

附件

深化住房制度改革 完善住房保障体系的意见

(征求意见稿)

为建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，深化改革，完善我市住房保障体系，推动实现住有宜居的住房发展目标，结合我市实际，提出以下意见。

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、六中全会精神，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，突出住房的民生属性，按照政府主导、社会参与、以需定建、适度保障的原则，加快构建和完善以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房保障和供应体系，扎实推进住房保障工作，改善居住环境，提升居住品质，满足不同群体多样化的居住需求，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

二、总体思路

近年来，随着我市人口持续净流入，居住需求更加多元化，住房保障不够充分、住房租赁结构不够合理等问题日益凸显，难以满足广大市民对改善住房条件的新需求，也难以满足人才强市战略的新需要，为推动住房事业高质量发展，提升城市的吸引力，亟需加

快构建和完善以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体，人才住房为补充的新型住房保障体系，让住房制度改革成果惠及更多市民。

三、工作目标

加大保障性住房供给，加快发展公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房、人才住房等各类保障性住房，丰富住房保障形式，实物保障和货币补贴相结合，持续提高住房保障水平，较好地解决本地区住房突出问题。

（一）“十四五”发展目标

在“十四五”期间，全市计划新增筹集发展各类实物保障性住房至少 11 万套，其中筹集保障性租赁住房至少 7.5 万套，中心城区、重点片区力争达到住房供应总量的 30%，筹集共有产权住房 1 万套、人才住房 2.5 万套；新增发放租赁补贴 2.5 万户。

1. 到 2023 年，计划新增发放租赁补贴 1.5 万户，筹集保障性租赁住房至少 4.5 万套、共有产权住房 0.6 万套、人才住房 1.8 万套。

2. 到 2025 年，计划在 2023 年的基础上再新增发放租赁补贴 1 万户，筹集保障性租赁住房至少 3 万套、共有产权住房 0.4 万套、人才住房 0.7 万套。

（二）二〇三五年远景目标

到 2035 年，全市住房保障工作不断取得新成效，住房空间布局更加合理，住房绿色化、智能化水平显著提高，公共服务设施配套持续完善，公共服务均等化水平稳步提升，居住环境明显改善，

实现住有宜居。

四、工作措施

（一）充分发挥规划引领作用

坚持统筹谋划，科学编制发展规划，明确住房保障发展总体思路，制定住房保障发展目标、空间布局、主要任务和年度计划，合理构建新型住房保障体系。加大住房保障目标实施力度，建立规划实施分级负责制，明确职责分工，严格落实责任，有序推进住房建设，不断提高规划的实施成效，促进住房保障事业高质量发展。

（二）完善用地供应机制

科学编制住房用地年度供应计划，完善住房用地供应机制，适当提高居住用地在城市建设用地总量中的比例和开发强度。在土地利用计划中要优先安排各类保障性住房建设用地指标，做到指标单列、应保尽保。加大各类保障性住房用地供应，2022年至2025年每年新招拍挂出让或城市更新的居住用地原则上应配建保障性住房不低于住宅总建筑面积10%，重点布局在轨道交通沿线、中心城区、城市建设重点片区等区域，重点布局区域配建面积占比适当提高，配建的保障性住房原则上无偿移交给政府或由政府限价回购，政府另有规定的除外；对于村集体或城市更新已提供公益性用地的土地可免配建。配建保障性租赁住房，单套建筑面积一般不超过70平方米，以30-45平方米的户型为主，数量占比不低于60%；配建公共租赁住房的，单套建筑面积不超过60平方米，以40平方米的户型为主；配建共有产权住房的，单套建筑面积以90平方米的户型为主；配建产权型人才住房的，单套建筑面积以90-144平方

米的户型为主，配建租赁型人才住房的，单套建筑面积以 60-90 平方米的户型为主。

在土地出让环节落实配建各类保障性住房的要求，按《佛山市工程建设项目领域“土地资源和技术控制指标清单”实施细则（修订试行）》等相关规定，由住房城乡建设部门对各类保障性住房等公共设施配套要求（包括配建规模、标准、面积、户型等）以及需移交政府管理的移交接收要求等提出具体意见，自然资源部门收集意见后，按“一事一议”方式报请同级人民政府审批。

