

山西省人民政府办公厅文件

晋政办发〔2022〕36号

山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

各市、县人民政府，省人民政府各委、办、厅、局：

为进一步加快完善我省住房保障体系，更好解决新市民、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）要求，经省委、省政府同意，提出以下实施意见。

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历次全会精神，深入落实习近平

总书记考察调研山西重要指示精神,立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局,着眼全方位推动高质量发展,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,坚持政策支持、多方参与,加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,推进以人为核心的新型城镇化,促进实现全体人民住有所居。

(二)工作目标。发展保障性租赁住房是全省“十四五”时期住房建设的重点任务,各地要以需求为导向,坚持供需匹配,合理发展保障性租赁住房。“十四五”时期,全省计划筹集保障性租赁住房5.5万套(间),尽最大努力帮助新市民、青年人等群体缓解住房困难。

二、重点任务

(一)确定重点城市。太原市、大同市作为人口净流入的大城市,要重点发展保障性租赁住房;其他城市可根据自身需求发展保障性租赁住房。

(二)明确对象标准。保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人等群体供应,帮助其解决阶段性住房困难,原则上不设收入门槛。保障性租赁住房分为住宅型和宿舍型两类,其中住宅型保障性租赁住房以建筑面积不超过70平方米的户型为主,结合城市人才引进和三孩生育政策实施,可建设少量建筑面积较大

的户型,建筑面积一般不超过100平方米;宿舍型保障性租赁住房以建筑面积20—45平方米的户型为主,利用已建成房屋改建的,可以适当放宽面积标准。建立科学合理的保障性租赁住房租金定价机制,按照“租户收入可负担、租赁经营可持续”的原则,低于同地段同品质市场租赁住房租金。保障性租赁住房准入和退出的具体条件、户型和具体面积按照“保基本”的原则由市县人民政府合理确定。

(三)制定发展目标。市县人民政府要尽快摸清本地存量土地、房屋资源情况,坚持“实事求是、因地制宜、供需匹配”,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、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式,切实增加供给。太原市、大同市和其他发展保障性租赁住房的城市,要科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标,制定年度建设计划,并向社会公布。

(四)引导多方参与。市县人民政府要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、谁受益”,政府在土地、财税、金融等方面给予政策支持,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,并合理配套商业服务设施。支持房地产开发企业、专业化规模化的住房租赁企

业等各类主体建设和运营管理保障性租赁住房,注重发挥国有企业带动引领作用。

(五)确保住房品质。保障性租赁住房建设标准应符合《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)等规范要求,水、电、气、暖、路、通信、消防等市政公用设施要配套齐全,并完成简约、环保的基本装修,具备基本入住条件。新建保障性租赁住房项目,要全面执行绿色建筑标准,鼓励按照高星级绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑、近零能耗建筑等标准规划建设高品质保障性租赁住房,并享受建筑节能相关奖励政策。

(六)加强监督管理。太原市、大同市和其他发展保障性租赁住房的城市要加快住房租赁管理服务平台建设,将保障性租赁住房纳入平台统一管理,加强建设、出租和运营管理的全程监督。加强工程质量安全监管,落实项目建设单位质量安全首要责任。加强运营管理,不得将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违规经营或骗取优惠政策。

三、支持政策

(一)强化政策保障

1.探索利用集体经营性建设用地建设。太原市、大同市和其他发展保障性租赁住房的城市,在尊重农民集体意愿的基础上,经

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。

2. 鼓励企事业单位利用自有土地建设。太原市、大同市和其他发展保障性租赁住房的城市,对企事业单位依法取得使用权的城市建设用地,经市人民政府同意,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,建设保障性租赁住房。

3. 支持利用产业园区配套用地建设。太原市、大同市和其他发展保障性租赁住房的城市,经市人民政府同意,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。

4. 支持非居住存量房屋改建。对闲置和低效利用的,经合法批建并已建成的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋和符合条件的烂尾建筑工程,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,经市人民政府同意,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. 适当利用新供应国有建设用地建设。太原市、大同市和其他发展保障性租赁住房的城市,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,单列保障性租赁住房用地计划,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。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并在土地出让时予以明确,具体配建比例和管理方式由市人民政府确定。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

