

桂林市人民政府文件

市政规〔2022〕15号

桂林市人民政府关于印发桂林市加快发展 保障性租赁住房的实施意见的通知

各县（市、区）人民政府，高新区、临桂新区、漓江风景名胜区、经济技术开发区、高铁（桂林）广西园管委会，市直各委、办、局，中央、自治区驻桂林各单位，各企事业单位：

现将《桂林市加快发展保障性租赁住房的实施意见》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

桂林市人民政府

2022年10月5日

桂林市加快发展保障性租赁住房的实施意见

为深入贯彻落实党中央、国务院和自治区党委、政府的决策部署，进一步健全我市住房保障体系，加快发展我市保障性租赁住房，解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》《广西壮族自治区人民政府办公厅关于进一步加强公租房和保障性租赁住房工作完善住房保障体系的实施意见》（桂政办发〔2021〕127号）等有关文件要求，结合我市实际，制定本实施意见。

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，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，立足新发展阶段、贯彻新发展理念，统筹考虑经济社会发展与基本民生保障，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，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，加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度，不断提升住房保障水平。

二、工作目标

采取新建、改建、改造和将闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加保障性租赁住房供给，为建设宜居城市打下坚实的基础。全市新市民、各行业无房职工相对集中的灵川县、全州县、兴安县，应当重点发展保障性租赁住房。“十四五”期

间，全市筹建保障性租赁住房不少于 3.25 万套（间），其中各城区不少于 1 万套（间），其中十一县（市）不少于 1.25 万套（间），其中市属三大园区不少于 1 万套（间）。

三、基础制度

（一）明确对象标准。保障性租赁住房的配租对象主要为无自有房产的新市民、青年人等群体；建设标准按照《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）规定执行，在房型设计、消防安全等方面按照建设标准统筹考虑多人入住情况，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，其中 70 平方米以内户型建筑面积占比原则上不低于 80%；已经开工或者建成的住房转为保障性租赁住房使用的，可以适当放宽面积标准，户型面积大的可以按间出租；适合改造成小户型的应当予以改造；租金略低于同地段同品质市场租赁住房租金。

（二）引导多方参与。保障性租赁住房由政府给予土地、财税、金融等政策支持，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”，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。鼓励国有企业带头积极参与保障性租赁住房建设，保障其他市场主体参与保障性租赁住房建设享受同等支持政策。

（三）严格监督管理。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，强化工程质量安全监管。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者骗取优惠政策。

（四）落实属地责任。各县（市、区）、各园区对本辖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。

四、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，可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、靠近产业园区或者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者联营、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.对企事业单位依法取得使用权的土地，在符合法律法规和符合规划、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。用于建设保障性租赁住房的土地，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者与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

3.在确保安全的前提下，可以将各园区中工业项目配套建设行政办公以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%，建筑面积占比上限由 15%提高到 30%，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；鼓励将各园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或者建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

4.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，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。

5.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以及周边、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以采取出让、租赁或者划拨等方式供应，其中以出让或者租赁方式供应的，可以将保障性租赁住房租赁价格以及调整方式作为出让或者租赁的前置条件，允许出让价款分期收取。

（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。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，由市、县级保障性租赁住房以及房地产市场调控领导小组办公室组织本级发展改革、自然资源等有关部门联合审查建设方案，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，可以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。

（三）争取中央资金支持

积极争取通过中央现有经费渠道，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设项目，未获得其他中央资金支持的，应当根据《国家发展改革委关于印发保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法的通知》（发改投资规〔2021〕696号）的精神，积极申报中央预算内投资。

（四）降低税费负担

综合利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度。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。

（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。

（六）进一步加强金融支持

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。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.支持符合条件的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，可以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。

五、有关要求

（一）加强组织领导。各县（市、区）、各园区作为发展保障性租赁住房工作的责任主体，应当参照《桂林市人民政府办公室关于桂林市成立保障性租赁住房以及房地产市场调控工作领导小组的通知》（市政办电〔2021〕24号）的要求，成立发展保障性租赁住房工作领导小组，统筹协调辖区保障性租赁住房工作。

（二）做好政策落实。应当对现有各类政策支持租赁住房进行梳理，符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理，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保障性租赁住房的专门支持政策。

各有关部门和单位应当按照职责分工，加强协作、形成合力，确保各项政策落实到位。

（三）严格目标考核。将保障性租赁住房年度工作任务纳入对各县（市、区）人民政府的绩效考评，加强督导检查，确保目标任务圆满完成。

六、附则

本意见自印发之日起实施，有效期5年。

（此件主动公开）

抄送：市委各部门，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

各民主党派桂林市委委员会，市工商联。

桂林市人民政府办公室

2022年10月9日印发

