

北京市人民政府办公厅  
印发《北京市关于加快发展保障性  
租赁住房的实施方案》的通知

京政办发〔2022〕9号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

经市政府同意，现将《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

北京市人民政府办公厅

2022年3月17日

# 北京市关于加快发展 保障性租赁住房的实施方案

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),加快发展保障性租赁住房,结合本市实际,制定本方案。

## 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,深入落实习近平总书记对北京一系列重要讲话精神,认真落实《北京城市总体规划(2016年—2035年)》,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,加快发展保障性租赁住房,建立以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,进一步提高住房保障水平。坚持规划引领,依据规划在集中建设区、产业园区及周边、轨道交通站点周边、配套比较完善地区等区域建设保障性租赁住房,引导产城人融合,促进职住平衡。坚持供需匹配,摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况,通过新建、改建、改造、转化、租赁补贴等多种方式,保障租赁住房供给。坚持改革创新,充分发挥市场机制作用,培育市场主体,探索运营模式,推动形成规范稳定的住房租赁市场。“十四五”期间,争

取建设筹集保障性租赁住房40万套(间),占新增住房供应总量的比例达到40%,新市民、青年人等群体住房困难问题得到有效缓解,促进实现全市人民住有所居。

## 二、加快规划建设

### (一)组织多主体、通过多渠道建设

1. 加大利用集体经营性建设用地建设保障性租赁住房的力度。进一步增加集体经营性建设用地供应,支持用于建设保障性租赁住房;鼓励集体产业用地优先用于建设保障性租赁住房。各区政府(含北京经济技术开发区管委会,下同)要落实村地区管要求,坚持公开透明原则,统筹优选建设运营主体,确定合作方式,保障集体经济组织长期稳定收益和农民长远利益。(责任单位:市规划自然资源委、市城乡办、市住房城乡建设委、市农业农村局等相关部门,各区政府)

2. 鼓励利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房。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,在符合规划原则及规划使用性质正负面清单、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,经区政府同意,可将其改建为宿舍型(含公寓型)保障性租赁住房。(责任单位:市住房城乡建设委、市规划自然资源委等相关部门,各区政府)

3. 统筹利用产业园区配套用地建设保障性租赁住房。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%提高

到 15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分用于建设宿舍型（含公寓型）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（含公寓型）保障性租赁住房，集中配套公共服务设施。（责任单位：市经济和信息化局、市科委中关村管委会、市规划自然资源委、市住房城乡建设委等相关部门，各区政府）

4. 稳妥利用企事业单位自有土地建设保障性租赁住房。对企事业单位依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变、落实建筑规模增减挂钩要求、满足安全要求的前提下，经市政府同意，可优先用于建设公租房，也可用于建设保障性租赁住房，满足本单位及项目周边区域居住需求。土地使用权人可自建或与其他有实力、信誉好的市场主体合作建设运营保障性租赁住房。（责任单位：市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市国资委等相关部门，各区政府）

5. 利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房。结合规划要求和住房需求，在新建普通商品住房、安置房项目中可配建一定比例的保障性租赁住房；在商业办公项目中可增加一定比例的宿舍型（含公寓型）保障性租赁住房；在交通便利、租赁住房需求旺盛区域的地铁上盖物业中，原则上应建设一定比例的保障性租赁住房。（责任单位：市规划自然资源委、市住房城乡建设委等相关部门，各区政府）

6. 支持将存量住房改造、转化为保障性租赁住房。保障性住

房剩余房源或其他政府闲置住房可转化为保障性租赁住房；支持专业住房租赁企业筹集社会存量住房(含农村闲置宅基地住房)改造后作为保障性租赁住房使用；对现有各类政策支持租赁住房进行梳理,符合条件的均纳入保障性租赁住房规范管理。(责任单位:市住房城乡建设委、市农业农村局,各区政府)

