

内蒙古自治区住房和城乡建设厅  
内蒙古自治区住房和城乡建设厅  
内蒙古自治区住房和城乡建设厅  
国家税务总局内蒙古自治区税务局  
中国人民银行呼和浩特中心支行  
中国银行保险监督管理委员会内蒙古监管局  
中国证券监督管理委员会内蒙古监管局

文件

内建保金〔2022〕96号

## 内蒙古自治区住房和城乡建设厅等10部门 印发《关于加快发展保障性租赁住房的 实施细则》的通知

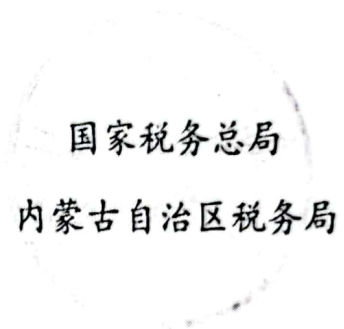
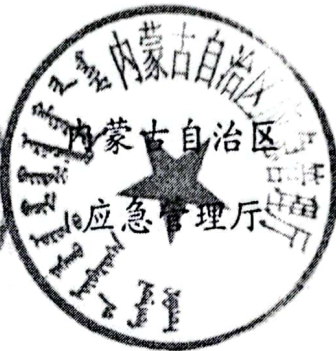
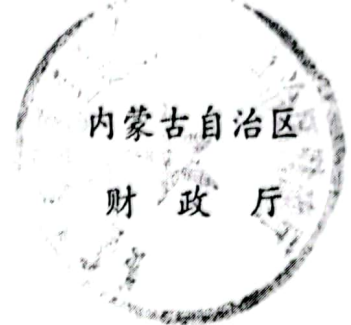
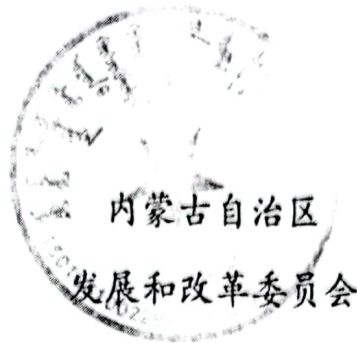
各盟行政公署、市人民政府，满洲里市、二连浩特市人民政府：

《关于加快发展保障性租赁住房的实施细则》已经自治区人

— 1 —



民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



中国证券监督管理委员会内蒙古监管局

2022年6月27日

(此件公开发布)



# 关于加快发展保障性租赁住房的实施细则

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）、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房工作有关事宜的通知》（内政办发〔2021〕53号）精神，加快发展保障性租赁住房，进一步完善住房保障体系，结合全区工作实际，制定本实施细则。

## 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历次全会精神，认真落实自治区第十一次党代会精神，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、服务新发展格局，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，因地制宜发展保障性租赁住房，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，持续增强全区住房保障能力，大力缓解新市民、青年人阶段性住房困难问题，促进实现全体人民住有所居。

## 二、因地制宜推动发展

（一）科学确定发展目标。“十四五”期间，全区计划建设筹集保障性租赁住房5.8万套（间）。呼和浩特市、包头市、赤峰市（以下简称重点城市）和自治区人民政府确定的其他发展保障性租赁住房盟市（以下简称发展盟市），要全面摸清保障性



租赁住房需求和存量土地、房屋资源等情况，从实际出发，因城施策，科学确定“十四五”期间保障性租赁住房建设目标和年度计划，并向社会公布。

(二) 合理选择发展方式。各地要将发展保障性租赁住房作为“十四五”时期住房建设的重点工作。保障性租赁住房需求量大、人口净流入的城市，要以实物保障为主、租赁补贴并重优化调整增量住房结构，盘活存量土地和房屋资源，大力发展保障性租赁住房。其他城市，要统筹实物保障和租赁补贴，重点盘活存量资源，稳步发展保障性租赁住房。

### 三、落实落细支持政策

(三) 落实土地支持政策。利用集体经营性建设用地。重点城市和发展盟市，在尊重农民集体意愿的基础上，经旗县级以上人民政府同意，可探索利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。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。

利用企事业单位自有土地。重点城市和发展盟市，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，经旗县级以上人民政府同意，允许企事业单位依法取得使用权的土地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其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。



利用产业园区配套用地。重点城市和发展盟市，经旗县级以上人民政府同意，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% 调高到 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。

利用存量闲置房屋。对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，经旗县级以上人民政府同意，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，允许改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不改变土地使用性质，不补缴土地价款。

