《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见（试行）（草案征求意见稿）》解读

1. 政策背景

党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确指出“扩大保障性租赁住房供给”。2021年3月《政府工作报告》提出，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。2021年6月，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)，明确了保障性租赁住房基础制度和支持政策，提出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。2022年1月10日省人民政府办公厅印发《河南省人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，明确了发展保障性租赁住房的指导思想、主要任务、支持政策和保障措施，同时要求城市政府出台具体操作办法。为高效规范推进我市保障性租赁住房工作，拟起草《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见（试行）》（以下简称《实施意见》）。

1. 政策依据

1.《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)

2.《河南省人民政府办公室关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（豫政办〔2022〕6号）

3.河南省人民政府关于《河南省住建厅关于认定发展保障性租赁住房城市的请示》（豫建文〔2022〕95号）的批复

1. 主要内容

《实施意见》从指导思想、工作目标、工作要求、支持政策、保障措施等五个方面制定了具体内容。主要包括：

**（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，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快保障性租赁住房供给，持续提升住房保障水平。

**（二）工作目标。**坚持从实际出发，科学合理确定保障性租赁住房建设目标，加快构建多主体供给、多渠道保障的保障性租赁住房供给体系，进一步推进保障性租赁住房工作，使新市民、青年人住房困难问题得到改善。

**（三）工作要求。一是明确保障对象。**面向社会供应的房源，主要面向本市无房新市民、青年人供应，原则上不设户籍和收入限制；产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房，应优先供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。**二是明确建设标准。**保障性租赁住房应当以小型、适用、满足基本居住需求为原则。新建的保障性租赁住房应以建筑面积在70平方米以下小户型为主，占比不得低于项目住房建筑面积的70%。产业园区及各工业项目要着重配建宿舍型保障性租赁住房，建筑面积以不超过50平方米户型为主。通过转化的，可适当放宽面积标准。**三是合理确定租金标准。**保障性租赁住房租金实行政府指导价，由发改部门负责制定。**四是政府引导市场运作。**依法落实土地、财税、金融等支持政策，引导多主体投资、多渠道供给。

**（四）支持政策。**主要包括五个方面。**土地支持政策方面：一是**支持企事业单位利用依法取得使用权的非三类工业、三类物流仓储用途土地建设，允许土地用途变更为城镇住宅用地，但不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；**二是**支持产业园区配套用地建设，将行政办公及生活服务设施用地面积占项目总用地面积比例上限由7%提高到15%；**三是**支持利用非居住存量房屋改建，允许不变更土地用途、不补缴土地价款；**四是**支持提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例。按照规划引领、职住平衡原则，在用工密集区域，统筹安排保障性租赁住房建设用地供应计划。**金融支持政策方面：一是**加大对保障性租赁住房建设的信贷支持力度；**二是**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；**三是**支持保障性租赁住房相关企业发行房地产投资信托基金融资。**资金税费支持政策方面：**积极争取中央和省级专项补助资金，对取得项目认定书的保障性租赁住房，比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策，免收城市基础设施配套费，用水、用电、用气、用暖价格按照居民标准执行。**公共服务政策方面：**落实保障性租赁住房承租人申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生等基本公共服务。**简化审批流程方面：**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。

**（五）保障措施。**明确了五项保障措施：**一是加强组织领导。**许昌市保障性安居工程工作领导小组负责保障性租赁住房建设工作重大问题的研究决策，统筹指导、协调推进保障性租赁住房工作；**二是落实主体责任。**各县（市、区）政府（管委会）对本地区发展保障性租赁住房负主体责任，各相关部门依照职责完善相关政策措施，加强协同配合和工作衔接，确保各项工作任务有效落实。**三是做好政策衔接。**发展保障性租赁住房要统筹兼顾公共租赁住房保障。**四是加强监督管理。**各职能部门依据工作职责共同做好监管，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。**五是强化宣传引导。**各县（市、区）、各相关部门要充分做好宣传工作，形成社会广泛支持、各类主体积极参与的良好氛围。