

重庆两江新区管理委员会办公室  
关于印发重庆两江新区发展保障性  
租赁住房实施办法的通知

渝两江管办发〔2024〕3号

各国有企业，各街道办事处，委机关各部门，各驻区机构，各直属事业单位：

经管委会同意，现将《重庆两江新区发展保障性租赁住房实施办法》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

重庆两江新区管理委员会办公室

2024年1月16日

（此件公开发布）

# 重庆两江新区发展保障性租赁住房实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快保障性租赁住房推进力度，完善住房保障体系，有效解决新市民、青年人等群体住房困难，根据国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、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）等文件规定，结合两江新区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于两江新区直管区域内保障性租赁住房的规划、建设、运营和监督管理。

**第三条** 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，坚持“谁投资、谁所有”，积极引导市场主体参与投资建设，充分发挥市场机制作用。

## 第二章 组织领导

**第四条** 成立两江新区发展保障性租赁住房管理工作领导小组，由管委会分管住房和建设工作的领导任组长，成员单位由经济运行局、产业促进局、现代服务业局、财政局、建设管理局、



## 重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

---

城市管理局、市场监管局、规划自然资源局、两江新区税务局、各街道办事处组成。领导小组下设办公室，办公室设在建设管理局，由建设管理局局长任办公室主任。各成员单位根据职能分别履行以下职责：

建设管理局负责统筹推进保障性租赁住房日常工作，组织开展项目申报，负责房源筹集、运营管理指导等。

经济运行局负责中央预算内投资项目资金申报，负责保障性租赁住房项目立项（备案）审批。

产业促进局负责落实保障性租赁住房民用电、气收费政策。

现代服务业局负责落实保障性租赁住房金融支持政策。

财政局负责落实发展保障性租赁住房资金预算，统筹使用中央和市级财政补助资金，按照计划安排核拨资金。

城市管理局负责落实保障性租赁住房民用水收费政策。

市场监管局负责保障性租赁住房有关市场主体的登记注册，依法查处涉及价格、广告等方面的违法行为。

规划自然资源局负责落实保障性租赁住房土地供应和规划审批。

两江新区税务局负责落实保障性租赁住房税收优惠政策。

各街道办事处（镇人民政府）负责落实本辖区保障性租赁住房的属地管理责任。



## 第三章 房源筹集

**第五条** 保障性租赁住房房源主要通过新建配建、非居住类存量房改造和居住类存量房盘活三种方式筹集。

新建配建指利用单位自有闲置土地、产业园区配套用地、集体经营性建设用地和新供应国有建设用地等建设保障性租赁住房。

非居住类存量房改造指通过商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住性质存量房改造建设保障性租赁住房。

居住类存量房盘活指利用闲置的公租房（经市政府同意盘活）、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住宅等作为保障性租赁住房使用和管理。

**第六条** 保障性租赁住房以盘活存量为主、适当新建为辅，应当统筹考虑企业集中、交通便利、配套完善等因素，主要安排在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院区（医院）及周边等区域，避免闲置空置和资源浪费，促进产城融合、职住平衡。

**第七条** 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；超过70平方米的，符合保障性租赁住房对象标准，同等享受相关政策。



## 重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

---

**第八条** 保障性租赁住房应当权属清晰，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。

**第九条** 保障性租赁住房在规划、设计、建设、管理和最小居住面积等方面应当符合行业规范、技术标准及相关规定。保障性租赁住房建设纳入工程建设质量安全监管，并作为监督检查的重点，建设各方责任主体落实质量安全责任，确保工程质量和施工安全。厂房、仓储类改建项目应当设立相应安全隔离措施，确保人员居住安全。改建后的保障性租赁住房应当确保房屋质量安全，符合给排水、供电、消防安全等相关要求，具备相应的卫生、通风等条件。

**第十条** 有以下情形之一的，不得作为保障性租赁住房项目：

- （一）土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑；
- （二）房屋已列入征收范围；
- （三）经认定不符合规定的其他情形。

