

西藏自治区住房和城乡建设厅
西藏自治区发展和改革委员会
西藏自治区财政厅
西藏自治区自然资源厅
国家税务总局西藏自治区税务局
中国人民银行拉萨中心支行
中国银行保险监督管理委员会西藏监管局
中国证券监督管理委员会西藏监管局

文件

藏建办〔2022〕68号

关于加快发展保障性租赁住房的通知

各地（市）行署（人民政府），自治区各委、办、厅、局：

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，大力保障性租赁住房，着力解决新市民和青年人的住房困难问题，经自治区人民政府同意，现将有关事项通知如下。

一、深刻认识重大意义

加快发展保障性租赁住房是党中央、国务院作出的重大决策部署，是“十四五”时期住房建设工作的重点，是坚持以人民为

中心的发展思想的具体体现，是新发展阶段住房供给侧结构性改革的重中之重。近年来西藏城镇化进程加快，民族交往交流交融不断推进，守边固边兴边强边建设不断加强，拉萨市和日喀则市等城市人口净流入逐年增大，外来务工人员、新就业高校毕业生等新市民、青年人增长较快。发展保障性租赁住房是贯彻落实自治区第十次党代会精神，聚焦抓好“四件大事”、实现“四个确保”和着力推进“四个创建”、努力做到“四个走在前列”的重要举措，可以进一步扩大住房保障覆盖面，有效解决城镇居民住房困难问题，进一步增强群众住房方面的获得感、幸福感、安全感，有力推进新时代西藏长治久安和经济社会长足发展。

二、明确目标任务

（一）明确对象标准。按照“保基本”的原则，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。建筑面积以不超过70平方米的小户型为主；按照“可负担、可持续”原则，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。

（二）确定发展重点。拉萨市、日喀则市是发展保障性租赁住房的重点城市（含藏青工业园），要根据常住人口规模、人口流入分布、公共服务设施配套和交通等条件，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴等多种方式，切实增加保障性租赁住房供给。重点城市“十四五”时期要努力提高新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例；其他未列入重点发

展城市的，可根据当地人口规模、产业发展和实际需求等情况，积极推进本地区保障性租赁住房建设。

（三）科学制定目标。城市人民政府要摸清本市新市民、青年人的住房需求和存量土地、房屋资源情况，充分听取集体经济组织、企事业单位、园区企业、住房租赁企业、房地产开发企业等各类主体的意见，坚持供需匹配，科学确定“十四五”时期保障性租赁住房建设目标和政策措施，编制年度建设计划，并向社会公布。需要发展保障性租赁住房的城市，按程序报自治区住房和城乡建设厅等相关部门汇总审核，再按要求上报纳入国家和自治区的计划，享受相关支持政策。

三、精心组织实施

（一）出台实施办法。重点发展城市要及时出台具体实施办法，明确本地区建设保障性租赁住房的申请条件、流程及工作要求等；根据保障性租赁住房不同的筹集渠道，分类制定准入退出的具体条件，小户型具体面积及租金管理要求等；要对保障性租赁住房项目租金实施监控指导，定期公开周边市场租金参考价；落实本地区发展保障性租赁住房在土地、税费、金融、水电气价格等方面具体实施政策。

（二）积极筹集房源。保障性租赁住房房源筹集主要以市场为主，通过新增建设和盘活存量房源等方式筹集。新增建设方式：一是探索利用集体经营性建设用地建设；二是企事业单位利用自有存量土地建设；三是利用产业园区配套用地建设；四是适当利

用新供应国有建设用地建设；五是商品住房项目配建。存量盘活方式：一是商业、工业等非居住存量房屋改造；二是闲置和低效利用的政府存量公房和科研教育等非居住存量房屋改造；三是盘活滞销楼盘和闲置存量商品房屋。

城市人民政府可根据当地实际情况，积极探索增加其他保障性租赁住房筹集方式。土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住存量房屋，不得改建为保障性租赁住房。

