等相关身份证明材料

2. 项目建设方案

.....

单位名称(盖章)

年 月 日

附件 1-2

# 非居住存量房屋改建 保障性租赁住房项目认定书

(模板)

项目编号：

XX：

经\_\_\_\_\_区(市)县政府(管委会)保障性租赁住房工作领导小组研究同意，你单位\_\_\_\_\_项目列为成都市非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目。

## 项目具体情况

项目地址	
现用途类别	
改建内容	
.....	

单位名称(盖章)

年 月 日

## 非居住存量土地建设 保障性租赁住房审批流程

### 一、前置条件

国有企业在企业集中、交通枢纽、配套完善等区域，已取得 TOD、公交场站等非居住存量土地。

### 二、建设流程

（一）申请。申请单位向项目所在地区（市）县政府（管委会）提出申请，提交以下申请材料：1. 申请书；2. 申请人营业执照等相关身份证明材料；3. 土地权属证明材料；4. 项目建设方案；5. 其他所需的材料。

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。

（二）联合审查。区（市）县政府（管委会）保障性租赁住房工作领导小组组织属地住建、发改、经信、财政、规划和自然资源、国资等相关部门对申请单位提交材料进行研究讨论和联合审查，审查通过的出具《保障性租赁住房项目认定书》。审查未通过的，书面告知未通过原因。

（三）审批手续。申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》，依据现行工程建设项目审批流程办理国土、规划、建设相关行政审批手续。变更土地用途的，可按照控规优化

程序办理。工程竣工后，申请单位应向属地区（市）县政府（管委会）申请并联竣工验收，验收合格后纳入保障性租赁住房管理服务平台进行管理。

### 三、主体责任

申请单位应建立健全管理机制，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，禁止“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

附件：2-1 .非居住存量土地建设保障性租赁住房项目申请书

2-2 .非居住存量土地建设保障性租赁住房项目认定书

附件 2-1

# 非居住存量土地建设 保障性租赁住房项目申请书

(模板)

XX 区(市)县政府(管委会):

我单位已取得成都市\_\_\_\_\_区(市)县非居住存量土地,现申请建设保障性租赁住房,项目具体情况如下:

1. 项目名称、地块基本情况;
2. 项目规模、套型分布、总套数、总面积;
3. 计划总投资、资金筹集方式;
4. 相关承诺(包括对提供材料的真实性负责,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);
5. 其他。

- 附件: 1. 申请人营业执照等相关身份证明材料  
2. 项目建设方案

.....

单位名称(盖章)

年 月 日

附件 2-2

# 非居住存量土地建设 保障性租赁住房项目认定书

(模板)

项目编号：

XX：

经\_\_\_\_\_区(市)县政府(管委会)保障性租赁住房工作领导小组研究同意，你单位\_\_\_\_\_项目列为成都市非居住存量土地建设保障性租赁住房项目。

## 项目具体情况

项目地址	
地块基本情况	
项目规模	
.....	

单位名称(盖章)

年 月 日

## 单列保障性租赁住房用地集中新建 保障性租赁住房审批流程

### 一、前置条件

国有企业在本市范围内，已通过划拨、租赁、出让等方式，取得保障性租赁住房用地。

### 二、建设流程

（一）申请。申请单位向项目所在地区（市）县政府（管委会）提出申请，提交以下申请材料：1. 申请书；2. 申请人营业执照等相关身份证明材料；3. 土地权属证明材料；4. 项目建设方案；5. 其他所需的材料。

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。

（二）联合审查。区（市）县政府（管委会）保障性租赁住房工作领导小组组织属地住建、发改、经信、财政、规划和自然资源、国资等相关部门对申请单位提交材料进行研究讨论和联合审查，审查通过的出具《保障性租赁住房项目认定书》。审查未通过的，书面告知未通过原因。

（三）审批手续。申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》，依据现行工程建设项目审批流程办理国土、规划、建设相关审批手续。工程竣工后，申请单位应向属地区（市）