利用新供应国有建设用地。重点城市和发展盟市，适当利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房。保障性租赁住房用地可采取出让、租赁或划拨等方式供应，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。对于新增住宅用地，可在普通商品住房项目中配建一定比例的保障性租赁住房，也可以相对集中建设。具体配建比例和管理方式由各市人民政府确定。

（四）统筹做好资金保障。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给予补助。积极争取中央预算内投资，对列入支持名录盟市的保障



性租赁住房项目主体及其配套基础设施建设给予补助。自治区本级财政结合现有资金予以支持。积极争取专项债券资金支持，符合条件的保障性租赁住房项目，在防范政府债务风险的前提下要应报尽报。

**（五）切实降低税费负担。**保障性租赁住房有关税收优惠政策，按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）等有关规定执行。对保障性租赁住房项目（含新建普通商品房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。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、用暖价格按照居民标准执行。

**（六）加大金融支持力度。**贯彻落实《中国银保监会 住房和城乡建设部关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》（银保监规〔2022〕5号）精神，充分发挥各类金融机构优势，加大对保障性租赁住房建设运营的金融信贷支持力度。国家开发银行要立足自身职能定位，在依法合规、风险可控的前提下，加大对保障性租赁住房项目的中长期信贷支持。商业银行要优化整合金融资源，积极对接保障性租赁住房开发建设、购买、装修改造、运营管理等服务需求，支持结合保障性租赁住房融资需求特点提供针对性金融产品和服务。按照《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于保障性租赁住房有关贷款不纳



入房地产贷款集中管理的通知》（银发〔2022〕30号）要求，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。落实《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（RE-ITS）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）要求，支持保障性租赁住房项目开展基础设施领域不动产投资信托基金和房地产投资信托基金（RE-ITS）试点。

#### 四、强化项目建设管理

（七）积极引导多方参与。充分发挥市场机制作用，坚持“谁投资、谁所有、谁受益”，引导住房租赁企业、房地产开发企业、产业园区企业、高等院校、医院等企事业单位，集体经济组织等多方主体，推动教育、卫生、铁路等各类行业参与投资建设运营保障性租赁住房。鼓励国有企业通过多种方式参与保障性租赁住房建设供应，支持专业化市场主体参与保障性租赁住房建设运营管理。政府、企事业单位的闲置住房可改建、改造用作保障性租赁住房。

（八）加强年度计划管理。每年四季度，各盟市依据需求确定下一年度保障性租赁住房计划（包括项目建设清单和租赁补贴发放数量），经盟行政公署、市人民政府同意后，上报自治区相关部门。对于已获得中央财政支持住房租赁市场发展奖补资金的租赁住房、按规定盘活后用作保障性租赁住房的闲置棚改安置住房和公租房等已享受其他财政支持的房源，均应纳入年度保障



性租赁住房计划（但不得重复享受补助资金支持）。

（九）做好用地规划保障。坚持职住平衡的基本原则，结合人口和就业岗位分布、公共交通和公共服务设施布局等情况，充分利用存量资源，统筹、科学考虑保障性租赁住房选址布局，积极引导产城融合、人地房联动。优先利用城市中心区、产业园区、学校、医院、科研机构、大中型企业等单位及周边，交通站点附近、地铁上盖物业等交通便利区域，以及城市建设重点片区、商业综合体等租赁需求多区域的各类土地、房屋。重点城市和发展盟市应根据租赁住房用地需求及本地区实际，适当提高住宅用地中保障性租赁住房用地供应比例。在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划，对保障性租赁住房用地优先安排、应保尽保。

（十）优化户型面积标准。针对新市民、青年人等群体特点，积极发展小户型、功能全的保障性租赁住房。新建保障性租赁住房项目以建筑面积不超 70 平方米的小户型为主，可以配比不高于 20% 且面积不超过 90 平方米户型。对于利用存量房屋改建或 2022 年 1 月 1 日前已开工或建成的新建项目可适当放宽面积标准，户型大且不适宜改造的可按间出租。集中式保障性租赁住房建设要严格执行《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）有关规定。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；水、电、气、暖、路、通信、消防等市政公用设施要配套



齐全，满足基本生活需求。集中新建的保障租赁住房项目，按照一星级以上绿色建筑标准设计建造，应安装太阳能系统，率先采用获得认证的绿色建材产品，推进采用建筑保温结构一体化技术，鼓励按照近零能耗建筑标准规划建设，并享受相关鼓励政策。

