阿克陶县加快发展保障性租赁住房实施

方案（征求意见稿）

为加大保障性租赁住房供给力度，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，阿克陶县根据《自治区关干加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办发〔2021〕89号）文件精神，现结合我县实际，制定本方案（征求意见）。

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，全面贯彻党的二十大精神，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，突出住房的民生属性，持续增强我县住房保障能力，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，大力缓解新市民、青年人阶段性住房困难问题，促进实现全县群众住有所居。

二、目标任务

“十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，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更加完善，多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度更加定型，新市民、青年人等群体住房困难有效缓解，城市住房突出问题基本解决。

三、基本要求

**（一）引导多方参与。**由政府提供土地、税收、财政、金融等相关政策支持，充分发挥市场机制作用，积极引导市场主体参与投资建设。坚持“谁投资、推所有”，通过新建、欧建、餛建、盘活等方式，多渠道扩大供给。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，形成多元化的保障性租赁住房供给体系。

**（二）明确保障对象。**保障性租赁住房主要解决在本县生活和工作且无住房的新市民、青年人（含各类引避人才、留援疆干部人才，进城务工浓民、城市基本公共服务人员、消防救援人员、退役军人等群体）的阶段性住房困难。优先保障新就业、从事基本公共服务的新市民，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。保障对象不得同时享受保障性租赁住房实物保障和租赁补贴。

**（三）住房建设标准。**保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类，建筑面积原则上不超过70平方米，并配套基本生活设施。

同时，用工集中、人员密集的工业园区、企事业单位应重点建设宿舍型保障性租赁住房，建筑面积标准为40平方米左右，重点解决企业员工阶段性居住问题。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。

**（四）合理确定租金。**保障性租赁住房对新市民、青年人等保障对象不设收入线门槛。遵循“住户收入可承受、企业经营可持续”的原则，租金不得高于同地段同品质的市场租赁住房租金85%执行。我县引进高素质、高层次人才可由用人单位（或人才管理部门）承担租金。保障性租赁住房租金实行动态调整，投资主体或运营管理主体委托第三方专业机构定期评估确定，并报县保障性租赁住房工作领导小组备案。市场评估租金原则上2年评估一次，必要时可根据情况适时评估。

**（五）严格项目认定。**保障性租赁住房应坚持基本原则，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。保障性租赁住房项目投资人、住房租赁企业或运营人（指运营政府闲置住房用作保障性租赁住房的单位）提出认定或退出申请，由阿克陶县保障性租赁住房领导小组办公室，组织有关部门联合审查，重点审查建设方式、项目规模、建设资金筹集、质量安全、运营管理模式等内容。对项目可行的出具项目认定书，纳入保障性租赁住房项目库。按程序退出管理的，退出保障性租赁住房项目库，收回项目认定书。保障对象通过领取保障性租赁住房租赁补贴方式租住的市场房源，不认定为保障性租赁住房。

**（六）强化监督管理。**建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。要建立项目清单及台账，监督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。保障性租赁住房不得上市销或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠正策。运营期期间接受县住建局住房保障办的监督。

**（七）加强完整社区建设。**我县保障性租赁住房要落实住房和城乡建设部印发的《完整居住社区建设标准（试行）》，结合实际情况，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，打造宜居生活环境。

**（八）推进互嵌式居住。**我县在保障性租赁住房房源筹集、建设、分配过程中，应按照“构建各民族互嵌式社会结构，发展城镇互嵌式社区”要求，注重发挥教育、医疗、生活等公共服务设施的引导作用，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。

**（九）支持将存量住房改造、转化为保障性租赁住房。**保障性住房剩余房源或其他政府闲置住房可转化为保障性租赁住房；对现有各类政策支持租赁住房进行梳理，符合条件的均纳入保障性租赁住房规范管理。

四、政策支持

**（一）土地政策支持**

1.鼓励我县城区、工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，村镇集体经济组织可通过自建、联营、入股等多种方式参与建设运营保障性住房，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办理抵押贷款。

**责任单位：**县自然资源局、发改委、城投公司，各乡镇场、城区服务中心

2.企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可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，原划拨的土地可继续保留划拨方式；土地使用权人可自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

**责任单位**：县自然资源局

3.工业园区利用自有用地建设保障性租赁住房。工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；鼓励将产业园区中各工业项自的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房；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筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

**责任单位**：阿克陶县工业园区、县自然资源局

4.支持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，可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。

**责任单位：**县国资委、住建局、自然资源局、市场监管局、机关事务服务中心

5.加大用地保障力度，在编制年度住房用地供应计划时，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给。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，积极争取中央补助资金对符合条件的保障性租赁住房建设任务支持，将保障性租赁住房建设筹集、运营管理等纳入保障性安居工程专项资金支持范围，给予相应的资金补助。在新建普通商品住房项目中，可配建 20%的保障性租赁住房。

**责任单位：**县自然资源局、住建局

**（二）财政支持政策**

积极争取中央补助资金对符合条件的保障性租赁住房建设任务支持，将保障性租赁住房建设筹集、运菅管理等纳入保障性安居工程专项资金支持范围，给予相应的资金补助。

**责任单位：**县财政局、发改委、住建局

**（三）金融支持政策**

1.加大对保障性租赁住房建设的信贷支持力度。鼓励银行业金融机构以市场化方式向建设、自持运菅的保障性租赁住房的主体提供长期贷款；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。

2.支持银行等金融机构发行住房租赁专项金融债券募集资金，用于对保障性租赁佳房项目的贷款投放。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用于保障性租赁住房建设和运营。企业持有运菅的保障性租赁住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵捋作为信用增进，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。

**责任单位**：县财政局、发改委、城投公司

**（四）税费支持政策**

1.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，住房租赁企业缴纳增值税、房产税可按规定享受税收优惠政策。

2.保障性租赁住房项目可免收城市基础设施配套费。

3.利用非居住存量土地或房屋改建为保障性租赁住房的项目，在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。

4.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非居住存量房屋建设保障性租赁住房不补缴土地价款等国家对保障性租赁住房的专门支持政策。

**责任单位：**县税务局、县发改委、财政局、自然资源局、市场监督管理局、县住建局

**（五）简化审批流程**

按照“放管服”改革要求，优化保障性租赁住房项目审批，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率，加快保障性租赁住房供给。利用非居住存量土地和非居住房屋等符合政策建设保障性租债住房的，由保障性租赁住房领导小组办公室联合有关部门审查建设方案，出具保障性租赁住房项目认定书后，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，不再办理用地手续。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段，实行相关各方联合验收。

**责任单位：**县发改委、自然资源局、住建局、行政服务中心

阿克陶县住房和城乡建设局

2023年11月15日