

巴政办发〔2022〕22号

## 关于印发《自治州关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》的通知

各县市人民政府，州人民政府各部门、各直属机构，库尔勒经济技术开发区管委会，各园区（开发区）管委会：

《自治州关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》已经州人民政府同意，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。

巴音郭楞蒙古自治州人民政府办公室

2022年4月8日

# 自治州关于加快发展保障性 租赁住房的实施方案

为进一步扩大保障性租赁住房供给，满足新市民、青年人等住房困难群体的住房需求，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）和《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办发〔2021〕89号），结合我州实际，制定本实施方案。

## 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，深入学习贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，贯彻落实中央民族工作会议、中央经济工作会议和第三次中央新疆工作座谈会精神，完整准确贯彻新时代党的治疆方略，牢固树立以人民为中心的发展思想，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，统筹疫情防控和经济社会发展，统筹发展和安全，统筹经济社会发展与基本民生保障，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，以深化住房供给侧结构性改革为主线，通过土地、财政、税收、金融等政策激励措施，逐步扩大保障性租赁住房供给，着力解决好新市民、青年人等群体住房困难问题，加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，不断提升住房保障水平。推进

以人为核心的新型城镇化，注重城市职住平衡，铸牢中华民族共同体意识，营造各族群众互嵌式居住和谐局面，促进实现各族群众住有所居。

## 二、规范管理

### （一）严格主体资格

1. 明确实施城市范围。各县市人民政府、开发区管委会根据本地实际情况，研究实施保障性租赁住房的需求和规模，经州人民政府同意报自治区保障性安居工程领导小组审核后，报请自治区人民政府确定实施城市范围。

2. 明确年度建设计划。各县市人民政府、开发区管委会按照“科学规划、按需申报”的原则，明确本地年度建设计划，并向社会公布；自治州保障性安居工程领导小组汇总初审，确定自治州年度建设计划，经州人民政府审核同意、报请自治区保障性安居工程领导小组审核后，确定各县市、开发区年度建设任务。

3. 明确房源筹集方式。坚持“谁投资、谁所有”，充分发挥市场机制作用，积极引导多主体参与投资建设，通过新建、配建、改建、改造、长期租赁、租赁补贴和利用政府闲置住房等方式，多渠道扩大保障性租赁住房供给。

（1）支持利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。鼓励城郊结合区、产业集中区、交通枢纽区周边的村镇集体经济组织利用集体经营性建设用地，通过自建、联营、入股等多种方式参与建设保障性租赁住房，租赁收益按照农村集体产权制度改

革要求进行量化、分红，用于发展村集体物业经济。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）支持各县市、开发区企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿等前提下，利用依法取得使用权的土地或自有闲置用地建设保障性租赁住房。变更土地用途的，不补缴土地价款，原划拨性质的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人通过自建或合作建设运营保障性租赁住房。

（3）支持产业园区、企业利用自有用地建设保障性租赁住房。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，提高的部分主要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项目配套比例对应的用地面积或建设面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房，方便职工生活，便于集中管理。

（4）支持各县市、开发区将闲置和低效利用的商业、办公（技术业务）用房、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，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，按程序报批后，改建为保障性租赁住房。在改建为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）在新建普通商品住房项目中，可配建一定比例的保障性租赁住房，具体配建比例和管理方式由各县市人民政府、开发区管委会自行确定。

(6) 鼓励库存房屋较多、资金压力较大的房地产开发企业，按程序报批后，将库存商品房变更为保障性租赁住房。

4. 明确运营主体资格。支持政府公租房经营机构开展保障性租赁住房业务，鼓励专业化、规模化住房租赁企业开展保障性租赁住房经营活动，鼓励房地产企业、房地产经纪机构、物业服务企业通过自持、代管、租赁、购买等方式筹集房源，开展保障性租赁住房经营活动。

## (二) 严格保障标准

1. 明确保障对象标准。保障性租赁住房主要解决符合条件的城市无房新市民、青年人（含各类引进人才、消防救援人员、退役军人等群体）的阶段性住房困难，不设收入线门槛。对符合条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择方面给予适当照顾。

2. 明确住房建设标准。保障性租赁住房原则上以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，最大不超过 120 平方米，且 70 平方米以下小户型套数不得低于县市保障性租赁住房总套数的 80%；用工集中、人员密集且流动性大的产业园区、企事业单位等应建设宿舍型保障性租赁住房，重点解决管理人员、技术工人等职工的阶段性居住问题。保障性租赁住房建设适用标准按照《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。

