关于《西安市关于加快发展保障性租赁住房

的实施意见》起草情况

为完善住房保障体系，加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题，市住建局拟定了《西安市关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（以下简称“《实施意见》”），现就有关情况说明如下：

一、总体情况

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》以及7月22日国务院电视电话会议精神，按照市委、市政府工作要求，我们牵头制定了《西安市关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（以下简称《实施意见》）。《实施意见》由市政府多次会议研究，并征求住建部保障司、省住建厅以及市级相关部门及各区县、开发区意见后，修改完善后形成该《实施意见》。

二、主要内容

我市《实施意见》与国办《意见》，在户型面积、建设主体、监督管理以及土地、财税、金融支持政策等各方面内容保持一致。同时，在国家、省级文件的基础上，结合我市实际，进一步明确了以下六方面的内容：

（一）供应对象和租金标准。我市保障性租赁住房主要解决在本市工作且名下无房的新市民、青年人等群体的住房困难问题。租金标准按不高于同地段、同品质的市场租赁住房评估租金的90%执行。

（二）住房保障体系。明确公租房面向城镇户籍住房、收入困难家庭供应。在做好公租房保障的基础上，将公租房和保障性租赁住房房源统筹使用，实行差别化租金。将原中央支持住房租赁试点项目以及企事业单位在建或已建成的房屋中符合保障性租赁住房规定的纳入保障性租赁住房规范管理。

（三）土地支持政策。除落实国办指出的5类土地外（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、存量闲置房屋及新供应建设用地），进一步明确：一是单列保障性住房（公租房、保障性租赁住房和共有产权住房）用地计划，原则上不低于年度住宅用地供应总量的20%；在每年第一批集中供地时优先供应、应保尽保，未供应保障性住房用地的不得出让商品住房用地。二是鼓励将城中村安置住房和配套商业用房统筹集中建设、改建为保障性租赁住房。三是鼓励在地铁上盖物业、地铁沿线周边综合用地及公交场站上盖物业中建设保障性租赁住房。

（四）项目审批流程。对非居住存量土地及房屋建设保障性租赁住房的，经辖区住建、发改、资源规划部门初审后，由市政府组织市级相关部门联合审查建设方案，以市住保办名义出具保障性租赁住房项目认定书，相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。

（五）国企引领示范。鼓励市安居集团、城投集团、水务集团、轨道集团等国有企业，带头开展保障性租赁住房建设运营工作，建立健全国有企业通过多种方式参与保障性租赁住房建设和运营的考核机制，充分发挥国有企业的引领示范作用。

（六）分配程序。明确保障性租赁住房资格依项目申请，以个人申请（申请人需年满18周岁），由区级住房保障部门负责审核，限时1工作日办结。对首次分配采取摇号方式确定选房顺序，依次租住，合同期限一年，最长租期不超过5年。企事业单位自筹资金建设的，可优先向符合条件的本单位职工分配，分配结果报市住建局备案。

（七）组织实施。将保障性租赁住房纳入市住房保障工作领导小组职责范围，负责筹措指导、协调全市保障性租赁住房工作。各区县、开发区参照成立相应工作领导小组，负责协调辖区保障房土地供应，规划、施工手续办理，以及保障性租赁住房项目建设方案的联合审查等相关工作。