## (二)提高设计和建设质量

依据市场需求,保障性租赁住房可分类设计成住宅型、宿舍型、公寓型住房,以建筑面积70平方米以下的小户型为主,适当配置多居室等其他种类户型;加快推广套内空间可变、灵活分割住宅建设,满足多子女家庭等多样化居住需求。根据实际合理配置居住公共服务设施,适当提高配套商业服务设施比例,最高可提高至地上总建筑面积的15%,适当增加设置健身房、食堂、图书室、会客厅等共享空间,更好地满足新市民、青年人等群体工作生活需求。机动车停车位配置标准、建筑间距及日照标准可适当调整。鼓励在保障性租赁住房项目中将居住、商业、办公、研发等功能混合兼容,建设宜居宜业社区。(责任单位:市规划自然资源委,各区政府)

加快制定保障性租赁住房规划设计建设导则,实行新建保障性租赁住房规划设计建设方案专家评审制度,提高保障性租赁住房品质。工程质量安全监管、消防部门要把保障性租赁住房作为重点,切实加强监管。(责任单位:市住房城乡建设委、市规划自然资源委、市消防救援总队,各区政府)

### **(三)加强计划管理**

本市在编制年度住宅用地供应计划时,单列租赁住房用地供应计划,优先安排、应保尽保。市住房城乡建设委要组织相关部门统筹确定全市保障性租赁住房年度建设筹集计划,并向社会公布。(责任单位:市住房城乡建设委、市发展改革委、市规划自然资源委、市财政局等相关部门,各区政府)

纳入全市保障性租赁住房年度建设筹集计划的项目,由市住房城乡建设委发放保障性租赁住房项目认定书,享受国家对保障性租赁住房的专门支持政策。项目认定书有效期3年,期满前6个月内可申请续期。(责任单位:市住房城乡建设委,各区政府)

### **(四)鼓励多方参与投资**

支持社会资本与市、区属国有企业合作,通过设立基金、合作经营、参股投资等方式参与保障性租赁住房建设运营,培育壮大一批专业化、规模化住房租赁企业。鼓励在京央企和市、区属国有企业积极参与保障性租赁住房建设运营。市、区国有资产监管部门根据参与保障性租赁住房建设运营对企业业绩的影响,合理对国有企业进行考核评价。(责任单位:市国资委、市住房城乡建设委,各区政府)

## **三、落实支持政策**

(一)简化审批流程。建立保障性租赁住房绿色审批通道,精简审批事项与环节,提高审批效率,项目审批手续原则上均在区行政主管部门办理。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。利用产业园区中工业项目配套用地建设的保障性租赁住房,作为工业项目配套的,可与项目本体一并办理立项、规划、建设手续;单独建设的,可按保障性租赁住房办理项目核准手续。利用中央或市属企事业单位自有土地建设保障性租赁住房,由市住房城乡建设委会同市规划自然资源委、市发展改革委等部门审核后报市政府批准;利用其他企事业单位自有土地建设保障性租赁住房,经属地区政府审核后,由市住房城乡建设委报市政府批准。(责任单位:市住房城乡建设委、市发展改革委、市规划自然资源委等相关部门,各区政府)

(二)土地支持政策。将非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的项目,在用作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。利用企事业单位自有土地建设的保障性租赁住房项目,应按规定变更土地用途,不补缴土地价款,原划拨的土地可继续保留划拨方式。利用集体经营性建设用地建设的保障性租赁住房项目,用地范围内为本项目服务的配套公共服务设施、道路和市政设施,可采用占地方式建设,由相关单位接收、监督、管理,确保按规划用途使用。

利用新供应的国有建设用地建设保障性租赁住房,其用地可采取出让、租赁、划拨等方式供应,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。由市、区保障性住房平台公司建设的项目,可按划拨方式供地,其中经营性用途的依法办理有偿使用手

续。专项服务于产业园区入园企业的项目,可由园区开发企业建设,以协议出让或租赁方式供地。探索通过土地市场供应保障性租赁住房用地,积极引导社会企业参与保障性租赁住房建设。(责任单位:市规划自然资源委、市住房城乡建设委等相关部门,各区政府)

