

# 厦门市人民政府办公厅文件

厦府办规〔2021〕6 号

## 厦门市人民政府办公厅关于 加快发展保障性租赁住房的意见

各区人民政府，市直各委、办、局，各开发区管委会：

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，扩大保障性租赁住房供给，满足新市民、青年人等住房困难群体的租房需求，加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，经市政府研究同意，结合我市实际，现就加快发展保障性租赁住房，提出如下意见。

### 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、五中全会精神,坚持以人民为中心的发展思想,立足新发展阶段、贯彻新发展理念,统筹考虑经济社会发展与基本民生保障,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,以深化住房供给侧结构性改革为主线,扩大保障性租赁住房供给,加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举住房制度,不断提升住房保障水平。

## 二、基本要求

### (一)引导市场主体积极参与

由政府提供土地、税收、财政、金融等相关政策支持,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、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。

### (二)着重解决新市民群体住房困难

保障性租赁住房主要面向本市无房的新就业大学生、青年人、城市基本公共服务人员等新市民群体,解决阶段性住房困难问题。建筑面积原则上不超过70平方米,以30~45平方米的小户型为主。同时,通过产业园区及各工业项目配建宿舍型公寓,重点解决企业单身员工居住问题。

### (三)租金接受政府指导

保障性租赁住房租金接受政府指导,租金标准按低于同地段

同品质的市场租赁住房评估租金执行。市场评估租金原则上一年评估一次,必要时可根据情况适时评估。

### 三、政策支持

#### (一)加大土地政策支持

1. 进一步加快推进利用农村集体预留发展用地建设保障性租赁住房。鼓励产业集中区、交通枢纽区周边的村镇集体经济组织利用集体预留发展用地,通过自建、联营、入股等多种方式建设保障性租赁住房;用于建设保障性租赁住房的集体预留发展用地使用权可以办理抵押贷款。

2. 支持市区企事业单位在符合规划原则、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建设保障性租赁住房。变更土地使用性质,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. 支持产业园区利用自有用地建设保障性租赁住房。产业园区内新供应土地的工业项目,宗地内允许配建的行政办公及生活配套服务设施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到 30%,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工业项目的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。

4. 支持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,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,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,在编制年度住房用地供应计划时,单列指标、优先安排、应保尽保,进一步加大保障性租赁住房用地供应。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应,其以出让或租赁方式供应的,应将保障性租赁住房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;在新建普通商品住房项目中,可配建一定比例的保障性租赁住房。鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。

## (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经费渠道,持续加大对保障性租赁住房建设任务的资金支持。

2. 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,住房租赁企业增值税、房产税可享受税收优惠政策。

3. 保障性租赁住房项目可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、用气价格按照居民标准执行。

## (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的主体提供长期贷款;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。

2. 支持银行等金融机构发行住房租赁专项金融债券、募集资金,以用于对保障性租赁住房项目的贷款投放。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用于保障性租赁住房建设和运营。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)简化审批流程

1. 加快保障性租赁住房管理服务平台建设。通过搭建市级保障性租赁住房一体化管理平台,完善各部门审核数据共享机制,实现全程网办。

2. 优化保障性租赁住房项目审批,构建快速审批绿色通道,提高项目审批效率,加快保障性租赁房源转化投用速度。

### 四、保障措施

#### (一)落实主体责任

市住房局加强对发展保障性租赁住房工作的组织协调和指

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;各区(管委会)要强化属地主体责任,建立联动协调机制,加大资金投入,加快项目建设和房源供给,强化市场监管;发改、财政、资源规划、建设、税务、银保监、市政等部门要加强政策协调和业务指导,确保政策落实到位。

## (二)强化市场监管

加强对保障性租赁住房供应主体的市场监管,全面建立保障性租赁住房市场主体信用记录,落实信用评价和联合惩戒机制;加大保障性租赁住房监督检查和合同登记备案,落实对已享受优惠政策项目备案要求;加大对未经批准擅自改变用途等违法违规行为查处力度。

## (三)做好政策衔接

各区和各有关部门要把解决新市民和青年人等群体住房困难问题作为当前的重要工作,摆上议事日程,并结合我市实际,在梳理现有住房保障政策基础上,衔接好国家住房保障“三房”体系,落实好各类支持政策。对符合规定的均应纳入保障性租赁住房规范管理,并及时兑现各类政策资金和税费减免。

厦门市人民政府办公厅

2021年7月20日

(此件主动公开)

---

抄送：市委办公厅，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委监委办公厅，  
市委组织部，市委宣传部。

---

厦门市人民政府办公厅

2021 年 7 月 20 日印发

---

