

关于印发《伊宁市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》的通知

边合区管委会、南岸新镇筹备组、各乡（镇）人民政府、街道办事处（筹备组），市委统战部、发改委、财政局、自然资源局、审计局、住建局、城市管理局、民政局、卫健委、教育局、工商局、公安局、国资局、税务局、市场监督管理局：

《伊宁市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》已经伊宁市人民政府研究同意，现印发你们，请认真遵照执行。

2022年8月3日

伊宁市关于加快发展保障性租赁住房的 实施方案

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进住房保障工作，有效缓解城镇中低收入家庭住房困难，“十四五”期间，伊宁市逐步完善以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系，按照《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）及《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办〔2021〕89号）文件精神，结合我市实际，制定本方案：

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，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，推进以人为核心的新型城镇化，实现全体人民住有所居。

二、目标任务

“十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，力争建设筹集保障性租赁住房4000套。以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系更加完善，多主体供给、多渠道保障的住房制度更加定型，新市民、青年人等群体住房

困难有效缓解，城市住房突出问题基本解决。

三、组织机构

为确保我市保障性租赁住房各项工作有序推进，成立伊宁市城镇保障性租赁住房工作领导小组，具体成员如下：

组 长： 哈密提·阿克木（市委副书记，政府市长）

副组长： 乔雪刚（市委常委，常务副市长）

夏治国（政府副市长）

成 员： 姜昱玮（市委统战部副部长）

孔胜利（边合区规划建设环保局局长）

牛 浩（市发改委党组书记、副主任）

朱 涛（市财政局党组书记、局长）

俞 江（市自然资源局党组书记）

马 华（市住建局党组书记、副局长）

阿力木·阿不来提（市城市管理局党组副书记、局长）

邵长林（市审计局党组书记）

向 强（市民政局党组书记）

张拥军（市市场监督管理局党组书记）

刘 君（市卫健委党委书记）

王 雷（市教育局党委书记）

刘慧杰（市商工局局长）

李家宁（市自然资源局副局长、市土地征收办主任）

何 伟（市国有资产监督管理局局长）

安晓东（市税务局局长）
高 辉（市公安局副局长）
朱亚东（南岸新镇筹备工作组副组长）
卞 超（城投集团党委书记、董事长）
邓晓军（联创集团党委书记、董事长）
巴欣春（国网伊犁供电公司城区供电中心副总经理）
李 博（中国电信公司伊犁州分公司副总经理）
张 超（中国移动伊犁州分公司副总经理）
曹柱石（中国联通伊犁州分公司副总经理）
罗运江（新疆广电网络股份有限公司伊犁分公司副总经理）
刘志千（国惠燃气公司总经理）
李新全（新捷燃气公司副总经理）
各乡（镇）长、街道办事处(筹备组)主任

领导小组下设办公室于市住建局，负责指导、协调和检查考核全市保障性租赁住房工作。办公室主任由夏治国同志兼任，副主任由马华同志兼任，工作人员根据工作需要从成员单位抽调。领导小组办公室承担日常事务性工作，具体负责统筹协调做好保障性租赁住房房源筹集、项目审批、建设运营、监督管理等工作以及相关信息统计、汇总、上报。建立联席会议制度，定期或不定期召开项目联席工作会议，梳理工作中存在问题，研究解决方案，以简报形式报领导小组组长和副组长及相关单位。各相关部门要根据职责完善相关政策措施，注重协同配合

和工作衔接，确保各项工作任务有效落实。

四、基本要求

（一）坚持职住平衡，供需匹配。坚持需求导向，摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源、人口流入情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，科学确定保障性租赁住房建设目标和项目规划，制定“十四五”期间保障性租赁住房筹集计划，做好各年度保障性租赁住房计划申报工作。

（二）坚持政府引导，多方参与，形成多元化的保障性租赁住房供给体系。市人民政府提供土地、税收、财政、金融等相关政策支持，在国有企业示范引领作用的基础上，充分发挥市场机制作用，积极引导市场主体参与投资建设。坚持“谁投资、谁所有”，通过新建、配建、改建、盘活等方式，多渠道扩大供给。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。

