

# 甘肃省人民政府办公厅文件

甘政办发〔2021〕106号

---

## 甘肃省人民政府办公厅关于印发 加快发展保障性租赁住房实施意见的通知

各市、自治州人民政府，兰州新区管委会，省政府各部门，中央在甘各单位：

《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》已经省政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真抓好贯彻落实。

甘肃省人民政府办公厅

2021年11月29日

（此件公开发布）

# 关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

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）精神，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，促进解决好新市民、青年人等群体的住房困难问题，现提出以下意见。

## 一、总体要求

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，统筹考虑经济社会发展和民生保障，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，以解决新市民、青年人等群体住房困难为主要出发点，按照“政府引导、市场运作，因地制宜、按需定建，充分挖潜、存量优先”及“谁投资、谁所有”“只租不售”原则，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，充分发挥市场机制作用，发展以建筑面积不超过70平方米为主的小户型、低租金的保障性租赁住房，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动实现全体人民“住有所居”。

## 二、实施范围

兰州市作为人口净流入的大城市，应充分利用各项支持政策，大力发展保障性租赁住房；其他城市可结合实际按需发展保

障性租赁住房。

### 三、支持政策

#### (一) 落实土地支持政策。

1. 支持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。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，不补缴土地使用价款，原采取划拨方式供应的土地可以继续保留划拨方式。允许土地使用权人采取自建、与其他市场主体合作建设运营的方式发展保障性租赁住房。

2. 支持产业园区利用自有用地建设宿舍型保障性租赁住房。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面积的比例上限由7%提高到15%，提高的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。

3. 支持利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房。经城市人民政府同意，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，允许将闲置和低效的非居住存量房屋（包括商业办公、仓储、科研教育等用房及旅馆、厂房）改建为保障性租赁住房；改建前应对房屋安全性能进行鉴定，保证满足安全

使用的要求；非居住存量房屋改建并用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地使用价款。土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑，不得改建为集中式租赁住房。

4. 支持适当利用新增建设用地建设保障性租赁住房。各相关城市应按照职住平衡的原则，提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例，编制年度住宅用地供应计划时，对保障性租赁住房用地应优先安排、指标单列，做到应保尽保。建设用地应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，促进产城人融合、人地房联动。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨方式供应，其中以出让或租赁方式供应的，可将租赁价格、调整方式作为前置条件，允许分期收取出让价款。

5. 可探索利用农村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，经城市人民政府同意，可探索利用城区、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。

## （二）落实金融、财税等支持政策。

1. 落实信贷支持政策。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. 落实债券支持政策。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。支持保险资金按照市场化原则参与租赁住房建设。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。

3. 落实资金支持政策。积极争取中央对我省符合规定的保障性租赁住房建设项目予以支持，省级财政统筹现有专项予以一定支持。各相关城市应提前做好项目谋划储备，编制项目实施清单，加快项目前期工作，指导实施主体积极筹措项目资金，落实项目建设条件，确保项目按期完工。

4. 切实降低税费负担。对企事业单位、社会团体及其他组织向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房的，减按4%税率征收房产税。符合条件的住房租赁企业向个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算缴纳增值税。住房租赁企业向个人出租住房适用规定的简易计税方法并进行预缴的，减按1.5%预征率预缴增值税。对于利用非居住存量土地、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,在取得保障性租赁住房项目认定书之后,比照上述政策执行。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费。

5. 执行民用电气暖价格。利用非居住存量土地、非居住存量房屋新建、改建保障性租赁住房,在取得项目认定书之后,用水、用电、用气、用暖价格按照民用住宅标准执行。

#### **四、重点措施**

(一) 加强组织领导。省政府成立保障性租赁住房工作协调小组,加强对发展保障性住房工作的组织协调,督促各相关部门和单位落实配套政策、强化工作衔接和业务指导,确保各项政策落实到位;督促相关城市人民政府落实主体责任,制定具体实施办法、落实年度建设计划,统筹推进保障性租赁住房项目建设和运营管理;对城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价,将监测评价结果纳入对城市人民政府的绩效考核。

(二) 落实主体责任。城市人民政府对本地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负主体责任,要突出住房民生属性,结合县域经济发展和都市圈、城镇带建设,加大保障性租赁住房供给力度,大力培育发展住房租赁市场,提高城市人口吸纳能力,更好发挥城市集聚效应,推进以人为核心的新型城镇化。