(三)税费支持政策。综合运用税费政策,统筹使用各级财政资金,支持发展保障性租赁住房。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,比照适用住房租赁增值税、房产税等税收优惠政策。对保障性租赁住房项目免收城市基础设施建设费。(责任单位:北京市税务局、市财政局、市发展改革委、市住房城乡建设委等相关部门,各区政府)

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,在保障性租赁住房项目认定书有效期内,用水、用电、用气价格及采暖费按照居民标准执行。相关部门、市政公用企业依据保障性租赁住房项目认定书做好各项费用的计价工作。(责任单位:市发展改革委、市城市管理委等相关部门,各区政府,相关市政公用企业)

(四)金融支持政策。保障性租赁住房持有运营单位,可以项目运营权质押和建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权抵押等方式,向金融机构申请获得金融资本支持。加快研究集体经营性建设用地使用权办理抵押登记实施路径。(责任单位:



市规划自然资源委,各区政府)

加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度,支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款;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。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。支持银行业金融机构发行金融债券,募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。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公司信用类债券,用于保障性租赁住房建设运营。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。(责任单位:市金融监管局、人民银行营业管理部、北京银保监局、北京证监局、市发展改革委等相关部门)

#### **四、规范运营管理**

(一)明确保障对象。坚持全市统筹、以区为主,加强保障性租赁住房管理,保障性租赁住房主要用于解决在本市无房或者在特定区域内无房的新市民、青年人等群体住房困难问题,重点保障城市运行服务保障人员、新毕业大学生等群体。(责任单位:市住房城乡建设委、市教委、市人力资源社会保障局、市民政局、市城市管理委、市科委中关村管委会、市商务局等相关部门,各区政府)

(二)合理确定租金。按照租户可负担、企业经营可持续的原

则,引导企业建立科学合理的租金定价机制。保障性租赁住房项目租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金水平,由持有运营单位评估确定后报市、区住房城乡建设(房管)部门备案。其中,利用企事业单位自有土地建设的保障性租赁住房,应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下定价。(责任单位:市住房城乡建设委,各区政府)

(三)严格监督管理。保障性租赁住房不得上市销售或以长期租赁等为名变相销售,严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。市、区住房城乡建设(房管)部门应将保障性租赁住房纳入安居北京信息系统管理服务平台加强管理,并与全市住房租赁监管平台对接,实现租赁合同在平台网签、备案,加强全过程监管。(责任单位:市住房城乡建设委、市经济和信息化局,各区政府)

保障性租赁住房项目需办理不动产登记的,不动产权利证书(包括土地使用权和房屋所有权)按项目整体核发,不予分割办理产权证书;未经批准,不得出售、转让。(责任单位:市规划自然资源委,各区政府)

保障性租赁住房建设运营单位出现违规出售、以租代售或改变保障性租赁住房用途、擅自提高租金等违规行为的,由市、区住房城乡建设(房管)部门依法处置,纳入全市信用体系,实施联合惩戒,取消享有的相关优惠政策。(责任单位:市住房城乡建设委、市经济和信息化局、市教委、市人力资源社会保障局、市民政局、市城

市管理委、市科委中关村管委会、市商务局等相关部门,各区政府)

## 五、保障措施

(一)强化组织领导。建立市保障性租赁住房工作联席会议机制,统筹推进全市保障性租赁住房工作;联席会议办公室设在市住房城乡建设委,负责抓好日常工作。市住房城乡建设委加强组织协调和督促指导,市有关部门加强政策衔接、工作协同,共同形成合力,推进工作落实。

(二)落实主体责任。市政府对本市发展保障性租赁住房工作负总责。各区政府对本区发展保障性租赁住房,促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任,抓好本区保障性租赁住房需求测算、土地供应、规划选址、手续办理、工程建设、运营管理等各项工作。

(三)加强考核监督。市住房城乡建设委做好保障性租赁住房年度目标任务分解,明确责任主体、时间节点,督促抓好落实;对各区政府发展保障性租赁住房情况进行监测评价,并将结果定期报市政府。