# 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）

各市、县人民政府，自治区人民政府各组成部门、各直属机构：

为深入贯彻习近平总书记视察广西“4.27”重要讲话精神和对广西工作的系列重要指示要求，认真落实李克强总理对广西发展公租房工作的重要指示批示精神，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），结合广西实际，经自治区人民政府同意，现就进一步加强全区公租房、保障性租赁住房和共有产权住房等工作提出如下意见。

**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二中、三中、四中、五中、六中全会精神，认真落实党中央、国务院决策部署，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，主动服务和融入新发展格局，坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推进以人为核心的新型城镇化，持续提升全区公租房保障能力，扩大保障性租赁住房供给，探索发展共有产权住房，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，助力建设新时代中国特色社会主义壮美广西。

**（二）保障范围。**公租房主要面向城镇户籍住房、收入困难家庭；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；共有产权住房主要面向无房城镇户籍家庭，逐步扩大到符合条件的无房非城镇户籍家庭。

**（三）准入门槛。**针对不同住房保障群体，采取适当的保障方式和保障标准，合理设置相应准入条件。公租房原则上应根据保障对象的住房、收入和财产状况设置相应准入条件；保障性租赁住房、共有产权住房不设置收入线条件，准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由市、县（市、区）人民政府（以下简称市县人民政府）按照保基本的原则合理确定。

**（四）供应规模。**根据城镇户籍住房、收入困难家庭需求，结合财政承受能力，按照一定的轮候期，科学确定实物公租房保有量。公租房不能满足需求的地方，应明确“十四五”时期建设目标，切实增加供应；人口净流入的大城市和自治区人民政府确定的城市，应大力增加保障性租赁住房供给。“十四五”期间，南宁市新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到30%以上；其他新市民和青年人较多的城市，新增保障性租赁住房占新增住房供应总量应达到一定比例，具体比例由城市人民政府确定。

**二、着力提升公租房保障能力**

**（五）合理确定保障目标。**坚持保基本兜底线，实行实物保障和货币补贴并举。全面梳理城镇低保、低收入、分散救助供养特困人员家庭的住房状况，符合条件的要应保尽保，其他保障对象在合理轮候期内给予保障（一般不超过3年）。对城镇低保、低收入、分散救助供养特困人员家庭，可以实物配租为主、以租赁补贴为辅；对收入中等偏下的住房困难家庭，可以租赁补贴为主、以实物配租为辅。做好公租房保障政策衔接，推动解决从事基本公共服务行业人员住房困难问题。

**（六）鼓励发展小户型公租房。**在国家统一政策、目标指导下，因地制宜合理确定公租房建设规模。实物配租公租房单套建筑面积控制在60平方米以内，鼓励各地发展30平方米左右的小户型公租房，符合面积小、功能全、配套齐的要求，满足租户基本居住需要，让更多困难群众获得兜底保障。新建的公租房要布局合理、设计科学、质量可靠，有条件的小区要同步规划建设满足社区管理、文化活动、医疗服务、物业服务、养老托幼等需要的配套用房，持续完善小区基础设施及公共服务设施，使群众享有更好的居住环境。

**（七）积极推进住房租赁补贴发放。**将住房租赁补贴覆盖所有符合公租房保障条件但尚未享受实物配租的家庭，合理确定补贴范围和补贴标准，建立动态调整机制，并根据保障对象的收入水平实行分档补贴。积极推进住房租赁补贴申请常态化受理和发放，规范发放条件和流程，简化申请手续和审批程序，满足困难群众多样化的居住需求。

**（八）加强公租房建设和运营管理。**提高公租房建设品质，确保新筹集公租房当年开工建设、按期竣工交付、及时配租使用。坚持问题导向，加强工程质量安全监管，督促参建主体对易产生质量问题的部位和环节采取有针对性的防治措施，确保公租房建设质量安全。大力开展公租房等保障性住房“阳光社区·美丽家园”示范小区创建活动，以健全配套设施、完善公共服务、改善人居环境和强化社会保障为重点，将公租房小区及时纳入街道和社区管理，努力实现政府公共服务对公租房小区全覆盖，提升居住社区建设质量、服务水平和管理能力。定期检查公租房使用情况，确保公租房房源依法合规使用、公租房主体结构安全。定期复核保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况，及时调整保障方式、保障标准等，健全公租房退出管理机制。

**（九）进一步加大支持力度。**积极争取中央财政支持，全面落实公租房建设各项优惠政策，科学确定建设规模。支持、鼓励有需要的城市增加公租房供应，实现供需匹配。公租房维修养护费用主要通过公租房租金收入及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。允许各地将土地出让净收益安排的保障性住房建设资金、住房公积金增值收益提取的公租房建设补充资金等用于公租房运营管理和维修养护。将适合通过政府购买服务方式提供的公租房信息化建设所涉及的服务等优化管理和提升品质事项列入政府购买服务目录。进一步建立完善由民政部门审核认定住房保障对象收入和财产状况，住房保障主管部门审核住房状况，公安、人力资源社会保障、税务、金融、不动产登记等部门信息共享的工作机制。