（三）强化基本住房保障力度

对于城镇中低收入住房困难家庭，通过公共租赁住房实物配租或住房保障租赁补贴方式，实现应保尽保。稳步扩大住房保障覆盖面，加大对在本市稳定就业符合条件的新市民、青年人等住房困难群体住房保障力度。通过新建、改建、租赁等方式增加供应公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等不同类型的保障性住房。多渠道筹集住房保障资金，加大租赁补贴发放力度，满足多层次住房需求。

1. 加大公共租赁住房保障

公共租赁住房保障对象主要为城镇中等偏下收入住房困难家庭以及新就业无房职工和在城镇稳定就业的新市民，保障形式包括实物配租和货币补贴两种。按需定建，加强公共租赁住房建设、运营、管理和维护。住房保障稳步扩面，重点面向环卫、公交、辅警、物业服务（保安、保洁）以及养老服务人员等在一线公共服务的住房困难新市民家庭。优化公共租赁住房管理机制，建立健全保障资

格认定规则，充分运用大数据、云计算等先进技术提高核查效率和精准度。

2. 加快发展保障性租赁住房

保障性租赁住房主要缓解符合条件新市民、青年人等群体住房困难问题，小户型、租金低于同地段同品质市场租赁住房租金，由政府给予政策支持，运营机构长期持有、只租不售的保障性住房，具有普惠性。要充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，采取新建、改建、改造、自持商品房纳管、资金补贴以及将闲置住房盘活等多种方式，加大保障性租赁住房供给，重点布局在产业园区及周边、轨道交通站点附近和城市建设重点片区等区域，促进职住平衡。

3. 稳步推进共有产权住房保障

共有产权住房主要满足本市无房家庭的住房刚需，由政府提供政策支持，实行政府与承购人按份共有产权，并限定处分权利的政策性住房。加大共有产权住房用地供应，通过配建或集中兴建等方式筹集房源，增加共有产权住房供给，稳步推进共有产权住房保障。探索打通公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等保障性住房的转换通道。

（四）培育发展健康稳定的住房租赁市场

1. 培育市场供应主体

加强政府引导，充分发挥市场作用，发展长租房市场，鼓励房屋租赁企业、房地产经纪机构等开展长租房业务，支持各类中小型住房租赁专营机构向专业化规模化住房租赁企业方向发展，培育和

发展壮大住房租赁市场供应主体。发挥国有住房租赁企业引领作用，支持相关国有企业转型为专业化住房租赁企业，探索采取购买服务等模式，将公共租赁住房、人才住房等政府或国有企业房源，委托给国有住房租赁企业运营管理。

2. 发展品质化租赁住房

支持通过利用适量国有土地配建、盘活存量用地和存量住房资源、农村集体建设用地、企事业单位自有闲置土地等方式建设品质化租赁住房，重点支持将非居住存量闲置房屋改建为品质化保障性租赁住房。探索租赁住房发展+房地产开发+运营+管理新模式。加大经济适用、品质优良、绿色环保的优质租赁住房供应，不断满足居民对更高居住品质的要求，提升城市宜居水平。

3. 规范租赁住房秩序

完善住房租赁市场监管制度，规范市场行为，维护稳定的住房租赁市场秩序。落实住房租赁企业开业报告制度，逐步完善以信用为基础的分级分类行业监管机制，制定住房租赁信息发布标准，确保信息真实准确，规范住房租赁交易流程，促进住房租赁企业、房地产经纪机构等市场主体依法经营、诚实守信、公平交易。

4. 保障租赁双方合法权益

加大住房租赁市场监管力度，推广使用住房租赁合同示范文本，引导规范租赁履约行为，减少合同纠纷隐患。加快建立健全住房租赁管理服务平台，推进住房租赁合同网上备案，完善住房租赁市场监管制度，保障出租人和承租人的合法权益。加大基本公共服务保障，承租人按规定享受义务教育、医疗等基本公共服务，促进