（三）明确保障对象，合理确定租金。保障性租赁住房主要解决符合条件的城市无房新市民、青年人（含各类引进人才、消防救援人员、退役军人等群体）和城市基本公共服务人员的阶段性住房困难，不设收入线门槛。对符合条件且有未成年子女的家庭，可根据未成年子女数量在户型选择方面给予适当照顾。准入和退出的具体条件由市住建局按照保基本的原则合理确定。保障性租赁住房租金遵循“住户收入可承受、企业经营

可持续”的原则，按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%评估确定，租金年涨幅不超过5%，让群众租得起、租得稳。在满足需求的情况下，可按保障性租赁住房租金标准面向社会出租。经市政府认定的引进高素质、高层次人才，可由用人单位（或人才管理部门）承担租金或给予差额补贴，具体由市政府自行确定。

（四）科学确定选址，规范建设标准。保障性租赁住房建设应当按照国土空间规划要求，充分考虑城市基础设施和交通出行条件，合理选址布局，主要安排在产业园区及周边、交通站点附近和城市建设重点片区等区域，促进职住平衡。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，最大不超过90平方米。其中70平方米以内户型建筑面积占比原则上不低于80%。新开工建设的保障性租赁住房，应当合理配套商业服务设施。用工集中、人员密集且流动性大的产业园区、企事业单位等应重点建设宿舍型保障性租赁住房，重点解决职工阶段性居住问题。保障性租赁住房建设适用标准按照《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19号）执行。

（五）加强全过程监督，全流程监管。市人民政府要在自治区统一部署下，建立健全全市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。保障性

租赁住房原则上单次租赁合同期限不超过 5 年，一次性收取租金最长不超过 1 年。承租人不得破坏保障性租赁住房设施设备，不得擅自装修或者转租、转借，不得转变租住用途。要加强对保障性租赁住房建设运营单位的事前事中事后联合监管，对违法建设、改变用途、提高租金等违规行为，严肃追责从严处罚。

（六）推进互嵌式居住，构建完整社区。市人民政府在保障性租赁住房房源筹集、建设、分配过程中，应按照“构建各民族互嵌式社会结构，发展城镇互嵌式社区”要求，引导不同的民族保障对象在同一小区同栋同单元互嵌混住，要落实住房和城乡建设部印发的《完整居住社区建设标准（试行）》，结合保障性租赁住房实际，完善相适应的市政配套基础设施、基本公共服务设施、便民商业服务设施等，完善提升居住环境，为各族群众提供共居共学共事共乐的平台，促进各民族广泛交往、全面交流、深度交融。

五、支持政策

（一）加大土地政策支持

1. 推进利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。在尊重农民集体意愿的基础上，鼓励城郊结合区、产业集中区、交通枢纽区周边的村镇集体经济组织利用集体经营性建设用地，通过自建、联营、入股等多种方式参与建设保障性租赁住房，租赁收益按照农村集体产权制度改革要求进行量化、分红，用于发展村集体物业经济。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. 支持各企事业单位在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿等前提下，利用依法取得使用权的土地或自有闲置用地建设保障性租赁住房。变更土地用途的，不补缴土地价款，原划拨性质的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人通过自建或合作建设运营保障性租赁住房。

3. 支持产业园区、企业利用自有用地建设保障性租赁住房。在符合园区发展规划，满足安全、消防和环保要求的条件下，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，提高的部分主要建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各项目配套比例对应的用地面积或建设面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房，方便职工生活，便于集中管理。

4. 支持将依法取得土地和批建手续，且闲置和低效利用的商业、办公（技术业务）用房、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，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，按程序报批后，改建为保障性租赁住房。在改建为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. 加大用地保障力度，市政府根据保障性租赁房发展规划和年度计划，对保障性租赁住房所需用地指标实行“报备制”，做到应纳尽纳、应保尽保，进一步保障租赁性住房用地供应，

在公共交通便利区域建设一定比例的保障性租赁住房。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，以出让或租赁方式供应的，应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，允许出让价款分期或分年收取，最长不得超过两年，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%。在新建普通商品住房项目中，可无偿配建1%的保障性租赁住房，并将配建比例纳入具体土地出让方案。

（二）落实税费和中央补助资金支持政策

1. 积极争取通过中央现有资金渠道，加大对保障性租赁住房建设任务的资金支持。

2. 对利用非居住存量土地和非居住存量房屋（含商业办公用房、工业厂房改造后出租用于居住的房屋）建设的保障性租赁住房，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、房产税政策。

