

河北省人民政府办公厅文件

冀政办发〔2021〕8号

河北省人民政府办公厅

关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

各市（含定州、辛集市）人民政府，雄安新区管委会，省政府各部门：

为贯彻落实《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），推动我省保障性租赁住房工作，完善我省住房保障体系，经省政府同意，结合我省实际，提出以下实施意见。

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二中、三中、四中、五中、六中全会和省委九

届十一次、十二次、十三次、十四次全会精神，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，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题，推进以人为核心的新型城镇化，为新时代全面建设经济强省、美丽河北作出新贡献。

二、主要任务

(一) 确定重点发展城市。发展保障性租赁住房是“十四五”住房建设的重点任务，各市（含定州、辛集市，下同），雄安新区要以需求为导向，按照供需匹配原则，谋划保障性租赁住房工作。人口净流入的大城市石家庄、邯郸、唐山、保定、秦皇岛、张家口和雄安新区为重点发展城市，要加快发展保障性租赁住房。其他城市坚持从实际出发，因地制宜发展保障性租赁住房。

(二) 明确保障对象。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。按照“租赁户收入可负担、租赁企业经营可持续”的原则，合理确定租金价格，租金价格低于同地段同品质市场租赁住房租金价格。市场租金价格原则上由各市、雄安新区住房城乡建设部门一年组织评估一次，必要时可根据情况适时评估。准入和退出的具体条件、小户型的具体面积由城市人民政府按照保基本的原则合理确定。

（三）多方筹集房源。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。在商品房去化周期偏长的城市，鼓励房地产开发企业将库存商品房转为保障性租赁住房，并自持运营。各市、雄安新区住房城乡建设部门要在门户网站搭建信息平台，及时发布可用于建设保障性租赁住房的存量土地和存量房屋信息，促进土地使用权人、房屋产权人与其他市场主体对接，引导多方参与。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。

（四）制定发展计划。城市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，结合现有租赁住房供求和品质状况，按照职住平衡的原则，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴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。城市人民政府要科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，制定年度建设计划，并向社会公布。

（五）确保住房品质。强化工程质量安全监管，项目建设单位落实工程质量首要责任，勘察、设计、施工、监理单位落实工程质量主体责任。保障性租赁住房的建设应符合《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)等有关要求。保障性租赁住房的水、电、气、暖、路、信等城市基础设施要配套齐全，满足基本生活需求。保障性租赁住房应当提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。对新建保障性租赁住房项目，鼓励按照近零能耗建筑标准规划建设，并享受建筑节能相关奖励政策。

(六) 加强监督管理。城市人民政府要建立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。各市、雄安新区住房城乡建设部门应会同当地有关部门对保障性租赁住房申请人信息进行审核，面向符合条件的申请人出租，不得将保障性租赁住房转租转借。已享受公租房保障的家庭，不得申请保障性租赁住房。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，严禁以保障性租赁住房名义变相福利分房。各市、雄安新区住房城乡建设部门要加强监督管理，不定期抽查保障性租赁住房使用情况，对合约期限内上市销售或变相销售的房屋产权所有者依法依规处理。

(七) 强化地方责任。城市人民政府对本地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，将保障性租赁住房纳入保障性安居工程管理。城市人民政府要制定实施办法，包括政策措施、准入退出条件、申请分配流程等，报省住房城乡建设厅备案。省住房城乡建设厅要会同有关部门对城市发展保障性租赁住房情况进行监督检查，实施监测评价。

三、落实支持政策

(一) 土地支持政策。

1. 集体经营性建设用地。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。农村集体经济组织建设运营的保障性租赁住房面向全社会符合条件的保障对象供应。

2. 企事业单位自有闲置土地。重点发展城市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，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。企事业单位利用自有闲置土地建设的保障性租赁住房优先面向符合条件的本单位职工供应，剩余房源面向社会符合条件的保障对象供应。省、市机关事务管理机构可统一组织本级事业单位建设保障性租赁住房，统筹纳入当地保障性租赁住房计划，进行统一规范管理。保障性租赁住房按照新批准的土地或房屋用途办理相关的不动产登记，土地用途或房屋用途注记为批准用途，登记簿附记栏可注记为保障性租赁住房。

3. 产业园区配套用地。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，工业项目配套用地面积比例及违约责任应在土地使用权出让合同中明确约定；鼓励将产业园区中各工业项目的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。利用产业园区配套用地建设的保障性租赁住房主要面向符合条件的园区职工供应。

4. 改建非居住存量房屋。各城市人民政府在符合规划原则、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，面向全社会符合条件的保障对象供应。