“租购同权”。

（五）大力推进人才安居工程

围绕构建人才近悦远来政策体系重点工作，实施暖心安居工程，建立健全人才安居政策，推动人才住房建设，构建以货币为主、实物配置相结合的人才安居体系，完善“租、售、补”相结合的人才安居机制，满足不同层次的人才安居需求。市级层面制定人才安居办法，明确人才住房供应对象和保障标准、建设主体和筹集渠道、配租配售条件和管理原则等内容，加大人才安居保障力度，优化人才安居环境。各区可结合本区实际，制定人才安居细则，完善本区人才住房安居制度。

（六）落实优惠政策支持

按规定落实对各类保障性住房的土地、金融、税收等优惠政策。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，取得项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行。积极推进住房保障金融创新，发挥住房公积金作用，为市民租、购住房提供长期稳定的政策性金融支持。鼓励国有银行、商业银行加大对住房租赁专营机构业务贷款、购买共有产权住房贷款的支持力度。

（七）提升居住品质

1. 推广精细化与绿色智能的建造设计

立足新时代青年租客的消费品位，发展集约精致装修设计的小户型租赁住房。推动智慧化租赁服务管理，为住户提供智能化居住体验。提升租赁住房能效水平和产业化水平，在建设和装修环节，鼓励使用装配式建筑和标准化部件，推广应用绿色环保材料，政府

直接投资或予以支持的公共租赁住房、共有产权住房、人才住房执行绿色建筑标准规范。

2. 打造宜居宜业的居住环境

坚持新建住房与市政公用配套基础设施、公共服务设施同步规划、同步建设、同步交付使用，各区人民政府切实履行配套设施建设的属地责任，推动建设住房质量更加优良、交通出行更加便捷、教育医疗更加完善、文化体育设施更加完备、人居环境更加舒适的宜居宜业新社区。

3. 提高服务管理水平

构建以社区为单元的服务体系和消费体系，探索制定宜居社区评价规范及评价标准，优化和完善物业服务内容，形成政府治理、专业服务和社区自治良性互动格局。加快完善物业管理法规政策体系，维护业主和租户合法权益，切实做到同一住宅小区居民共享公共服务配套设施，促进邻里和谐。全面推进绿色物业和智慧社区建设，打造和谐、美丽、宜居的幸福家园。

五、工作保障机制

（一）加强组织领导

市级要充分发挥佛山市住房保障工作联席会议作用，统筹协调全市住房制度改革工作，研究制定住房制度改革重大政策措施，加大对全市住房保障工作的协调、指导、监督力度。各区人民政府要切实加强组织领导，健全完善统筹协调推进工作机制，明确任务分工，确保完善新型住房保障体系工作稳步推进。

（二）完善制度建设

加快建立健全公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房、人才住房等住房保障政策体系，完善各项住房保障管理制度和配套细则，为我市进一步完善住房保障和供应体系，推动实现住有宜居，提供坚实的政策支撑和制度保障。

（三）强化资金保障

加大财政投入，积极争取中央、省级专项补助资金，各级人民政府通过财政年度预算安排、提取土地出让净收益、利用住房公积金增值收益、吸引社会捐赠等方式筹集住房保障资金，提高资金支持和保障力度。鼓励社会资本参与公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房、人才住房的建设筹集和运营管理。

（四）严格监督考核

建立健全考核评价体系，将完善新型住房保障体系等相关工作纳入各区人民政府绩效考核内容，明确工作责任，健全工作机制，定期开展跟踪评估，对工作不力的通报并限期整改，加强对履职情况的指导、检查和督办。

（五）加强宣传引导

大力开展政策宣传，做好政策解读，及时解疑释惑，提高政策透明度，增进公众对住房制度改革工作的理解与支持，积极引导社会舆论，营造良好环境，推动各项政策措施的贯彻落实。