3. 明确住房租金标准。保障性租赁住房租金接受政府指导，

遵循“住户收入可承受、财政保障可持续、企业经营可持续”的原则，租金标准低于同地段、同品质的市场租赁住房租金，原则上租金价格不高于市场租金的 80%。经各县市、开发区认定的引进高素质、高层次人才，可给予租金减免或差额补贴，具体租金减免、补贴规定由各县市、开发区自行确定。

### （三）严格规范管理

1. 健全各项制度。各县市、开发区要积极培育机构化、规模化、专业化的住房租赁企业，开展保障性租赁住房经营活动；要完善租金定价机制，综合考虑保障对象支付能力、建设运营成本、本地经济发展水平等因素，参照保障性租赁住房同区位、同地段、同类型住房市场租金核定租金，经法定程序报本级人民政府（管委会）物价部门批准后实施，租金标准应当向社会公布，并定期调整；要健全审核配租机制，根据本地实际情况，合理确定保障性租赁住房准入条件，明确申请审核轮候配租程序，准入标准实行动态管理；要严格使用退出管理，不得擅自改变保障性租赁住房的性质、用途及其配套设施的规划用途。

2. 规范租金使用。保障性租赁住房租金收入，原则上用于偿还保障性租赁住房贷款本息及保障性租赁住房的维护、管理等。运营单位应当履行对保障性租赁住房及其配套设施的维修养护责任，确保保障性租赁住房的正常使用，维修养护费用主要通过保障性租赁住房租金收入以及配套商业服务设施租金收入解决。

3. 严格产权管理。各县市人民政府、开发区管委会应按照“谁投资、谁所有”的原则，对行政区域内的保障性租赁住房进行权属登记。改建项目、长期租赁项目作为保障性租赁住房运营期不得低于五年，运营期内不变更土地使用性质、土地使用年限，不补缴土地价款，不分割登记、分割抵押、分割销售。运营年限期满后，如需继续作为保障性租赁住房，产权人应于期满前六个月，向本地保障性安居工程领导小组提出续期申请，续期时间不能超过土地使用年限；未提出申请或未获批准的，产权人、改建、长期租赁实施单位和运营主体应积极协商退出工作，确保承租人有序退出，并于期满后 30 个工作日内提出恢复原有用途的申请。

4. 物业管理服务。保障性租赁住房物业服务原则上纳入小区物业统一管理服务。对利用集体经营性建设用地、自有闲置用地建设和利用非居住存量房屋改建的无物业服务的保障性租赁住房，可聘请专业的物业服务企业进行物业服务，也可由运营机构自我进行管理服务。

### **三、组织实施**

（一）强化规划引领。将保障性租赁住房工作纳入“十四五”国民经济和社会发展规划、国土空间规划、城镇体系规划、城镇人居环境建设规划、住房发展规划、老旧小区改造规划编制内容，从顶层设计发挥引领作用，统筹推进、一体推进。

（二）确定目标计划。各县市人民政府、开发区管委会要摸清本地保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源等情况，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、配建、改建、改造、长期租赁（不低于五年）、租赁补贴和将政府闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给保障能力。加快编制本地保障性租赁住房发展规划，科学确定“十四五”期间保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布。

（三）加大用地保障。各县市人民政府、开发区管委会在编制年度住房用地供应计划时应单列指标、优先安排、应保尽保，进一步加大保障性租赁住房用地供应。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，应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，允许出让价款分期或分年收取。

#### （四）落实税费政策

1. 积极争取通过中央、自治区现有资金渠道，加大对保障性租赁住房建设的资金支持。

2. 利用非居住存量土地和房屋建设（改建）的保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，其用水、用电、用气、用暖执行民用水电气暖价格。

3. 保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

4. 保障性租赁住房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。



## （五）加大金融支持

1. 加大对保障性租赁住房建设的金融支持力度，鼓励银行业金融机构以市场化方式向建设、自持运营的保障性租赁住房主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，强化金融产品创新，提升金融服务质效，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。严禁各县市人民政府、开发区管委会在保障性租赁住房建设中违规举债。

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。

3. 支持保障性租赁住房建设、改造、运营企业发行不动产投资信托基金（REITs）融资。

（六）建设宜居住宅。保障性租赁住房要顺应消费者对美好住区的向往，大力推进住宅产业化和节能省地环保型住宅建设，积极推广装配式建筑。

（七）优化审批流程。发改、自然资源、住建等部门要落实项目立项、用地、建设等网上并联审批制度，缩短审批时限，提

高审批效率，降低办理成本，减轻企业负担。

1. 建立健全部门联审机制。各县市、开发区要简化审批流程，明确操作指引，提升保障性租赁住房审批效率；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。

