

防城港市人民政府办公室

防政办函〔2022〕4号

防城港市人民政府办公室关于印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各工作部门，市人民政府各直属企事业单位，驻港各单位：

《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2022年4月29日

（公开方式：公开）

关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

为完善防城港市住房保障体系，加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，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）及《广西壮族自治区人民政府办公厅关于进一步加强公租房和保障性租赁住房工作完善住房保障体系的实施意见》（桂政办发〔2021〕127号）精神，结合我市实际，特制定本实施意见。

一、总体要求

（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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动服务和融入新发展格局，坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，扩大保障性租赁住房供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断提升住房保障水平。

（二）保障范围。保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人等群体。

（三）准入门槛。保障性租赁住房不设置收入线条件，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由各县（市、区）人民政府按照保基本的原则合理确定。

（四）供应规模。各县（市、区）根据实际需求情况确定保

障性租赁住房供应量。

二、着力加快发展保障性租赁住房

（一）有效增加保障性租赁住房供给。各县（市、区）人民政府要把发展保障性租赁住房作为“十四五”时期住房建设的重点任务，科学确定“十四五”时期保障性租赁住房的建设目标，制定年度建设计划，并向社会公布。因地制宜采取新建、改建、改造、发放租赁补贴和将政府的闲置住房改造成保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。

（二）建立完善保障性租赁住房基础制度。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，70 平方米以内户型建筑面积原则上不低于 80%；租金略低于同地段同品质市场租赁住房租金，原则上不超过市场租金的 80%。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”，支持专业化规模化住房租赁企业参与建设和运营管理。坚持供需匹配、职住平衡原则。各县（市、区）人民政府、市有关单位要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，从实际出发，因城施策。对现有各类政策支持建设的租赁住房情况进行梳理，包括利用中央财政支持住房租赁市场发展试点建设的租赁住房等，符合规定的均纳入保障性租赁住房范围，进行规范管理。坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名骗取优惠政策或违规经营。

（三）进一步完善土地支持政策。根据国办发〔2021〕22 号

文件精神，经国家、自治区的批准，在尊重农民集体意愿的基础上，可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许企事业单位将依法取得使用权的土地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；在确保安全的前提下，支持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。在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许各地将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等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。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，单列租赁住房用地计划、优先安排、应保尽保，引导产城人融合、人地房联动。

（四）加大财政、税费、金融、水电气价格等政策支持力度。对符合规定的保障性租赁住房建设任务，通过中央和自治区补助等多渠道给予资金支持，在不新增政府隐性债务的前提下，支持企业通过市场化融资建设保障性租赁住房。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的，取得保障性租赁住房项目认定书后，符合相关税收法律法规的，可享受相关住房租赁

增值税、房产税等税收优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。支持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贷款，按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，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。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。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的，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，国家有新规定的，从其规定。

（五）简化审批流程。各县（市、区）人民政府要精简保障性租赁住房建设项目审批事项和环节，建立健全联合审查机制，构建快速审批流程，提高项目审批效率。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的，可由市、县（市、区）人民政府组织有关部门联合审查建设方案，采用市统一制定的保障性租赁住房项目认定书对项目予以认定，认定后由相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。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。鼓励各县（市、区）将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，实行相关各方联合审批、联合验收。

三、保障措施

（一）落实地方责任。各县（市、区）人民政府要切实履行主体责任，对完善本地区发展保障性租赁住房，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题。一是要成立保障性租赁住房工作领导小组，制定实施办法，加快推进各项工作。二是要坚持因地制宜、量力而行、尽力而为原则，多渠道筹集房源，满足住房困难群众的基本住房需要。

（二）强化部门协作。住房城乡建设部门要切实担负组织协调、督促指导责任，推进保障性租赁住房建设运营管理和完善住房保障体系工作，并开展考核评价。发展改革、财政、自然资源、公安、民政、税务、金融等部门要加强政策协调、工作衔接，强化督促指导，及时研究、统筹解决保障性租赁住房建设运营管理中存在的困难和问题。各有关部门要按照职责分工，加强协作、形成合力，确保各项政策措施落实到位。

（三）狠抓工作落实。市住房城乡建设局将对各县（市、区）发展保障性租赁住房情况实施监测评价，继续执行住房保障工作激励机制，强化考核和评估问效，及时总结推广其他地市先进经验，激发基层改革创新活力，确保我市住房保障工作顺利推进、取得实效。各县（市、区）人民政府要统筹做好年度计划安排，加强对本地区的工作督促和指导，对重点项目实行重点调度，确保年度计划顺利实施。全市各级各有关单位要综合运用各种宣传方式，在各类媒体上及时宣传和解读住房保障新政策，积极回应

社会各界关注关切，强化正面引导，营造良好社会氛围。