(三)引导多方参与。保障性租赁住房坚持“谁投资、谁所有”，充分发挥市场机制作用，引导多方参与投资和运营保障性租赁住房。城市人民政府要搭建企业与存量土地及房屋业主沟通的平台，组织梳理并公布存量土地和房屋资源信息，帮助企业与业主、金融机构对接，积极拓展房地产开发企业、住房租赁企业与政府、企事业单位、农村集体、居民等多主体合作筹集建设保障性租赁住房，鼓励专业化、规模化市场主体参与保障性租赁住房的运营管理，提高运营效率和服务水平。

(四)建立联合审查机制。城市人民政府牵头构建快速审批流程和联审机制，提高项目审批效率，对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的项目实行联合审查，由市住房城乡建设部门会同相关主管部门对通过联合审查的项目出具项目认定书；利用住宅用地新建和既有住房改建的保障性租赁住房项目由城市住房城乡建设部门对符合条件的项目直接出具项目认定书。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，可将项目建议书与可行性研究报告合并审批。

(五)完善支持政策。重点发展城市要落实保障性租赁住房土地、税费、金融和民用水电气价格等支持政策。

1. 土地政策支持。一是集体经营性建设用地建设保障性租赁住房使用权可以办理抵押贷款；二是企事业单位自有闲置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；三是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%；四是利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房，用地以出让或租赁方式供应，允许土地出让价款分期收取，最长不超过2年，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%；土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。新建普通商品住房项目，应配建一定比例的保障性租赁住房，并在土地出让协议中明确，具体配建比例和管理方式由地市人民政府确定。

2. 金融政策支持。指导各银行业金融机构落实好金融支持政策，在国家住房政策框架下，通过商业可持续方式加大对保障性租赁住房自持主体的贷款支持力度。鼓励银行业金融机构创新金融产品，优化信贷流程，提高审核效率，加大信贷支持和债券支持力度，积极探索保障性租赁住房基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点。

3. 资金政策支持。自治区财政要结合财力情况，统筹好中央资金和地方财力，通过现有经费渠道对全区保障性租赁住房建设计划给予一定资金补助，各城市人民政府要积极做好保障。

(六) 确保房屋质量安全和合理配套。强化保障性租赁住房工程质量安全监管，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。保障性租赁住房应当提供简约、环保的基本装修，具备入住条件。要加强保障性租赁住房小区安保、清洁和维修养护，打造安全、卫生、舒适的居住环境。

(七) 严格监督管理。城市人民政府要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，将保障性租赁住房项目纳入住房租赁管理服务平台统一管理。保障性租赁住房应整体确权，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售；整体转让的，转让后原保障性租赁住房使用性质、土地用途和土地取得方式不变。严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。

四、加强组织保障

(一) 加强组织领导。自治区人民政府对全区发展保障性租赁住房工作负总责，自治区住房城乡建设厅负责牵头协调推进全区保障性租赁住房工作，指导开展保障性租赁住房计划申报、项目管理和监测评价工作，自治区各相关部门要根据各自职责，密切配合，加强协作，全面推进保障性租赁住房发展。

(二)夯实主体责任。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、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体住房困难负主体责任。重点发展城市人民政府应尽快成立保障性租赁住房工作领导小组，认真做好市场摸底调研和政策引导，大力宣传和利用好国家在保障性租赁住房建设方面各项优惠政策，认真分析，深入研究，调动发挥企业积极性，因地制宜统筹推进本地区保障性租赁住房建设工作。

(三)加强监督检查。自治区住房城乡建设厅会同有关部门对全区保障性租赁住房目标任务完成情况进行监督检查，出台发展保障性租赁住房监测评价办法，将监测评价结果纳入对城市人民政府的绩效考核，定期通报保障性租赁住房目标任务完成情况。



西藏自治区住房和城乡建设厅



西藏自治区发展和改革委员会



2022年2月21日