

陕西省人民政府办公厅文件

陕政办发〔2021〕40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

各设区市人民政府，省人民政府各工作部门、各直属机构：

为加快发展保障性租赁住房，切实解决好大城市新市民、青年人等群体住房困难问题，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），结合我省实际，经省政府同意，现制定以下实施意见。

一、总体要求

坚持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，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持

以人民为中心，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，促进实现全体人民住有所居目标。到“十四五”末全省基本建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。其中，人口净流入的大城市（西安市），形成有效的保障性租赁住房供给，切实缓解新市民、青年人等群体住房困难；其他省政府确定的发展保障性租赁住房的城市，根据当地人口、产业、经济活跃度、住房等情况有序推进。

二、主要工作

（一）严格落实相关制度。保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人，特别是从事基本公共服务行业等市民群体。发展保障性租赁住房的城市应按照保基本原则，针对不同类型建设方式，分类制定准入、退出条件。新开工建设的保障性租赁住房，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主；已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，可适当放宽面积标准，适合改造成小户型的应予以改造，具体面积由城市人民政府确定。租金应依据当地政府发布的参考价格确定，原则上低于同地段同品质市场租赁住房租金。用于保障本单位（园区）职工的保障性租赁住房应加强轮转，原则上优先用于保障新入职无房职工。（各相关设区市人民政府负责）

（二）科学确定发展路径。原则上有需求的城市均可通过一

定的路径发展保障性租赁住房，其中西安市和经省政府确定的城市为重点发展城市。西安市要坚决贯彻落实党中央、国务院的决策部署，先行推动保障性租赁住房发展，尽快形成可复制可推广的经验做法。新市民、青年人等群体住房保障需求较大、现有及在建保障性住房无法满足的城市，在综合评估当地财力、实际情况的基础上，报经省政府批准后，确定为重点发展城市。产业发达、连续两年人口净流入、确有发展需求的市辖县，应按照逐级上报的原则，报请省政府确认。暂无发展保障性租赁住房需求的城市要延续现有住房保障政策，做好城镇户籍住房、收入困难家庭公租房保障，对低保、低收入家庭应保尽保。（省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅、省税务局、省统计局、省总工会、各相关设区市人民政府按职责分工负责）

（三）合理制定建设计划。按照“一城一策”的原则，市级相关部门要密切协作，逐区（县）摸清保障性租赁住房需求，因城施策，采取新建、改建、改造、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增加供给。按照供需平衡、职住平衡原则，科学制定本地区保障性租赁住房“十四五”建设规划，并分解到各年度。优先安排规模较大、需求较为集中的项目，有计划有步骤地组织实施。同时，及时通过当地政府网站向社会公布项目计划及实施情况。（各相关设区市人民政府负责）

（四）积极引导多方参与。由政府提供土地、财税、金融等相关政策支持，积极引导各类市场主体参与投资建设保障性租赁

住房。发展保障性租赁住房的城市要主动对接，广泛听取当地集体经济组织、企事业单位、产业园区等各类主体的意见诉求，引导本地有需求的各类主体参与投资建设，坚持“谁投资、谁所有”，主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配置商业服务设施。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，形成多元化的保障性租赁住房供给体系。（各相关设区市人民政府负责）

三、政策支持

（一）加大土地相关政策的支持。

1. 集体土地。保障租赁住房重点发展城市，在尊重农民集体意愿的基础上，经城市人民政府同意，可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；支持利用城区、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；农村集体经济组织可通过自建或联营、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。严禁借建设保障性租赁住房名义利用集体经营性建设用地建设“小产权”住房、商业性民宿酒店房产。（省自然资源厅、各相关设区市人民政府按职责分工负责）

2. 企事业单位自有土地。保障性租赁住房重点发展城市，对企事业单位依法取得使用权的土地，经城市人民政府同意，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。城市人民政府要明确该项工作流程，并做好项目的审查审批和建设监管，严禁擅自进行商品住房开发。（省自然资源厅、各相关设区市人民政府按职责分工负责）

3. 产业园区土地。保障性租赁住房重点发展城市，经城市人民政府同意，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筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。（省自然资源厅、各相关设区市人民政府按职责分工负责）

