

# 百色市“十四五”保障性租赁住房发展规划

百色市住房和城乡建设局

2023 年 06 月



# 目 录

<b>第一章 规划总则 .....</b>	<b>2</b>
一、规划依据 .....	2
二、指导思想 .....	4
三、基本原则 .....	4
四、规划范围 .....	6
五、规划期限 .....	6
<b>第二章 发展基础 .....</b>	<b>6</b>
一、基本情况 .....	6
二、发展成效 .....	8
三、存在问题 .....	12
四、发展趋势 .....	13
<b>第三章 主要任务 .....</b>	<b>16</b>
一、建制度，完善住房保障体系 .....	16
二、增供给，多种渠道筹建房源 .....	17
三、多主体，发挥市场机制作用 .....	18
四、优布局，促进区域职住平衡 .....	18
五、提品质，全面推动住有宜居 .....	19
<b>第四章 需求预测 .....</b>	<b>19</b>
一、保障性租赁住房需求预测 .....	19
二、保障性租赁住房土地需求预测 .....	23
<b>第五章 规划目标 .....</b>	<b>25</b>
一、总体目标 .....	25
二、建设时序 .....	25
三、主要指标 .....	27
<b>第六章 区域布局及指标分解 .....</b>	<b>28</b>
一、需求区域分布 .....	29
二、用地选址标准 .....	34

三、总体布局规划 .....	36
<b>第七章 保障措施 .....</b>	<b>37</b>
一、加强组织领导，健全管理机制 .....	37
二、坚持问题导向，实施中期评估 .....	38
三、优先土地供给，加快盘活存量 .....	38
四、落实政策优惠，拓宽筹资渠道 .....	38
五、严格市场监管，确保制度落实 .....	39
六、明确主体责任，加大考核力度 .....	39
七、加强人才培养，注重队伍建设 .....	39

# 前 言

为坚决贯彻党的十九大、二十大精神及习近平新时代中国特色社会主义思想，立足新时代高质量发展和建设左右江革命老区核心城市、开发开放试验区需要，缓解住房租赁市场结构性供给不足，有效扩大保障性租赁住房供给，加快构建多主体供应、多渠道保障的住房制度，切实解决好新市民、青年人的住房问题，增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。根据《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）要求，结合《百色市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》以及我市住房保障领域现状，着眼城镇住房保障事业可持续、有特色、高质量发展要求，特编制本规划。

# 第一章 规划总则

## 一、规划依据

1、《高举中国特色社会主义伟大旗帜为全面建设社会主义现代化国家而团结奋斗——中国共产党第二十次全国代表大会报告》（2022 年 10 月 16 日）；

2、《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）；

3、《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（建办标〔2021〕19 号）；

4、《广西壮族自治区人民政府办公厅关于进一步加强公租房和保障性租赁住房工作完善住房保障体系的实施意见》（桂政办发〔2021〕127 号）；

5、《广西壮族自治区保障性住房管理暂行办法》（2013 年）；

6、《保障性租赁住房发展规划编制导则》（初稿）；

7、《廉租住房保障办法》（建设部令 162 号）；

8、《公共租赁住房管理办法》（住建部令第 11 号）；

9、《关于做好 2021 年度发展保障性租赁住房情况监测评价工作的指导意见（征求意见稿）》；

10、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87 号）；

11、《关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178 号）；

- 12、《全区保障性租赁住房供需匹配调查摸底工作实施方案》；
- 13、《广西城镇住房发展“十四五”规划》（征求意见稿）；
- 14、《关于做好广西壮族自治区公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（桂建保〔2014〕34号）；
- 15、《广西壮族自治区保障性住房管理暂行办法》（桂政办发〔2013〕77号）；
- 16、百色市及各市县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要；
- 17、百色市及各市县国土空间总体规划（2021-2035年）；
- 18、《百色市人才公寓管理办法（修订）》（百人才办〔2021〕4号）；
- 19、《百色市城镇保障性安居工程“十三五”发展成效和“十四五”规划情况报告》；
- 20、《百色市城镇低效用地再开发专项规划（2018-2025年）》；
- 21、《田阳县城镇低效用地再开发专项规划（2018-2023年）》；
- 22、《平果县城镇低效用地再开发调查报告》；
- 23、《靖西市城镇低效用地再开发专项规划（2018-2025年）》；
- 24、《德保县城镇低效用地再开发实施情况报告》；
- 25、其他相关法律法规和规划文件。