（十一）严格项目审查认定。各地应制定保障性租赁住房项目认定管理办法，明确项目认定的申请条件、申请材料、工作流程、办理时限等操作指引，因地制宜确定本地区项目认定书具体样式及文本内容，并向社会公布。构建由当地政府牵头、有关部门参与的联合审查工作机制，审查通过的，直接出具或授权有关部门出具保障性租赁住房项目认定书，凭项目认定书纳入本地区保障性租赁住房统一管理，享受各项支持政策。

（十二）简化项目审批流程。各地要将保障性租赁住房项目纳入工程建设项目审批管理系统，落实并联审批、联合验收、告知承诺制等改革措施，全面提升审批效率。对于利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设的保障性租赁住房项目，取得项目认定书后，由相关部门办理立项、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。探索将工程建设许可和施工许可合并为一个阶段。今后年度保障性租赁住房项目审批时限按照工程建设项目审批制度改革要求不断压减。

（十三）强化工程质量安全。保障性租赁住房项目按照《住



住房和城乡建设部办公厅关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知》（建办保〔2022〕6号）要求，在执行工程建设标准规范基础上，严格落实保障性住房工程质量常见问题防治的底线要求，积极探索工程质量潜在缺陷保险。非居住存量房屋改建、改造前应对房屋安全性能进行鉴定，改建、改造方案必须满足安全使用要求。运营单位要加强维护，落实消防安全责任制，完善应急预案及处置机制，定期开展消防安全检查。

## 五、严格运营过程监管

（十四）明确保障对象标准。保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题，原则上不设收入限制，结合当地人才引进政策，优先保障新就业、从事基本公共服务的新市民。支持用人单位集中申请，其中利用企事业单位自有闲置土地及房屋、产业园区配套用地建设的保障性租赁住房，保障对象可优先满足本单位、本园区职工需求。保障性租赁住房准入和退出的具体条件和流程由旗县级以上人民政府按照保基本的原则合理确定。保障对象不得同时享受保障性租赁住房实物保障和租赁补贴保障。

（十五）合理确定租金水平。各地要按照“租户可负担、企业可持续”的原则，建立保障性租赁住房租金确定、监测和发布机制，对保障性租赁住房租金实施监控和指导。保障性租赁住房租金应低于同地段同品质市场租赁住房租金，可针对各个保障性租赁住房项目筹集建设方式、享受政府补助、低息贷款、土地



优惠等支持政策不同，确定具体租金水平并向社会公布。

(十六) 加强过程监督管理。重点城市和发展盟市，要加强保障性租赁住房的信息化管理，充分利用保障性租赁住房管理系统，实现多部门信息共享，对保障性租赁住房建设、出租和运营管理实行全过程监督。保障性租赁住房应向符合条件的申请人出租，已享受当地公租房保障的，不得申请保障性租赁住房，不得将保障性租赁住房转租转借。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。保障性租赁住房项目实行整体确权，不得办理分户产权，房屋及土地不得分割登记、分割转让、分割抵押。如保障性租赁住房需整体转让或主要投资人转让股权等权属转让的，应确保转让后原房屋性质、土地用途和土地取得方式不变，其中，工业企业在产业园区内生产生活配套设施用地范围内配建的保障性租赁住房不得单独转让，对符合法律法规及合同约定条件允许转让的，需与配套服务的工业项目用地按宗地整体转让。

## 六、加强组织保障

(十七) 夯实主体责任。自治区保障性安居工程领导小组统筹协调全区发展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。旗县级以上人民政府对本地区发展保障性租赁住房负主体责任，要结合本地区实际，建立健全政府牵头、有关部门参与的工作机制，科学确定发展目标，制定完善配套政策措施，落实落细各项支持政策，加快项目认定书发



放，加强全过程监督管理，全力推动项目实施，切实增加保障性租赁住房供给，尽最大努力缓解新市民、青年人住房困难。

(十八) 强化部门协作。自治区住房和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保障性租赁住房监测评价。自治区发展改革、财政、自然资源、应急、税务、通信管理、人民银行、内蒙古银保监局、内蒙古证监局等部门和单位要按照职责分工，制定本行业加快发展保障性租赁住房政策措施，供水、供电、供气、供暖、通信（三家基础电信企业和铁塔公司）等相关专营单位应加大政策支持力度，并出台具体解决方案。各有关部门及单位要加强政策协调、工作衔接，强化业务指导，确保各项支持政策落实到位。

(十九) 加强宣传引导。各地、各部门要充分利用各类传统和新兴媒体，加强保障性租赁住房相关政策宣传解读，全方位、多角度宣传报道全区保障性租赁住房建设、运营管理等方面工作，发掘推广可复制、可借鉴典型经验做法，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。