4. 闲置非居住存量房屋。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，经城市人民政府同意，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。（省自然资源厅、各相关设区市人民政府按职责分工负责）

5. 新供应土地。保障性租赁住房重点发展城市，应按照职住平衡原则，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，主要安排在产业园区及周边、轨道交通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。西安市保障性租赁住房用地应不低于年度住宅用地计划的10%。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。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，以实物配建为主，具体配建比例和管理方式由市县人民政府确定。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。（省自然资源厅、各相关设区市人民政府按职责分工负责）

（二）简化审批流程。城市人民政府应切实发挥保障性安居工程领导小组作用，加强和完善工作职责，统筹推进发展保障性租赁住房工作。由城市人民政府牵头，组织领导小组各成员单位，对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项目建设方案实施联合审查。审查通过的，由市级住建部门出具保障性租赁住房项目认定书，相关部门依据认定书办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。各城市要构建快速、严谨、高效的保障性租赁住房项目审批流程，提高项目审批效率。不涉及土地权属变化的项目，可利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，并符合住房和城乡建设部关于集中式租赁住

房建设适用标准要求。（各相关设区市人民政府、省发展改革委、省自然资源厅、省住房城乡建设厅按职责分工负责）

（三）争取资金支持。积极争取国家对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以的补助资金。省级相关部门要积极指导相关市（区）做好中央预算内投资、中央财政专项补助资金、地方政府专项债券申报工作，具体执行《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》和财政部门相关资金管理规定的规定。同时，省财政厅将通过现有资金渠道，对符合规定的保障性租赁住房建设予以支持。（省财政厅、省发展改革委、省住房城乡建设厅、各设区市人民政府按职责分工负责）

（四）降低税费负担。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，比照适用住房租赁增值税、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。（省税务局、各设区市人民政府按职责分工负责）

（五）执行民用水电气价格。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。（省发展改革委、各设区市人民政府按职责分工负责）

（六）加强金融支持。

1. 加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，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。（人民银行西安分行、陕西银保监局、各设区市人民政府按职责分工负责）

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。鼓励信用增进企业在坚持市场化原则的前提下，积极为符合条件的保障性租赁住房建设运营企业发行债券提供信用增进服务，降低融资成本。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。（人民银行西安分行、陕西银保监局、陕西证监局、各设区市人民政府按职责分工负责）

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。（省发展改革委、人民银行西安分行、陕西银保监局、陕西证监局、各设区市人民政府按职责分工负责）

四、保障措施

（一）加强组织协调。省政府对我省发展保障性租赁住房工作负总责，各市（区）政府对本地区发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任。省保障性

安居工程协调领导小组负责全省保障性租赁住房统筹协调工作，研究解决工作中的问题，及时总结推广典型经验做法。省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省统计局、省税务局、省总工会、人民银行西安分行、陕西银保监局、陕西证监局等部门和单位要按照职责分工，各负其责、密切协作、形成合力。

（二）做好政策衔接。各城市要对现有已享受中央、地方各类政策支持租赁住房进行全面梳理，包括中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点等建设的租赁住房，符合规定的均可在申报取得保障性租赁住房项目认定书后，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相关支持政策。

（三）规范项目租赁。各城市人民政府要全面落实工作任务和各项政策措施，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，强化工程质量安全监管。要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，不得擅自装修或者转租、转借，不得转变租住用途。保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策，坚决防止变相福利分房。

（四）加强权属管理。保障性租赁住房项目须整体确权，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，须经城市人民政府审核批准，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。其中，工业项目范围内建设的保障性租赁住房须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。

（五）做好监测评价。省住房城乡建设厅要会同各有关部门单位，研究出台发展保障性租赁住房工作监测评价办法，完善监测评价指标体系，对发展保障性租赁住房的城市实施监测评价，重点是城市发展保障性租赁住房对促进解决新市民、青年人等群体住房困难的成效。坚持结果导向，相关城市人民政府应切实做好监测评价结果运用，推动当地保障性租赁住房健康有序发展。

陕西省人民政府办公厅

2021 年 12 月 23 日

（此件公开发布）

抄送：省委各部门，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省军区。
省监委，省法院，省检察院，各人民团体，各新闻单位。
国务院各部门驻陕单位。

陕西省人民政府办公厅

2021 年 12 月 28 日印发

共印 990 份