## 二、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、五中全会精神和习近平总书记来广西考察重要讲话重要指示精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，始终坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，健全住房保障体系，努力构建多主体供给、多渠道保障，租购并举的住房制度，突出住房的民生属性，抓住百色市建设左右江革命老区核心城市、广西百色重点开发开放试验区的重要机遇期，加快发展保障性租赁住房，有效扩大供给，切实解决好新市民、青年人的住房问题，不断增加城市竞争力，让全体人民住有所居、住有宜居，为百色市在全面建设社会主义现代化新征程中提供重要支撑。

## 三、基本原则

### （一）坚持以人为本，民生优先

坚持以人民为中心的发展思想，坚持保障和改善民生优先导向，把解决好人民群众最关心、最直接、最现实的住房问题作为工作的出发点和落脚点，保障好群众基本住房需求，全面提升人民群众的获得感和幸福感。

### （二）坚持政府引导，多方参与

积极引导多方参与，发挥市场机制，在租赁运营企业可持续、租户可负担的原则下，坚持“谁投资、谁所有、谁受益”，支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房，同



时着重考虑保障群体的承受能力，坚持小户型、低租金。

### **（三）坚持供需匹配，优化结构**

以满足新市民、青年人住房需求为出发点和落脚点，摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，采取新建、改建（改造）和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给。在住房建设、基础设施配套、运营管理方面，强化品质意识，提升管理服务水平，推进保障性租赁住房高质量发展。

### **（四）坚持因地制宜，优化布局**

充分考虑全市各县（市、区）保障性租赁住房需求特征，按照“职住平衡”原则，与城市空间规划紧密结合，主要安排在产业园区及周边、紧靠服务中心、邻近公共交通和城市建设重点片区等区域，优化保障性住房项目选址与布局，促进保障性住房建设和城市有机更新相协调。充分利用城市公共资源，完善保障性租赁住房的配套服务设施，提高保障性租赁住房资源配置效率。

### **（五）坚持突出重点，分步实施**

落实发展保障性租赁住房相关政策要求，明确规划期间发展保障性租赁住房的主要任务和重点项目，科学合理地制定年度实施计划，有效引导市场预期，实现保障性租赁住房发展建设稳步有序推进。

### **（六）坚持严格监管，落实责任**

建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建

设、租赁和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。

#### 四、规划范围

本次规划范围为百色市各县（市、区），包括右江区、田阳区、田东县、平果市、德保县、靖西市、那坡县、凌云县、乐业县、田林县、隆林各族自治县、西林县。

#### 五、规划期限

规划期限与《百色市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》相一致，为2021-2025年。

## 第二章 发展基础

### 一、基本情况

百色市位于广西壮族自治区西部、右江上游，国土面积为36202平方千米，是广西壮族自治区面积最大的地级市。百色市西与云南省文山州相接，北与贵州省兴义市毗邻，东与广西壮族自治区首府南宁紧连，南与越南接壤，边境线长达360公里，是中国大西南通往太平洋地区出海通道的“黄金走廊”，是西南通边达海的重要通道。百色市作为滇黔桂区域性地理中心，是滇、黔、桂三省（区）交界的交通枢纽，是西南地区重要的物资集散地，具备发展成为桂、滇、黔三省区交界区域中心城市的潜质。近年来，百色市深层次融入“一带一路”、“陆海新通道”和“珠江—西江经济带”，全面对接粤港澳大湾区，战略地位进一步提升，

是国家生态型铝产业示范基地、国家沿边金融改革实验区、全国首个政策性金融扶贫实验示范区。此外，广西百色重点开发开放试验区获得国家批复，迎来历史性全域开发开放，实现了从边陲地区向开放合作前沿的重大跨越。

2020年百色市全市GDP为1333.73亿元，GDP增长率为6.3%，与全区地区生产总值增长率3.7%、全国国民生产总值增长率2.3%相比，百色市的经济处于快速增长阶段。全市居民人均可支配收入20962元，比上年名义增长6.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入33964元，比上年名义增长3.6%。