### 第四章 项目申报

**第十一条** 保障性租赁住房项目申报申请人为产权人或授权的运营管理机构，且不存在被列入异常经营名录、失信被执行人

---



## 重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

---

等具有明显市场风险的情况。申请人向建设管理局进行申报，申请材料清单如下：

### （一）基础资料

- 1.申请报告。
- 2.申报表。
- 3.承诺书。
- 4.企业营业执照、法定代表人身份证明。
- 5.产权证明（非自有产权的还需提供授权证明）。

### （二）佐证资料

#### 1.居住类存量房盘活项目

（1）项目建设方案〔包含房屋现状、规模说明，以及拟建保障性租赁住房的装修方案（含消防专篇）、房源数量、户型设计、建设周期、运营方式及可行性综合分析等内容〕。

（2）房屋安全检测报告（竣工超 20 年的房屋出具）。

（3）房间户型测绘面积报告。

（4）其他所需的材料。

#### 2.非居住类存量房改造项目

（1）项目建设方案〔包含房屋现状、规模说明，以及拟建保障性租赁住房的改造或改建方案（含消防专篇）、房源数量、户型设计、建设周期、运营方式及可行性综合分析等内容〕。

（2）房屋安全检测报告。



(3) 房间户型测绘面积报告。

(4) 其他所需的材料。

### 3.新建配建项目

(1) 项目建设方案（包含用地现状、规模说明，以及拟建保障性租赁住房的设计方案、房源数量、户型设计、建设周期、运营方式及可行性综合分析等内容）。

(2) 项目投资备案（或立项）。

(3) 建设用地许可。

(4) 工程规划许可（或建设方案审查意见）。

(5) 其他所需的材料。

**第十二条** 建设管理局受理项目申报后，会同经济运行局、财政局、市场监管局、规划自然资源局等部门进行联合审查，对符合条件的项目形成审查意见，报市住房城乡建委审核。审核通过的项目，由市住房城乡建委发放项目认定书。

**第十三条** 申报项目在取得认定书后，纳入保障性租赁住房规范管理，享受保障性租赁住房土地、税费和金融等各项支持政策。

## 第五章 支持政策

**第十四条** 在权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，结合城市更新和老旧小区改造提升，支持利用存量闲置房屋和存量土地发展保障性租赁住房。支持将政府闲置的各类住房



## 重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

---

和符合条件的市场住房盘活用作保障性租赁住房；在符合规划原则及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，允许利用闲置非居住存量房屋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；在符合规划及周边配套功能完善的基础上，有市场需求的，企事业单位存量土地允许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；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。

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。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，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，出让价款可分期收取。根据现实需求，新建普通商品住房项目可配建一定比例的保障性租赁住房；加大轨道交通上盖物业及周边项目配建保障性租赁住房的力度。

**第十五条** 充分运用多种金融工具和金融手段，鼓励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

## 重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

---

贷款。鼓励向改建、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。

**第十六条** 保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

**第十七条** 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。

**第十八条** 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，享受国家规定的增值税、房产税等税收优惠政策。

**第十九条** 支持符合条件的项目申报中央预算内投资专项资金，用于新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。统筹使用各级财政资金，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。

**第二十条** 优化保障性租赁住房项目审批流程，构建快速审批绿色通道。不涉及土地权属变化且无新增建设用地的项目，可以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。

### 第六章 运营管理

**第二十一条** 保障性租赁住房租赁对象主要为本区无房的新市民、青年人等群体，或者有产权住房，但是与申请的保障性租赁住房通勤距离超过 20 公里。本区内无房是指本人及配偶在两江



## 重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

---

新区没有自有产权住房（不含农房），同时也未享受其他方式的实物住房保障。纳入保障性租赁住房管理的人才房保障对象准入标准根据管委会相关文件执行。

**第二十二条** 保障性租赁住房主要面向社会公开租赁，租赁对象主要以个人为申请主体，有未成年子女的二孩、三孩家庭，符合承租条件的可优先享受保障性租赁住房。其中，工业园区、产业园区筹集的保障性租赁住房，可优先面向本园区公开租赁；企事业单位利用自有土地自筹资金建设的保障性租赁住房，可主要面向本单位符合承租条件的职工租赁。