2. 各县市、开发区保障性安居工程领导小组负责确定本地保障性租赁住房项目名单、建设规模及管理模式。对符合要求的保障性租赁住房项目，经住建、发改、财政、自然资源等相关部门审核通过，并逐级申报纳入自治区保障性租赁住房建设计划后，由本级保障性安居工程领导小组出具项目认定书，作为办理审批手续、享受税收、民用水电气暖价格等相关优惠政策的依据。

**（八）加快平台建设。**各县市、开发区要加快住房租赁管理服务平台建设，加强对保障性租赁住房建设、出租、运营管理和退出的全过程监督；要完善保障性租赁住房登记信息等系统，加快建立公共数据库，推进相关信息协同共享，提高信息资源利用率，做到“一次录入、信息共享”，实现让数据“多跑路”，让群众“少跑腿”；要采取“互联网+住房租赁+金融”模式，通过平台实现房屋租赁信息发布、预约看房、房源信息校验、金融服务、支付结算等，网上签订房屋租赁合同、网上进行房屋租赁合同备案，公布已备案住房租赁企业、经纪机构，公布住房租赁企业、经纪机构信用评级；建立住房租赁信息发布标准，确保信息真实准确，规范住房租赁交易流程，保障租赁双方特别是承租人

的合法权益；加强住房租赁市场监测，规范住房租赁市场交易行为，为各级政府决策提供科学数据基础。

**（九）构建互嵌居住。**各县市、开发区要按照“构建各民族互嵌式社会结构，发展城镇互嵌式社区”的要求，积极推进保障性租赁住房互嵌式居住。在房源筹集、建设过程中，要按照住建部《完整居住社区建设标准（试行）》，完善相适应的市政配套基础设施、基本公共服务设施、便民商业服务设施等，注重发挥教育、医疗、生活等公共服务设施的引导作用，建设完整社区，完善提升居住环境，为各族群众提供共居共学共事共乐的平台，促进各民族广泛交往、全面交流、深度交融。

**（十）加强宣传引导。**各县市、开发区要加大对国务院、自治区、自治州发展保障性租赁住房的宣贯力度，充分用好各级各类媒体，多渠道多方位多层次向社会广泛宣传保障性租赁住房政策，引导市场主体积极参与保障性租赁住房建设运营管理。主动发布权威信息，积极回应社会关切，不断提升广大群众的知晓率和满意度，大力营造全社会共同关心、支持、参与保障性租赁住房建设和发展的良好氛围。

#### **四、压实责任**

**（一）**自治州及各县市、开发区要建立保障性租赁住房工作机制，按照发展保障性租赁住房工作需要，对现有保障性安居工程领导小组成员单位进行补充完善，并将发展保障性租赁住房列入相关部门职责，由本级保障性安居工程领导小组负责推进保障

性租赁住房组织协调、推进落实等日常工作。

(二)州人民政府对全州保障性租赁住房工作负总责，负责研究实施保障性租赁住房的需求和规模，统筹协调各县市、开发区保障性租赁住房各项工作，加强组织领导和监督检查，对各县市、开发区发展保障性租赁住房情况实施监测评价。

(三)各县市人民政府、开发区管委会对本地发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体的住房困难工作负主体责任，要将保障性租赁住房建设计划纳入本地保障性租赁住房发展规划，确定年度建设任务，并向社会公布。

(四)各级发改、财政、自然资源、住建、税务、人民银行、银保监等部门和单位要加强政策协调、工作衔接，强化业务指导，按照职责分工，加强协作、形成合力，确保各项政策落实到位。

## **五、保障措施**

(一)将自治州保障性租赁住房工作纳入自治州保障性安居工程领导小组联席会议协同推进，定期通报工作进展，查找存在问题，研究解决措施，安排部署工作任务。

(二)州住建局要会同有关部门加大对各县市、开发区工作的指导监督检查，针对出现的新情况、新问题，及时完善相关工作措施，定期报告职责履行、制度建设、措施落实等情况。

(三)各县市人民政府、开发区管委会要建立项目清单及工作台账，指导各项目实施主体完善项目手续、确定适用标准、合理管控租金，实行精细化管理。

（四）各县市、开发区要把解决新市民、青年人等群体住房困难问题摆上重要议事日程，结合本地实际，在梳理现有住房保障政策基础上，提出明确的土地、财税、金融等支持政策的实施路径，制定本地工作方案，编制“十四五”保障性租赁住房发展规划，并于2022年8月底前报州住建局备案。对符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理，及时落实各类优惠政策和税费减免，不纳入的不得享受利用非居住存量土地和房屋建设（改建）保障性租赁住房不补缴土地价款等国家保障性租赁住房的专门支持政策。