2020年百色市工业总产值达1198.3亿元，工业经济实现跨越式发展，形成了“以铝为主，多业并举”的工业新格局。百矿集团新山铝、德保铝、田林铝等煤电铝一体化项目进展顺利，百矿集团新山铝、德保铝等以铝为基础的汽车配件、装配式建筑材料、医疗器械等铝制造业项目相继建成投产。

### **（一）常住人口：总体呈稳定上升状态，人口城镇化持续发展**

根据第七次人口普查，2020年百色市常住人口357.15万人。十三五期间，常住人口年均增长率1.71%，城镇化率43.44%，城镇化率年均增幅为1.87%，增速较快。

### **（二）新市民：以城镇非户籍常住人口为主**

根据有关部门数据显示，2020年百色市新市民约有28.35万人，以城镇非户籍常住人口为主，包括但不限于进城务工人员、新就业大中专毕业生等，主要分布在右江区、田东县、平果市、

德保县、靖西市、那坡县。结合百色市实际情况，暂住人口中居住半年以上、有稳定就业且有租住需求的新市民主要以新落户的大学毕业生、引进人才为主，即为本次保障性租赁住房新市民主要受众群体，共计 0.67 万人。

新落户的大学毕业生、引进人才的流入区域以靖西市、田东县、右江区、德保县为主。

### **（三）青年人：以居住在各城镇内的青年职工为主**

根据百色各县（市、区）人口数据显示，2020 年百色市青年人约 11.53 万人。主要分布在右江区、田阳区、平果市、靖西市。结合百色市实际情况，以居住在各城镇的无房职工为本次保障性租赁住房青年人主要受众群体，共计 1.83 万人。以各类产业园区无房职工为主，占比 41.34%，其次是医疗系统无房职工，占比 26.81%。

无房职工的人员分布上，右江区最多，其次是德保县、田林县，与百色市产业分布情况大体相符。

## **二、发展成效**

“十三五”以来，百色市全面深化住房供给侧结构性改革，不断完善住房市场体系和保障体系，多渠道有效增加保障性住房供给，较好实现了住有所居目标。

### **（一）住房保障规模明显增加，城镇户籍住房困难家庭基本保障**

十三五期间，百色市住房保障力度进一步加大。截至目前，

已实施城镇棚户区住房改造 99807 套，棚户区改造基本建成 39216 套，公租房分配入住 39548 套，公共租赁住房租赁补贴发放 9782 户。

住房保障覆盖面进一步扩大。低收入（含低保）家庭、中等偏下收入和外来务工人员家庭以及新就业无房职工、城镇稳定就业异地务工人员被纳入公共租赁住房保障覆盖范围，住房保障更为科学、更为精准、惠及面更广。城镇住房保障覆盖率约为 34.55%，城镇中低收入家庭居住条件得到了极大改善，建立了较为完善的住房保障体系，实现了住房困难家庭住有所居的目标。

## （二）住房保障体系逐步完善，保障性租赁住房政策基础较好

百色市不断优化住房保障制度，印发了《百色市公共租赁住房和廉租住房并轨运行管理暂行办法》（百政办发〔2016〕56 号）、《百色市城区棚户区改造征收集体土地及房屋补偿安置办法》、《百色市人才公寓管理办法（修订）》（百人才办〔2021〕4 号）等政策，形成以“保障性安居工程”+“政策性住房”+“租赁补贴”为主体的多样化城镇住房保障体系。其中，“保障性安居工程”包含公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房、棚户区改造安置住房、拆迁安置住房及其他保障性住房；“政策性住房”包含市场运作建房、危旧房改住房改造、直管公房等。同时通过采取实物保障与租赁补贴相结合的保障方式提升公共租赁住房保障率，为发展保障性租赁住房提供了前期有利政策基础。