**第二十三条** 申请人申请保障性租赁住房的，直接向保障性租赁住房产权单位或授权的运营管理单位提交材料，并按要求办理相关手续。产权单位或授权的运营管理单位负责保障性租赁住房的承租资格审核工作，审核通过后与申请人签订租赁合同。

**第二十四条** 保障性租赁住房租金接受政府指导，由产权单位或授权的运营管理单位按照“租户可负担、企业可持续”的原则合理确定，不高于同地段同品质市场租赁住房租金标准，年涨幅不超过5%。

**第二十五条** 保障性租赁住房由产权单位或授权的运营管理单位根据本办法自行设定合同期限（一般不超过三年）。合同内容应明确本办法规定的承租人的承租资格条件及双方权利和义务。租赁合同到期后，产权单位或授权的运营管理单位对承租资

---



## 重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

---

格进行复核，符合保障性租赁住房承租条件的可以申请续租并重新签订租赁合同。

**第二十六条** 根据保障性租赁住房不同的筹集建设方式，确定合理的运营期限，存量住房盘活的项目不低于5年，其他项目不低于8年。保障性租赁住房项目超过最低运营期限后，退出运营的不再享受相关支持政策。

**第二十七条** 保障性租赁住房产权单位或授权的运营管理机构负责开展保障性租赁住房供应分配、合同签订、运营管理、维护养护等工作。保障性租赁住房房源、合同、租住人员等均需纳入重庆市住房租赁服务平台统一监管。

保障性租赁住房承租人的退出管理办法，由各产权单位或授权的运营管理机构结合实际自行制定。

**第二十八条** 保障性租赁住房产权单位应当承担房屋使用安全主体责任。授权的运营管理机构依法承担相应安全责任，应当建立完善各项突发事件应急预案及处置制度，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，并接受相关部门的监督。

**第二十九条** 保障性租赁住房严禁转租、转借给他人使用、上市销售或变相销售（包括以租代售、售后返租等）。严禁以保

# 重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

---

障性租赁住房为名违规经营或者骗取优惠政策，如有违反，由有关部门依法处理。

## 第七章 附 则

**第三十条** 本办法自 2024 年 2 月 16 日起施行。

附件：重庆市保障性租赁住房项目申报表

附件

## 重庆市保障性租赁住房项目申报表

项目名称: \_\_\_\_\_

申报单位: \_\_\_\_\_

申报日期: \_\_\_\_\_

重庆市住房和城乡建设委员会制

## 承诺书

为加快发展保障性租赁住房，促进解决好新市民、青年人等群体住房困难问题，我单位愿意将\_\_\_\_\_项目作为保障性租赁住房项目使用，接收政府部门指导，现做出如下承诺：

一、申报材料及填报内容真实，权属明晰、用途明确，在用作保障性租赁住房期间无权属、用途争议。

二、项目租金不高于同地段同品质市场租赁住房租金，租金定价接受政府部门指导。

三、用于保障性租赁住房的房源，全部用于经政府部门审定的租赁对象，在承诺服务期内不改变保障性租赁住房用途，不将保障性租赁住房上市销售或通过“以租代售”、收取保证金等方式变相销售。

四、按照要求推进项目建设和运营管理，认真履行治安、消防、安全等职责，保障租赁人的合法权益。

五、按照资金管理规定，对保障性租赁住房专项资金实行专账核算，专款专用，不得以任何形式截留、挪用专项资金。

六、如出现以保障性租赁住房名义违规经营或骗取优惠政策，以及违规使用保障性租赁住房专项资金、项目建设不合法、不合规等情况，愿意接受相应处罚，承担相应法律责任，所造成的损失，我单位自愿承担一切责任。

承诺单位（盖章）：

法定代表人：

或授权代理人签字：

年 月 日



## 重庆两江新区管理委员会行政规范性文件

申报单位 情况	单位名称		单位法人	
	联系人		联系方式	
	单位地址			
项目基本 情况	项目名称			
	项目权属 (产权人)		项目总投资	
项目明细 情况	项目类别	<input type="checkbox"/> 居住类存量房盘活 <input type="checkbox"/> 非居住类存量房改造 <input type="checkbox"/> 新建配建		
	项目地址(门牌 号、楼栋号、楼 层号、新建项目 土地规划分区编 号)			
	用地性质 (房屋性质)		项目现状	
项目明细 情况	项目总规模(m <sup>2</sup> )		新建配建项目 用地面积(m <sup>2</sup> )	
	住宅面积(m <sup>2</sup> )		配套用房面积 m <sup>2</sup> )	
	住宅套(间)数		住宅套均面积 (m <sup>2</sup> )	
	计划投用时间			
区(开发 区)住房城 乡建设部 门意见	(盖章) 年 月 日			