

太原市人民政府办公室文件

并政办发〔2022〕6号

太原市人民政府办公室 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各县(市、区)人民政府,综改示范区、中北高新区、西山示范区管委会,市直各委、局、办,各有关单位:

为加快住房保障体系建设,进一步解决新市民、青年人等住房困难群体的住房需求,根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》,结合我市实际,经市人民政府同意,提出本实施意见。

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,深入贯彻党的十九大和十九届历次全会精神,准确把握新发展阶段,深入贯彻

新发展理念,积极融入新发展格局,聚焦国家资源型经济转型综合配套改革试验区和国家可持续发展议程创新示范区建设,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,以深化供给侧结构性改革为主线,加快构建多主体供应、多渠道保障、租购并举住房制度,持续扩大保障性租赁住房供给,不断提升住房保障水平,切实为我市全面再现“锦绣太原城”盛景做出贡献。

二、基本原则

(一)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,解决住房困难问题。建筑面积以不超过70平方米的小户型为主。租金低于同地段同品质租赁住房市场租金。

(二)坚持供需匹配。开展保障性租赁住房需求调查,摸清我市保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况,按照以需定供原则,结合现有租赁住房供求和品质状况,采取新建、改建、改造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。根据需求,制定保障性租赁住房年度建设计划和中长期发展规划,并向社会公布。

(三)引导多方参与。坚持“谁投资、谁所有”,充分发挥市场机制作用,积极引导市场主体参与投资建设,由政府提供土地、财政、金融等相关政策支持,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。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,形成多元化保障性租赁住房供

给体系。

(四)明确运营管理期限。将享受中央财政支持住房租赁市场发展试点资金补助的项目中符合条件的项目纳入保障性租赁住房规范管理,其持续运营期限按照原相关政策规定执行。

(五)明确退出程序。享受中央财政支持住房租赁市场发展试点资金补助并纳入保障性租赁住房管理的项目,满足政策规定运营期后如要退出管理,产权人应于期满前六个月,向受理单位提出退出申请。未提出申请退出且改变房屋用途的,由相关职能部门依法查处。

(六)加强全程监管。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。用作保障性租赁住房期间,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。

三、支持政策

(一)进一步完善土地支持政策

1.在尊重农民集体意愿的基础上,经市政府同意,探索利用村集体经营性建设用地建设保障性租赁住房;鼓励利用城区、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;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.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,鼓励企事业单位利用依法取得使用权的土地

建设保障性租赁住房,并变更土地用途。变更不补缴土地价款,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。已经确权的土地,仅部分用于保障性租赁住房建设的,在取得保障性租赁住房项目认定书后,可将用于建设保障性租赁住房的土地分割办理国有土地使用证。

3.经市政府同意,在确保安全的前提下,支持产业园区利用自有用地建设保障性租赁住房。产业园区中工业项目的宗地内,允许配建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到 30%。提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。鼓励将产业园区中工业项目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.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,支持将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,按程序报批后,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.加大保障性租赁住房土地供应及保障力度。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,单列计划、优先安排、应保尽保。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。政府组织实施的保障性租赁住房,以划拨方式供地。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

6.新建普通商品住房项目,在土地出让合同中约定按照住宅总建筑面积配建不低于4%的保障性租赁住房和不低于1%的公租房。建成后的保障性租赁住房由投资者自持,可以自持运营或委托运营;建成后的公租房按合同约定移交房产管理部门,不宜配建的项目,按照国家和省有关规定缴纳建设资金。

(二)落实税费和中央补助资金支持政策

1.积极争取通过国家、省现有经费渠道,持续加大对保障性租赁住房建设的资金支持。

2.利用非居住存量土地和非居民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,按照相关规定执行住房租赁企业增值税、房产税等税收优惠政策。

3.保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费,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。

4.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,在取得保障性租赁住房项目认定书后,办理用水、用电、用气、供暖报装时,用水、用电、用气、供暖价格按照居民标准执行。水、电、气、暖供应企业在保障安全前提下,做好新、改建保障性租赁住房配套管网、线路建设、扩容或提供技术服务,保障水、电、气、暖供应和使用安全稳定,并不得收取规定外的其他费用。

(三)完善金融配套政策

1.加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度,鼓励银行业金融机构以市场化方式向建设、自持运营的保障性租赁住房主体提供长期贷款;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。鼓励各金融机构结合我市租赁住房市场实际,有针对性提供金融服务。各金融机构应落实与有关保障性住房相适应的贷款统计要求,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。

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。

(四)进一步简化审批流程

1.建立联审制度。建立保障性租赁住房联审制度,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。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,建设方案经有关部门联合审查,取得项目认定书后,由相关部门负责办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。

2.简化审批流程。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。一般性改

建项目,按照消防验收有关规定,办理消防验收备案。项目交付时实行相关各方联合验收模式。

(五)完善公共服务配套

积极探索租购同权,加快完善相关配套政策,从就业创业服务、出行福利、社会保险、卫生健康等国家规定的基本公共服务方面创新政策,特别是教育方面,对符合条件的承租户子女,可统筹安排相对就近入学。

四、保障措施

(一)强化责任落实。市政府成立全市保障性租赁住房工作领导小组,定期研究推进保障性租赁住房工作。城六区政府、开发区管委会成立相应组织机构,对辖区内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。市房产局强化对发展保障性租赁住房工作的组织协调和督导推进责任;各有关部门加强政策协调,强化业务指导,形成合力,确保各项政策落实到位。

(二)做好政策衔接。城六区人民政府、各开发区管委会、各有关部门把开展保障性租赁住房工作作为当前的重要工作,列入议事日程,并聚焦国家住房保障“三房”体系,结合我市实际,做好政策衔接,全面落实各类支持政策。要对现有政策支持租赁住房进行梳理,中央财政支持住房租赁市场发展试点建设的租赁住房,符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理,并及时兑现各类资金政策和税费减免等优惠政策。市、县(市、区)住房保障和房产管理部门认定的闲置公租房,按照国家、省有关规定退出后,可按

规定申请纳入保障性租赁住房管理。

(三)加强市场监管。市房产局牵头组织,各有关部门加强对保障性租赁住房供应主体的市场监管。市房产局加大保障性租赁住房监督检查和合同登记备案,对已享受优惠政策的项目做到应备尽备;市城管局牵头组织,建立多部门联合执法机制,加大对未经批准擅自改变保障性租赁住房用途等违法违规行为的查处力度。

本《实施意见》自 2022 年 2 月 24 日起施行,有效期五年。



(此件公开发布)

抄送:市委各部门,市人大常委会办公室,市政协办公室,市法院,市检察院,市工、青、妇。
各民主党派太原市委。

太原市人民政府办公室

2022 年 1 月 24 日印发