县政府（管委会）申请并联竣工验收，验收合格后纳入保障性租赁住房管理服务平台进行管理。

### 三、主体责任

申请单位应建立健全管理机制，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，禁止“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

附件：3-1 .单列保障性租赁住房用地集中新建保障性租赁住房项目申请书

3-2 .单列保障性租赁住房用地集中新建保障性租赁住房项目认定书

附件 3-1

## 单列保障性租赁住房用地集中新建 保障性租赁住房项目申请书

(模板)

XX 区(市)县政府(管委会):

我单位已取得成都市\_\_\_\_\_区(市)县保障性租赁住房用地,现申请新建保障性租赁住房,项目具体情况如下:

1. 项目名称、地块基本情况;
2. 项目规模、套型分布、总套数、总面积;
3. 计划总投资、资金筹集方式;
4. 相关承诺(包括对提供材料的真实性负责,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);
5. 其他。

附件:1. 申请人营业执照等相关身份证明材料

2. 项目建设方案

.....

单位名称(盖章)

年 月 日

附件 3-2

# 单列保障性租赁住房用地集中新建 保障性租赁住房项目认定书

(模板)

项目编号：

XX：

经\_\_\_\_\_区(市)县政府(管委会)保障性租赁住房工作领导小组研究同意，你单位\_\_\_\_\_项目列为成都市单列保障性租赁住房用地集中新建保障性租赁住房项目。

## 项目具体情况

项目地址	
地块基本情况	
项目规模	
.....	

单位名称(盖章)

年 月 日

## 产业功能区中工业项目配套用地建设 保障性租赁住房审批流程

### 一、前置条件

国有企业在本市范围内，已取得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。

### 二、建设流程

（一）申请。申请单位向项目所在地区（市）县政府（管委会）提出申请，提交以下申请材料：1. 申请书；2. 申请人营业执照等相关身份证明材料；3. 土地权属证明材料；4. 项目建设方案；5. 其他所需的材料。

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。

（二）联合审查。区（市）县政府（管委会）保障性租赁住房工作领导小组组织属地住建、发改、经信、财政、规划和自然资源、国资等相关部门对申请单位提交材料进行研究讨论和联合审查，审查通过的出具《保障性租赁住房项目认定书》。审查未通过的，书面告知未通过原因。

（三）审批手续。申请单位凭《保障性租赁住房项目认定书》，依据现行工程建设项目审批流程办理国土、规划、

建设相关审批手续。工程竣工后，申请单位应向属地区（市）县政府（管委会）申请并联竣工验收，验收合格后纳入保障性租赁住房管理服务平台进行管理。

### 三、主体责任

申请单位应建立健全管理机制，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，禁止“以租代售”或以收取保证金等方式变相出售。

附件：4-1 .产业功能区中工业项目配套用地建设保障性  
租赁住房项目申请书

4-2 .产业功能区中工业项目配套用地建设保障性  
租赁住房项目认定书

附件 4-1

## 产业功能区中工业项目配套用地建设 保障性租赁住房项目申请书

(模板)

XX 区(市)县政府(管委会):

我单位已取得成都市\_\_\_\_\_区(市)县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,现申请新建保障性租赁住房,项目具体情况如下:

1. 项目名称、地块基本情况;
2. 项目规模、套型分布、总套数、总面积;
3. 计划总投资、资金筹集方式;
4. 相关承诺(包括对提供材料的真实性负责,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);
5. 其他。

附件:1. 申请人营业执照等相关身份证明材料

2. 项目建设方案

.....

单位名称(盖章)

年 月 日

附件 4-2

# 产业功能区中工业项目配套用地建设 保障性租赁住房项目认定书

(模板)

项目编号：

XX：

经\_\_\_\_\_区(市)县政府(管委会)保障性租赁住房工作领导小组研究同意，你单位\_\_\_\_\_项目列为成都市产业功能区中工业项目配套用地建设保障性租赁住房项目。

## 项目具体情况

项目地址	
地块基本情况	
项目规模	
.....	

单位名称(盖章)

年 月 日