**（十）规范公租房资产管理。**对纳入城镇保障性安居工程建设计划的公租房，应及时进行不动产登记，明晰所有权、使用权和管理权。政府投资的公租房应进行资产登记。各级住房保障主管部门应根据会计账簿及项目交付使用验收单等资料，建立资产卡片，确保“账、卡、物”相一致；应与建设单位在公租房项目合同中约定，建设单位不得将公租房资产作为融资抵押物；每年应编制公租房资产报告，并报送同级财政部门。提高公租房使用效率，对腾退的房源要及时收回、修缮，并在1年内再次分配。

**三、着力加快发展保障性租赁住房**

**（十一）有效增加保障性租赁住房供给。**各市县人民政府要把发展保障性租赁住房作为“十四五”时期住房建设的重点任务，科学确定“十四五”时期保障性租赁住房的建设目标，制定年度建设计划，并向社会公布。因地制宜采取新建、改建、改造、发放租赁补贴和将政府的闲置住房改造成保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。

**（十二）建立完善保障性租赁住房基础制度。**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，租金略低于同地段同品质市场租赁住房租金。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”，支持专业化规模化住房租赁企业参与建设和运营管理。坚持供需匹配、职住平衡原则。市县人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，从实际出发，因城施策。对现有各类政策支持建设的租赁住房情况进行梳理，包括利用中央财政支持住房租赁市场发展试点建设的租赁住房等，符合规定的均纳入保障性租赁住房范围，进行规范管理。坚决防止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骗取优惠政策或违规经营。

**（十三）进一步完善土地支持政策。**支持人口净流入的大城市和自治区人民政府确定的城市，根据国办发〔2021〕22号文件精神，探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房；允许企事业单位将依法取得使用权的土地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；支持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。允许各地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。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，引导产城人融合、人地房联动。

**（十四）加大财政、税费、金融、水电气价格等政策支持力度。**对符合规定的保障性租赁住房建设任务，通过中央和自治区补助等多渠道给予资金支持，在不新增政府隐性债务的前提下，支持企业通过市场化融资建设保障性租赁住房。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，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。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。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。加强保障性租赁住房贷款的统计监测，引导金融机构实施差别化房地产信贷政策。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。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。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，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，国家有新规定的，从其规定。

**（十五）简化审批流程。**各市县人民政府要精简保障性租赁住房建设项目审批事项和环节，建立健全联合审查机制，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的，可由市县人民政府组织有关部门联合审查建设方案，采用自治区统一制定的保障性租赁住房项目认定书对项目予以认定，认定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。鼓励各地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。

**四、着力探索发展共有产权住房**

**（十六）因地制宜探索发展共有产权住房。**坚持一切从实际出发，研究制定共有产权住房建设管理办法、供应计划、面积标准、定价机制，明确建设规模，合理安排建设时序。坚持政府主导、市场运作，政府给予适当政策支持，企业和其他机构投资建设，以中小户型为主。限定套型、面积和销售价格，限制使用范围和处置权利，实行政府与购房人按份共有产权、在一定时期内封闭运行，并按照“产权清晰、动态管理、规范运营”的原则，建立健全管理机制和管理制度。

**五、保障措施**

**（十七）落实主体责任。**在国家住房保障体系基本制度框架下，市县人民政府对完善本地区住房保障体系、促进解决住房困难群体的住房问题负主体责任，成立保障性租赁住房工作领导小组，制定实施办法，加快推进各项工作。全区各级各有关单位要强化“自治区负总责，市县抓落实”的城镇住房保障工作机制，坚持因地制宜、量力而行、尽力而为，赋予市县人民政府更多自主权，多渠道筹集房源，满足住房困难群众的基本住房需要。

**（十八）强化部门协作。**住房城乡建设部门要切实担负推进公租房、保障性租赁住房建设运营管理和完善住房保障体系工作的组织协调、督促指导责任，开展考核评价。发展改革、财政、自然资源、公安、民政、税务、金融等部门要加强政策协调、工作衔接，强化督促指导，及时研究、统筹解决公租房和保障性租赁住房建设运营管理中存在的困难和问题。各有关部门要按照职责分工，加强协作、形成合力，确保各项政策措施落实到位。

**（十九）加强信息化支撑。**以规范管理为基础，以便民高效为导向，依托壮美广西·政务云资源，全面加强住房保障信息系统建设和管理，建设住房保障业务大数据平台，加快实现全区住房保障工作机构信息共享和业务互通，逐步开通住房保障业务公众端渠道，实现住房保障申请、受理、审批、清退和查询业务全程网上办理，切实做到便民高效。稳妥推进全区住房保障租赁管理服务和智慧云监管平台建设，大力推进公租房等保障性住房小区智慧管理，逐步实现全区保障性住房标准化建设、数字化运营、规范化服务和智慧化监管。

**（二十）狠抓工作落实。**自治区将对各城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价，继续执行住房保障工作激励机制，强化考核和评估问效，及时总结推广各地先进经验，激发基层改革创新活力，确保全区住房保障工作顺利推进、取得实效。各市人民政府要统筹做好年度计划安排，加强对所辖县（市、区）的工作督促和指导，对重点项目实行重点调度，确保年度计划顺利实施。全区各级各有关单位要综合运用各种宣传方式，在各类媒体上及时宣传和解读住房保障新政策，积极回应社会各界关注关切，强化正面引导，营造良好社会氛围。

2021年12月8日

（此件公开发布）