(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,构建快速审批流

程,提高项目审批效率。太原市、大同市和其他发展保障性租赁住房的城市要尽快成立保障性租赁住房工作领导小组,或将发展保障性租赁住房职能纳入保障性安居工程建设领导小组。市县人民政府要建立相关部门联合审查、协调推进保障性租赁住房项目建设工作机制,由领导小组办公室或授权住房保障主管部门出具保障性租赁住房项目认定书,相关部门按规定办理立项、用地、规划、施工、消防、人防等手续。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办理合并为一个阶段,实现相关各方联合验收。

(三)提供资金支持

积极申报争取中央财政城镇保障性安居工程补助资金和中央预算内投资给予补助支持。省级财政统筹现有资金渠道,对列入国家计划的保障性租赁住房项目予以补助。土地出让净收益、住房公积金增值收益在建立住房公积金风险准备金和上交财政管理费用后的余额等可用于支持保障性租赁住房建设。

(四)降低税费负担

严格落实《关于完善住房租赁有关税收政策的公告》(财政部税务总局住房和城乡建设部公告2021年第24号)等税收优惠政策。保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费等行政事业性

收费,所涉及的经营服务性收费在征得相关企业同意后按低限减半收取。

(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,在取得保障性租赁住房项目认定书后,用水、用电、用气等价格按照居民阶梯价格标准执行。水、电、气供应企业要在保障安全的前提下,做好新建、改建保障性租赁住房配套管网、线路的建设、扩容或提供技术服务,保障水、电、气供应和使用安全稳定,并不得收取规定外的其他费用。

(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及其他适配其融资需求的产品;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。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。

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。支持符合条件的企业发行企业债券、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。

四、保障措施

(一)加强组织领导。省人民政府对全省保障性租赁住房工作负总责,市县人民政府对本地区发展保障性租赁住房负主体责任。省保障性安居工程建设和稳定房地产市场领导小组办公室具体负责全省保障性租赁住房统筹协调工作,研究解决发展保障性租赁住房工作中的问题,市县保障性租赁住房工作领导小组(或保障性安居工程建设领导小组)具体负责市县保障性租赁住房统筹协调工作,充分利用联审机制简化审批流程,及时总结推广典型经验做法。发展改革、财政、自然资源、住房城乡建设、人民银行、税务、银保监、证监等部门和单位要加强政策协调、工作衔接,强化业务指导、调研督促。各有关部门和单位要按职责分工,加强协作、形成合力,确保各项工作落实到位。

(二)做好政策衔接。市县人民政府要把解决新市民、青年人等群体住房困难问题摆上重要议事日程,高度重视保障性租赁住房建设,做好公共租赁住房和保障性租赁住房的政策衔接。公共租赁住房主要面向符合条件的城镇常住人口住房、收入困难家庭供应,实行实物保障和货币补贴并举。市县人民政府可根据实际需求自行确定公共租赁住房配建方式和比例。太原市作为中央财

政支持住房租赁市场发展试点城市,要将符合规定的项目纳入保障性租赁住房规范管理,未纳入的不得享受保障性租赁住房的支持政策。

(三)加强监测评价。省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅、省自然资源厅、省税务局要对城市发展保障性租赁住房情况进行跟踪推进和监测评价,将监测评价结果报省人民政府同意后纳入对城市人民政府的绩效考核,督促各地切实增加保障性租赁住房供给。对相关政策落实不到位、工作推进缓慢的进行约谈、督办,对目标任务不落实、工作中存在严重问题的,进行严肃问责。

(四)做好宣传引导。市县人民政府及其相关部门、单位要充分利用电视、广播、报刊、网络等媒体,解读、宣传保障性租赁住房政策措施和经验做法,提高社会各界对保障性租赁住房工作的关注度,形成多方参与、广泛支持的良好氛围。

山西省人民政府办公厅

2022年4月19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，省法院，省
检察院，各人民团体，各新闻单位。
各民主党派山西省委。

山西省人民政府办公厅

2022年4月20日印发