1. 科学确定发展目标。充分听取各类主体的意见,切实摸

清本地区保障性租赁住房需求、存量土地和房屋资源等情况，结合住房市场状况和保障能力，坚持从实际出发，采取新建、改建、改造、租赁补贴以及将政府的闲置住房用作保障性租赁住房、在新建普通商品住房项目中配建等多种方式发展保障性租赁住房，科学确定“十四五”时期建设目标和年度建设计划，及时向社会公布。

2. 细化完善管理制度。制定发展保障性租赁住房的实施办法，面向城镇无房常住人口供应，主要解决新市民、青年人等群体阶段性住房困难问题，原则上不设户籍、收入线门槛。支持各类主体参与建设运营保障性租赁住房，明确各种方式筹建项目的申请条件、流程及工作要求等。明确保障性租赁住房选址要求、建设标准，严格按照保基本的原则，确定新建、改建项目户型的具体面积，明确新建普通商品住房项目是否配建保障性租赁住房，以及配建比例和管理方式。按照可负担、可持续、低于同地段同品质市场租赁住房租金的原则，合理确定保障性租赁住房租金水平，明确保障性租赁住房的准入和退出条件，并实行定期评估、动态调整。

3. 建立健全工作机制。各城市人民政府要成立由主要领导牵头的保障性租赁住房工作领导小组，统筹推进保障性租赁住房工作。建立有关部门联合审查保障性租赁住房项目建设方案的工作机制，由领导小组办公室或授权牵头部门出具保障性租赁住房项目认定书，由相关部门直接办理立项、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。加强与银行业金融机构的对接，积极争取对保障性租赁住房项目的信贷支持。

4. 加强建设运营管理。各相关城市比照公共租赁住房信息管理系统，建立健全住房租赁管理服务平台，将保障性租赁住房房源和承租人的相关信息纳入平台统一管理。加强租赁管理，确保保障性租赁住房符合小户型、低租金、面向无房新市民和青年人供应的要求。规范资产管理并加强租金监管，坚决防止保障性租赁住房上市销售或以长租方式变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。加强工程质量安全监管。

(三) 强化部门协作。省住建厅会同有关部门督促指导各城市制定年度建设计划并组织实施，及时总结推广好经验、好做法。省发展改革委按照中央投资方向，负责争取和下达保障性租赁住房建设中央预算内投资，指导各地规范办理项目立项审批手续。省财政厅会同省住建厅争取和下达保障性租赁住房建设中央财政补助资金，并给予一定支持。省发展改革委、省财政厅按照各自职责加强投资计划执行监管和国有资产及收益监管。省自然资源厅负责落实土地支持政策，落实项目建设用地，细化办理用地及规划手续的相关流程，加强用地监管。人行兰州中心支行负责督促引导银行业金融机构贯彻落实好金融支持政策，加大对保



障性租赁住房建设运营的信贷支持力度。省税务局负责落实国家税收优惠政策，细化相关办事流程。甘肃银保监局负责加强对银行业金融机构执行金融支持政策的监督检查，督促银行业金融机构切实落实相关金融支持政策，强化贷后监管。甘肃证监局负责细化债券支持政策，支持银行业金融机构和企业发行各类债券。

附件：甘肃省保障性租赁住房工作协调小组组成人员名单

附件

## 甘肃省保障性租赁住房工作协调小组 组成人员名单

**组 长：**李沛兴 副省长  
**副组长：**韩显明 省政府副秘书长  
苏海明 省住建厅厅长  
**成 员：**陶正茂 省发展改革委副主任  
张俊峰 省财政厅副厅长  
戴 威 省自然资源厅副厅长  
梁文钊 省住建厅副厅长  
张世涛 省税务局总会计师  
束 华 人行兰州中心支行副行长  
柳 楼 甘肃银保监局副局长  
王玉宝 甘肃证监局副局长

协调小组办公室设在省住建厅，梁文钊同志兼任办公室主任。协调小组成员如有变动，报经组长同意后，由接任工作的同志替补，不另行文。

---

抄送：省委办公厅，省人大常委会办公厅，省政协办公厅。

---

甘肃省人民政府办公厅

2021年11月30日印发

---

