

支持和鼓励申报保障性租赁住房项目工作指引

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），进一步加快发展保租房，解决好新市民、青年人等群体的住房困难问题，优化住房租赁市场供给结构，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推进以人为核心的新型城镇化，促进实现全体人员住有所居。

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，全面贯彻党的二十大精神，认真落实习近平总书记对广东工作重要指示精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，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，扩大保租房供给。

二、房源范围

保障性租赁住房（以下简称“保租房”）是指由政府提供土地、财税和金融等政策支持，引导市场主体参与建设运营，以70平方米以下小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金标准，主要面向新市民、青年人出租的租赁住房。支持鼓

励存量和新建房源（集体经营性建设用地新建、企事业单位自有存量土地新建、产业园区工业项目配套用地新建、非居住存量房屋改建、新供应国有建设用地新建、城市更新项目配置、城中村住房等存量房屋依法整租运营）纳入保租房。

三、政策支持

保租房项目分为新增项目和既有项目。新增项目是指本办法实施前尚未办理建筑工程施工许可证（含建筑工程施工备案）的项目。既有项目是指本办法实施前已经运营或已办理建筑工程施工许可证（含建筑工程施工备案）尚未运营的项目。

（一）新增项目取得保租房项目认定书后，可按规定申请享受如下优惠政策：建设保租房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款；企事业单位自有存量土地新建的，允许变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；非居住存量房屋改建的，允许不变更土地使用性质，不补缴土地价款；新供应国有建设用地新建的，以出让或租赁方式供应，将保租房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。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。新供应国有建设用地新建、企事业单位自有存量土地新建、产业园区工业项目配套用地新建和集体经营性

建设用地新建的保租房免收城市基础设施配套费。

（二）既有项目取得保租房项目认定书后，可按规定申请享受如下优惠政策：利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

（三）住房租赁企业中的增值税一般纳税人向个人出租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住房，按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算缴纳增值税。

（四）已批（含土地已出让的在建项目和已建成项目）工业用地可调整用地控制指标建设宿舍型保租房，在确保安全的前提下，项目宗地内允许配建的行政办公及生活配套服务设施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（计容）占项目总建筑面积（计容）的比例上限由 15% 提高到 30%（简称“双控指标”），提高部分主要用于建设宿舍型保租房。项目总建筑面积（计容）超出原批复文件的，按《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》（穗府办规〔2022〕5 号）办理。

（五）支持银行业金融机构以市场化方式向取得项目认定书的

申请人提供长期贷款。

四、项目认定

保租房项目认定实行日常受理，认定程序如下：

（一）申报。申请人向区住建局（领导小组办公室），提交项目认定的基本资料和建设方案。

（二）审查。申报材料齐全的项目，区住建局（领导小组办公室）受理后，牵头开展联合审查。

（三）认定。符合标准的项目，报领导小组同意后，由区住建局（领导小组办公室）核发项目认定书。

（四）报备。区住建局（领导小组办公室）将认定的保租房项目上报市住建局备案。

五、所需资料

- 1、广州市保租房项目认定申请表；
- 2、营业执照或事业单位法人证书等；
- 3、不动产权证书或其他合法权属证明文件（同意转租证明文件、租赁合同等）；
- 4、申请人承诺书；
- 5、建设方案或运营报告；
- 6、申请项目外立面照片；
- 7、竣工联合验收文件。

- 附件: 1. 广州市保障性租赁住房项目认定申请表(参考模板)
2. 广州市保障性租赁住房项目认定承诺书(参考模板)
3. 广州市保障性租赁住房建设运营方案(参考模板)