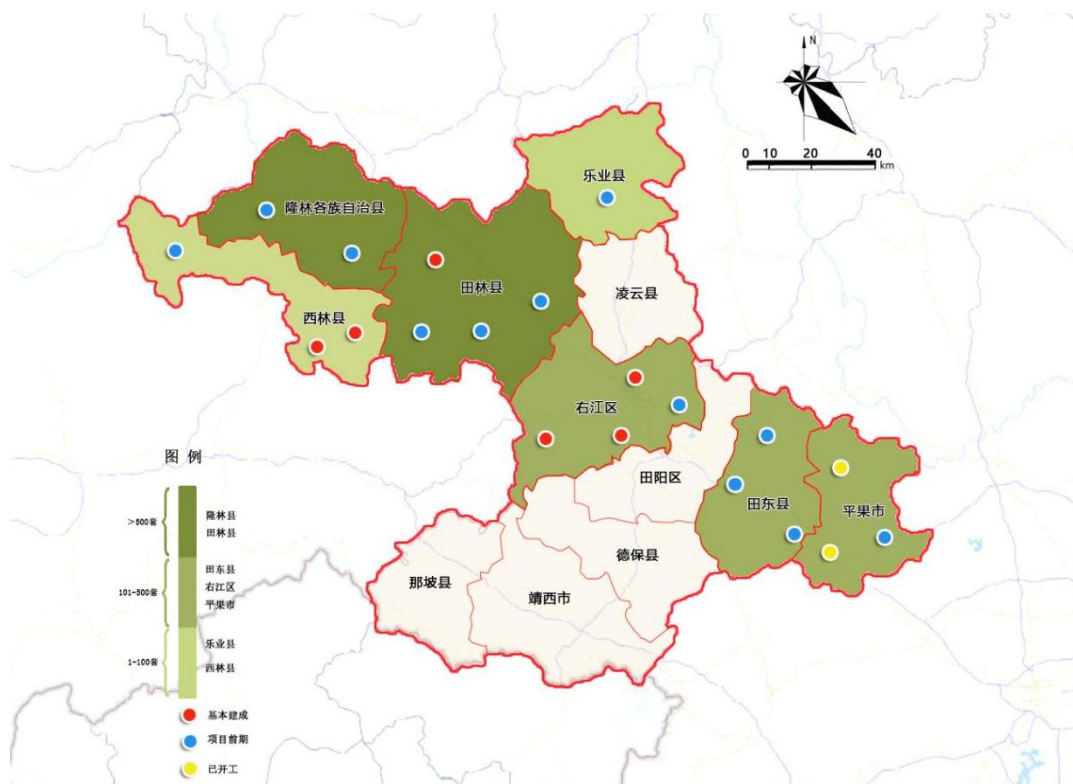
### （三）租住需求导向明显，发展保障性租赁住房优势不断凸显

由政府给予土地供给、流程审批、资金补助、税费减免、金融支持等政策扶持，引导多主体参与的筹集方式，有利于打破土地供给障碍，吸引多方投资，助力构建多主体供给、多渠道保障的住房制度。坚持小户型、低租金的标准，不设收入限制，围绕学校、商圈、交通枢纽及产业园附近等优势地段，建设保障性租赁住房，更有利于引导职住平衡，更能引导有住房困难的新市民、青年人，由以“购”为主，向以“租”为主转变，将成为构建“租购并举”的住房供给制度不可或缺的部分。

### （四）保障性租赁住房储备项目 20 个，房源 2433 套

百色市自 2021 年在全市范围内进行供需匹配摸底调查,2022 年起承接自治区建设任务，通过存量改造、企事业单位配建、产业园配建等市场化运作方式，积极推进租赁住宅项目建设运营。

现百色市保障性租赁住房储备项目 20 个，房源 2433 套，以产业园配套、新建类项目为主，其中基本建成 609 套。可以看出，产业园配套土地、资金等较为充沛，产业园配套的保障性租赁住房项目推动快速。



百色市保障性租赁住房现状布局图

### （五）住房保障管理趋于规范化，政务服务水平不断提高

“十三五”期间，百色市完善住房保障统一管理系统，简化住房保障办理流程，提高住房保障信息系统管理水平，增加人员配备及开展相关工作人员网上受理操作能力的培训。此外，百色市建立保障性住房轮候库，实行居民“诚信申报”，政府“资格后审”、“动态核查”，保障性住房“轮候分配”效率大幅提高，行政管理成本明显降低。

