中华人民共和国住房和城乡建设部 中华人民共和国国家发展和改革委员会 中华人民共和国财政部 中华人民共和国国土资源部 中国人民银行 国家税务总局 中国银行业监督管理委员会

2012年06月20日 建保[2012]91号

**关于鼓励民间资本参与保障性安居工程建设有关问题的通知**

各省、自治区、直辖市住房城乡建设厅（委、局），发展改革委，财政厅（局），国土资源厅（局），中国人民银行上海总部、各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各省、自治区、直辖市和计划单列市国家税务局、地方税务局，银监局，新疆生产建设兵团建设局、发展改革委、财务局、国土资源局：

　　根据《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》（国发[2010]13号）、《国务院办公厅关于鼓励和引导民间投资健康发展重点工作分工的通知》（国办函[2010]120号）和《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发[2011]45号）的有关规定，现就支持、鼓励和引导民间资本参与保障性安居工程建设的有关问题通知如下：

　　一、多种方式引导民间资本参与保障性安居工程建设

　　鼓励和引导民间资本根据市、县保障性安居工程建设规划和年度计划，通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房和棚户区改造住房等保障性安居工程建设，按规定或合同约定的租金标准、价格面向政府核定的保障对象出租、出售。具体方式如下：

　　（一）直接投资或参股建设并持有、运营公共租赁住房。

　　（二）接受政府委托代建廉租住房和公共租赁住房，建成后由政府按合同约定回购。

　　（三）投资建设经济适用住房和限价商品住房。

　　（四）在商品住房项目中配建廉租住房和公共租赁住房，按合同约定无偿移交给政府，或由政府以约定的价格回购。

　　（五）参与棚户区改造项目建设。

　　（六）市、县政府规定的其他形式。

　　二、落实民间资本参与保障性安居工程建设的支持政策

　　民间资本参与保障性安居工程建设的，享受下列政策支持：

　　（一）对实行公司化运作并符合贷款条件的项目，银行业金融机构依据《关于认真做好公共租赁住房等保障性安居工程金融服务工作的通知》（银发[2011]193号）的有关规定，按照风险可控、商业可持续原则给予积极支持。

　　（二）地方政府可采取贴息方式对公共租赁住房建设和运营给予支持，贴息贷款只能用于公共租赁住房建设和运营，不得用于与此无关的项目及开支，贴息幅度及年限按照财政部有关规定执行，具体办法由市、县人民政府制定。民间资本参与各类棚户区改造，享受与国有企业同等的政策。

　　（三）可以在政府核定的保障性安居工程建设投资额度内，通过发行企业债券进行项目融资。

　　（四）符合财政部、国家税务总局《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）、《关于城市和国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策的通知》（财税[2010]42号）和《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》（财税[2010]88号）规定的，可以享受有关税收优惠政策。同时，按规定免收行政事业性收费和政府性基金。

　　（五）用地上适用国家规定的保障性安居工程土地供应和开发利用政策。

　　（六）公共租赁住房项目可以规划建设配套商业服务设施，统一管理经营，以实现资金平衡。

　　三、营造民间资本参与保障性安居工程建设的良好环境

　　各地要高度重视，积极采取措施，消除民间资本参与保障性安居工程建设的政策障碍，加强对民间资本参与保障性住房建设和运营的指导监督，为民间资本参与保障性住房投资、建设、运营和管理创造良好的环境。

　　（一）今年8月底前，各地要对本地区民间资本参与保障性安居工程建设和管理的各项政策进行一次梳理，对其中不符合法律、法规和有关政策的规定，予以取消。

　　（二）列入年度建设计划的保障性安居工程项目，市、县住房城乡建设部门要及时公布项目名称、位置、占地面积、建设规模、套型结构、总投资、开竣工时间等信息，便于民间资本参与。

　　（三）民间资本参与建设的保障性住房，在分配、使用、上市交易、退出管理和财务核算等方面，要遵守国家和地方的有关规定。

　　（四）各地住房城乡建设部门要严格落实民间资本参与建设的保障性住房的质量责任，切实履行监督管理职责，加大工程质量责任追究力度，依法严肃查处各种违法违规行为。

　　　　　　　　　　　　　　　　中华人民共和国住房和城乡建设部
　　　　　　　　　　　　　　　　中华人民共和国国家发展和改革委员会
　　　　　　　　　　　　　　　　中华人民共和国财政部
　　　　　　　　　　　　　　　　中华人民共和国国土资源部
　　　　　　　　　　　　　　　　中国人民银行
　　　　　　　　　　　　　　　　国家税务总局
　　　　　　　　　　　　　　　　中国银行业监督管理委员会
　　　　　　　　　　　　　　　　二◯一二年六月二十日