5. 新供应国有建设用地。重点发展城市应根据租赁住房用地需求，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例。要根据本地发展规划和住房年度建设计划，科学合理编制年度住宅用地供应计划，单列租赁住房用地，优先安排、应保尽保。保障性租赁住房用地主要安排在产业园区及周边、轨道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，促进职住平衡。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。新建普通商品住房项目，可配建一定比例的保障性租赁住房，具体配建比例和管理方式由市县人民政府确定。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。在新供应国有建设用地上建设的保障性租赁住房，面向全社会符合条件的保障对象供应。

（二）简化审批流程。城市人民政府要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。设区的市、县（市、区）人民政府应成立政府负责同志牵头，住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划、行政审批等部门参加的保障性租赁住房工作领导小组。住房城乡建设部门负责汇总保障性租赁住房项目，由领导小组审查项目建设方案，审查通过后，授权住房城乡建设部门出具项目认定书，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。探索将建设工程规划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）强化资金支持。积极争取中央补助资金，根据中央资金相关补助政策，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。中央预算内投资对列入支持名录城市的保障性租赁住房项目及其配套基础设施建设给予补助，其中投入企业的中央预算内投

资，应用于配套基础设施建设。在防范政府债务风险的前提下，积极争取保障性租赁住房专项债券支持。

（四）降低税费负担。各地要落实国家关于住房租赁有关税费政策，加大对发展保障性租赁住房的支持力度。加强税收政策宣传，通过信息技术手段强化监管。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（含新建普通商品住房项目配建的保障性租赁住房），按保障性租赁住房建筑面积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。

四、保障措施

(一) 做好政策衔接。各地要把解决新市民、青年人等群体住房困难问题摆上重要议事日程，高度重视保障性租赁住房建设，做好公租房和保障性租赁住房的政策衔接，未纳入国家公租房计划的存量闲置公租房、腾退（闲置）的公租房、政府公房和小户型的人才住房等可纳入保障性租赁住房计划，不得重复享受中央补助支持。上述纳入保障性租赁住房的，由各市政府确定并办理变更房屋性质、不动产登记等相关手续，相关情况报省住房城乡建设厅。对商品房去化周期偏长的城市，积极利用存量闲置房屋转化的方式筹集房源。石家庄市作为中央财政支持住房租赁市场发展试点，要将符合规定的新建、改建租赁住房项目纳入保障性租赁住房规范管理，不纳入的不得享受保障性租赁住房的支持政策。未列入保障性租赁住房重点发展城市的，要根据经济社会发展和人口流入情况规划发展保障性租赁住房，报省政府批准后，可享受重点发展城市的优惠政策。

(二) 强化部门协作。省保障性安居工程领导小组统筹协调全省保障性租赁住房工作，贯彻落实国家保障性租赁住房政策，对重大事项进行研究。省住房城乡建设厅要加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和督促指导，会同有关部门组织做好发展

保障性租赁住房情况监测评价，及时总结宣传经验做法。省有关部门要加强政策协调、工作衔接，强化业务指导。城市人民政府应健全领导机构，明确相关部门和单位的职责分工，压实责任，确保各项政策落实到位。

（三）加强督导检查。省有关部门要加大对保障性租赁住房工作的监督检查力度，对相关政策落实不到位、工作推进缓慢的进行约谈、督办；对目标任务不落实、工作中存在严重问题的，适时启动问责程序。

（四）做好宣传引导。各级政府及其相关部门要充分利用广播、电视、报刊、网络等媒体，宣传、解读保障性租赁住房支持政策；发掘推广可复制可借鉴的典型做法。加强舆论引导，提高社会各界对保障性租赁住房工作的关注，形成多方参与、广泛支持的良好氛围。

附件：河北省保障性租赁住房工作部门责任分工



（此件公开发布）

附件

河北省保障性租赁住房工作部门责任分工

省住房城乡建设厅牵头全省保障性租赁住房工作，负责指导保障性租赁住房计划申报、项目管理和监测评价。省发展改革委负责中央预算内投资计划申报、投资管理，落实民用水电气价格政策，指导专项债券和企业债项目申报工作。省财政厅负责会同省住房城乡建设厅下达中央财政补助资金，指导做好政府专项债券发行准备工作，会同省税务局负责税费减免工作。省自然资源厅负责指导保障性租赁住房项目用地和规划相关政策落实。人行石家庄中心支行、河北银保监局、河北证监局负责指导保障性租赁住房金融融资工作。

抄送：省委各部门，省人大常委会各部门，省政协各部门，省监委，省法院，省检察院，省各人民团体。

河北省人民政府办公厅

2021年11月26日印发

