

西安市人民政府办公厅文件

市政办发〔2022〕4号

西安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

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

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）、《陕西省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》（陕政办发〔2021〕40号）等文件精神，加大保障性租赁住房供给，着力缓解新市民、青年人等群体住房困难，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合我市实际，经市政府同意，现就加快发展保障性租赁住房工作，提出以下实施意见。

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历次全会精神，深入落实习近平总书记来陕考察重要讲话重要指示精神，坚持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，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，扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进实现全市人民住有所居目标。

二、基本要求

（一）明确对象标准。保障性租赁住房主要解决在本市工作且无自有住房的新市民、青年人等群体的住房困难，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主。

（二）政府指导租金。保障性租赁住房租金按照租赁运营企业可持续、租户可负担的原则，接受政府指导。租金标准按不高于同地段、同品质的市场租赁住房评估租金的 90% 执行。具体租金标准经市政府批准后，由住房保障机构每年定期发布。

（三）多方参与供给。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，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”，利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋和新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持

专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。鼓励国有企业带头开展保障性租赁住房建设运营工作，建立健全国有企业通过多种方式参与保障性租赁住房建设和运营的考核机制，充分发挥国有企业引领示范作用。

（四）科学确定目标。根据人口流入、产业布局和土地资源，科学编制保障性租赁住房发展“十四五”规划和年度建设计划。

（五）完善保障体系。做好公租房和保障性租赁住房的政策衔接。公租房面向城镇户籍住房、收入困难家庭供应，在做好公租房保障的基础上，可将公租房与保障性租赁住房房源统筹使用，实行差别化租金。现有公租房轮候家庭中的新市民、青年人可优先配租保障性租赁住房。

三、支持政策

（一）土地支持政策

1. 在尊重农民集体意愿的基础上，经市政府同意，探索利用城区、靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；鼓励农村集体经济组织通过自建或联营、入股等方式建设运营保障性租赁住房；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；鼓励将城中村改造项目安置住房和配套商业用房统筹集中建设、改建为保障性租赁住房。

2. 对企事业单位依法取得使用权的土地，经市政府同意，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，原划拨的土地可继续保留划拨方式。允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

3. 经市政府同意，在确保安全的前提下，可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务配套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；鼓励将产业园区中各工业项目的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。

4. 对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，经市政府同意，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，允许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。

5. 按照职住平衡原则，在编制年度住宅用地供应计划时，单列保障性住房（公租房、保障性租赁住房和共有产权住房）用地计划，原则上不低于年度住宅用地供应总量的 20%；在每年第一批集中供地时优先供应、应保尽保，未供应保障性住房用地的区县、开发区，不得出让商品住房用地。新供应土地应主要安排在产业园区及周边、轨道交通站、大型公交站点附近和城市建设重点片区等区域，引导产城人融合、人地房联动；保障性租赁住

房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，其中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，允许出让价款分期收取。鼓励在地铁上盖物业、地铁沿线周边综合用地及公交场站上盖物业中建设保障性租赁住房。

（二）简化审批流程

精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，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，由市政府组织相关部门联合审查建设方案后，以市住房保障工作领导小组办公室（以下简称市住保办）名义出具保障性租赁住房项目认定书，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，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。对新建的保障性租赁住房项目，鼓励实施告知承诺制办理建设工程规划许可证、施工许可证等手续，将建设工程规划许可和施工许可合并为一个阶段，实行分阶段限时联合验收。

利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地、产业园区配套用地等土地新建和利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房的按以下程序进行：

1. 项目申请。申请单位持申请报告、职工代表大会表决或民主程序决策决议、土地不动产权证（国有土地使用证或其他土地证明文件）、上级主管单位或资产管理部门批复等有关材料向

所在区县、开发区住建部门提出申请。

2. 初步确认。区县、开发区住建部门牵头，会同同级发改、资源规划等相关部门对申请项目建设方案进行初步确认，提出拟建规模建议后，提交市住建局。

3. 项目认定。市住建局将区县、开发区提交的建设方案汇总后上报市政府，由市政府组织发改、资源规划、住建等相关部门进行审查，取得一致意见后，以市住保办名义出具项目认定书。

4. 立项建设。申请单位持项目认定书办理立项、用地、规划、施工、消防、节能等手续。

（三）税费和中央补助资金支持政策

利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房项目，在取得项目认定书后，按照相关规定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。保障性租赁住房免收城市基础设施配套费，并可争取中央、省级专项补助资金支持。

（四）金融支持政策

1. 加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，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。落实保障性租赁住房贷款相关统计制度，在实施房地产信贷管理时予以差别化对待。

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，发放住房租赁担保债券。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、运营企业按国家有关规定发行不动产投资信托基金（REITs）融资。

四、严格组织实施

（一）落实主体责任。市住房保障工作领导小组统筹领导全市保障性租赁住房工作；市住建局负责保障性租赁住房工作的组织协调，会同相关部门做好监测评价工作；市级发改、财政、资源规划、金融、税务等部门以及水、电、气主管部门按照各自职责，加强政策协调和业务指导，确保各项政策落实到位。各区县、开发区要相应成立住房保障工作领导小组，协调做好辖区保障性住房土地供应、规划、施工手续办理，以及保障性租赁住房项目建设方案的联合审查等相关工作。

（二）加强监督考核。将保障性住房年度供地、建设目标任务纳入全市保障性住房建设考核内容，采取月考核、季通报、不定时巡查等措施督促项目建设。对住房保障工作推进不力的责任单位要进行专项督查及督导问责。对未按时限供地的区县、开发区，由市资源规划局暂停相关责任单位土地审批工作。

（三）做好政策衔接。各区县、开发区和市级相关部门要对现有保障性住房进行梳理，将公租房、中央财政支持住房租赁市场发展试点项目以及企事业单位在建或已建成的房屋中符合保障性租赁住房规定的纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不得享受保障性租赁住房的专门支持政策。

（四）严格项目管理。保障性租赁住房建设标准应严格按照《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）的要求执行。加强保障性租赁住房建设及运营管理监督，强化工程质量安全监管。切实提高保障性租赁住房使用效率，承租对象正在享受其他形式保障性住房的，不得申请保障性租赁住房；保障性租赁住房承租对象不得破坏其承租的保障性租赁住房设施设备，不得擅自装修或转租、转借，不得转变租住用途。建立保障性租赁住房供应主体的信用评价和联合惩戒机制，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等行为。

（五）加强权属管理。保障性租赁住房项目应整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押。符合条件项目涉及整体转让的，须经市政府批准，转让后原保障性租赁住房性质不变，土地用途和土地取得方式不变。工业项目范围内建设的保障性租赁住房应与生产性厂房一并转让，不得单独转让；工业项目企业与产业园区管委会联合投资建设的保障性租赁住房，涉及转让其部分产权的，产业园区管委会可优先购买。利用企事业单位自有闲置

非居住存量房屋建设的保障性租赁住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

（六）提升服务品质。加大信息化建设力度，建立保障性租赁住房管理服务平台，加快资格审核效率，完善“一网通办”“掌上办”服务，提高运营管理服务质量，切实提升住房保障服务水平。



（此件公开发布）

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，西安警备区。

市监委，市法院，市检察院，各人民团体。

西安市人民政府办公厅

2022 年 2 月 21 日印发
