

陕政办发〔2021〕40号

各设区市人民政府，省人民政府各工作部门、各直属机构：

为加快发展保障性租赁住房，切实解决好大城市新市民、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），结合我省实际，经省政府同意，现制定以下实施意见。

一、总体要求

坚持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，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，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，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，促进实现全体人民住有所居目标。到“十四五”末全省基本建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。其中，人口净流入的大城市（西安市），形成有效的保障性租赁住房供给，切实缓解新市民、青年人等群体住房困

难；其他省政府确定的发展保障性租赁住房的城市，根据当地人口、产业、经济活跃度、住房等情况有序推进。

二、主要工作

（一）严格落实相关制度。保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人，特别是从事基本公共服务行业等市民群体。发展保障性租赁住房的城市应按照保基本原则，针对不同类型建设方式，分类制定准入、退出条件。新开工建设的保障性租赁住房，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主；已经开工或建成的住房转为保障性租赁住房使用的，可适当放宽面积标准，适合改造成小户型的应予以改造，具体面积由城市人民政府确定。租金应依据当地政府发布的参考价格确定，原则上低于同地段同品质市场租赁住房租金。用于保障本单位（园区）职工的保障性租赁住房应加强轮转，原则上优先用于保障新入职无房职工。（各相关设区市人民政府负责）

（二）科学确定发展路径。原则上有需求的城市均可通过一定的路径发展保障性租赁住房，其中西安市和经省政府确定的城市为重点发展城市。西安市要坚决贯彻落实党中央、国务院的决策部署，先行推动保障性租赁住房发展，尽快形成可复制可推广的经验做法。新市民、青年人等群体住房保障需求较大、现有及

在建保障性住房无法满足的城市，在综合评估当地财力、实际情况的基础上，报经省政府批准后，确定为重点发展城市。产业发达、连续两年人口净流入、确有发展需求的市辖县，应按照逐级上报的原则，报请省政府确认。暂无发展保障性租赁住房需求的城市要延续现有住房保障政策，做好城镇户籍住房、收入困难家庭公租房保障，对低保、低收入家庭应保尽保。（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、省统计局、省总工会、各相关设区市人民政府按职责分工负责）

（三）合理制定建设计划。按照“一城一策”的原则，市级相关部门要密切协作，逐区（县）摸清保障性租赁住房需求，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式增加供给。按照供需平衡、职住平衡原则，科学制定本地区保障性租赁住房“十四五”建设规划，并分解到各年度。优先安排规模较大、需求较为集中的项目，有计划有步骤地组织实施。同时，及时通过当地政府网站向社会公布项目计划及实施情况。（各相关设区市人民政府负责）

（四）积极引导多方参与。由政府提供土地、财税、金融等相关政策支持，积极引导各类市场主体参与投资建设保障性租赁住房。发展保障性租赁住房的城市要主动对接，广泛听取当地集

体经济组织、企事业单位、产业园区等各类主体的意见诉求，引导本地有需求的各类主体参与投资建设，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，并合理配置商业服务设施。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，形成多元化的保障性租赁住房供给体系。（各相关设区市人民政府负责）

三、政策支持

（一）加大土地相关政策的支持。

1. 集体土地。保障租赁住房重点发展城市，在尊重农民集体意愿的基础上，经城市人民政府同意，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。严禁借建设保障性租赁住房名义利用集体经营性建设用地建设“小产权”住房、商业性民宿酒店房产。（省自然资源厅、各相关设区市人民政府按职责分工负责）

2. 企事业单位自有土地。保障性租赁住房重点发展城市，对企事业单位依法取得使用权的土地，经城市人民政府同意，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运营保障性租赁住房。城市人民政府要明确该项工作流程，并做好项目的审查审批和建设监管，严禁擅自进行商品住房开发。（省自然资源厅、各相关设区市人民政府按职责分工负责）

3. 产业园区土地。保障性租赁住房重点发展城市，经城市人民政府同意，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。鼓励将产业园区由各工业项目的配套比例对应的用地面积和

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_10375