3. 保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

4. 利用非居住存量土地或房屋改建为保障性租赁住房的项目，在取得保障性租赁住房项目认定书后，其用水、用电、用气执行民用水电气价格。

（三）完善金融政策配套。

1. 加大对保障性租赁住房建设的金融支持力度，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，强化金融产品创新，提升金融服务质效，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。按要求做好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。严禁各级政府在保障性租赁住房建设中违规举债。

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。

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）完善工作流程。

1. 建立工作机构。成立保障性租赁住房工作领导小组，做好保障性租赁住房房源筹集、项目审批、建设运营、监督管理等工作。将发展保障性租赁住房列入相关部门职责，统筹协调推进全市保障性租赁住房相关工作。领导小组下设办公室，在市住建局办公，具体负责筹建、协调全市保障性租赁住房工作。各相关部门要依职责完善相关政策措施，注重协同配合和工作衔接，确保各项工作任务有效落实。

2. 明确实施范围。根据我市实际情况，研究实施保障性租赁住房的需求和规模，由市保障性安居工程领导小组汇总，报州保障性安居工程领导小组汇总，经自治区保障性安居工程领

导小组审核后，报请自治区人民政府确定实施城市范围。

3. 确定发展规划及年度建设计划。按照“科学规划、按需申报”的原则，编制保障性租赁住房发展规划，明确年度建设计划，并向社会公布；报州保障性安居工程领导小组，并向自治区保障性安居工程领导小组报备。

4. 组织项目实施。建立项目清单及台账，指导各项目实施主体完善项目手续、确定适用标准、合理管控租金，实行精细化管理，并按要求申报年度建设项目。

5. 简化审批流程。精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率。建设主体取得保障性租赁住房项目认定书后，分别申请办理立项、用地、规划、施工、消防等手续，享受保障性租赁住房土地、财税和金融等各项支持政策。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。

（1）对已建成的利用非住宅改建租赁住房项目，由建设主体向市保障性租赁住房工作领导小组办公室提出申请，保障性租赁住房工作领导小组组织住房和城乡建设、自然资源等部门，重点审查项目结构安全、消防安全和运营管理方案，形成联合审查意见，对符合保障性租赁住房管理规定的，出具保障性租赁住房项目认定书。

（2）对利用国有建设用地、集体经营性建设用地集中新建、企事业单位利用自有土地建设和非居住存量房屋改建的租赁住房项目，由建设主体向市保障性租赁住房工作领导小组办公室

提出申请，保障性租赁住房工作领导小组组织发展改革、住房和城乡建设、自然资源等相关部门，形成联合审查意见，对符合保障性租赁住房管理规定的，出具保障性租赁住房项目认定书。

（3）对房地产开发企业配建的租赁住房项目，在房地产开发企业与回购单位签订协议后，由市保障性租赁住房工作领导小组办公室组织审查认定，对符合保障性租赁住房管理规定的，出具保障性租赁住房项目认定书。

六、保障措施

（一）明确主体责任，制定实施细则。保障性租赁住房工作领导小组统筹协调保障性租赁住房各项工作，定期召开保障性租赁住房工作联席会议。对存在的问题进行协商和解决，把解决新市民和青年人等群体住房困难问题摆上议事日程，就保障性租赁住房建设、审批、管理和运营等方面的工作制定实施细则，加快发展保障性租赁住房。

（二）加强沟通协作，做好政策衔接。住房和城乡建设、发展改革、财政、自然资源、机关事务管理、人民银行、税务、银保监、证监等部门和单位要加强政策协调、工作衔接，强化业务指导。各有关部门和单位要按照职责分工，加强协作、形成合力，确保各项政策落实到位。自然资源、财政和税务等相关部门要积极与上级主管部门进行衔接，提出明确的土地、财税、金融等支持政策的实施路径。符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理，及时落实各类优惠政策和税费减免，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对于保障性租赁住房的专门支持政策。

（三）加大监督力度，纳入绩效考核。发展改革、财政、自然资源、住房和城乡建设、金融、税务等有关部门要建立健全督查督办机制，切实加强对城市保障性租赁住房工程项目的监管，确保工程进度、质量和施工安全。各级审计、督查等部门要同步介入，加强全过程监管，确保资金运行安全高效，管理科学规范，分配公平合理。

2022 年 8 月 3 日