### 三、存在问题

#### （一）保障性租赁住房需求大，针对性产品少

根据七普数据显示百色市流动人口 54 万，占常住人口的 15.12%，全市新市民、青年人群体数量不断增加。现状住房租赁市场中出租房源以中大户型为主，整体居住环境品质不高，小户型、低租金房源短缺，租赁住房市场总体结构性供给不足，新市民、青年人住房压力加剧，租赁关系不稳定，“买不起房、租不好房”的问题逐渐凸显。现有途径难以满足新市民、青年人的住房需求。

#### （二）棚改房空置率高，企业资金压力大

随着我市棚改的快速推进，截至目前，百色已实施城镇棚户区住房改造 99807 套，棚户区改造基本建成 39216 套，当前闲置住房超 1 万套。同时受疫情影响市场低迷，资金回笼缓慢，各棚改企业资金压力大。

#### （三）产业园区职住平衡有待改善

百色市各产业园区员工住宿配套供给量低，各产业园区距离城市主要居住区较远，职住不平衡情况仍待改善。

#### （四）土地供应不平衡

据调研，保障性租赁住房土地供应集中分布在右江区、靖西市和田林县，主要以产业园区企业工业项目配套用地为主，其他地区、其他类型土地供应紧张，且新供应土地难以有效落实。



## （五）管理体系尚未完善

保障性租赁住房作为一个新时期的保障性住房类型，还处于摸索阶段，其保障体系有待进一步成熟。当前，百色市住房保障统一管理系统已全面投入使用，但是仍存在其局限性。如保障资格仍需多部门线下联合审查；租赁补贴的发放、实物配租的房源分配与管理、租金收取以及中途变化保障方式等功能模块不全、数据统计不清晰等问题，特别是在资格审查方面，受大数据整合度不高的制约较大。

综上所述，本次规划应可考虑将保障性租赁住房需求与闲置棚改房进行供需对接，突出统筹考虑消纳闲置棚改房，减少资源浪费缓解企业压力消减各类土地供应压力；同时以产业园区配套用地满足产业工人住房需求作为重点，利用现有土地供应改善产业园区职住平衡的问题；并引导建立健全保障性租赁住房管理体系。

## 四、发展趋势

### （一）党中央、国务院决策部署

党的十九届五中全会确定了大力发展保障性租赁住房的总体思路，随后出台了政策文件，明确了住房保障体系。

2020年1月，党的十九届五中全会提出：有效增加保障性住房供给，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，扩大保障性租赁住房供给。

2020年12月，习近平总书记在中央经济工作会议上指出：

解决好大城市住房突出问题。要高度重视保障性租赁住房建设。土地供应要向租赁住房建设倾斜，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置用地建设租赁住房，要降低租赁住房税费负担。

2021年4月，中央政治局会议强调：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，防止以学区房名义炒作房价。

2021年6月，国务院常务会议审议并通过了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，确定了加快发展保障性租赁住房的政策，缓解新市民、青年人等群体住房困难。

2021年7月，国务院副总理韩正在加快发展保障性租赁住房和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会中强调：要把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务，坚持一切从实际出发，解决好大城市的住房突出问题。

2022年10月，习近平在《高举中国特色社会主义伟大旗帜为全面建设社会主义现代化国家而团结奋斗——中国共产党第二十次全国代表大会报告》上提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

## （二）其他城市先进做法

1. 南宁先进做法：将合规的各类政策性住房纳入保障性租赁住房规范管理，适当放宽保障性租赁住房建筑面积标准

在《南宁市加快发展保障性租赁住房实施方案》中，“十四五”期间计划筹集保障性租赁住房8万套（间），适当放宽保障

性租赁住房建筑面积标准，即建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，最大的不超过 90 平方米。其中 70 平方米以下户型套数不少于 80%。并明确户型面积符合规定的各类政策性住房，可纳入保障性租赁住房规范管理，包括市场租赁住房、人才租赁住房、公共租赁住房、回购的经济适用住房、竞配产权移交房、棚户区改造安置房等各类住房，本方案实施前已经开工建设或通过现有建成住房转化的，可以适当放宽建筑面积标准。

2. 试点城市先进做法：租金低于市场价，重体验，延长合同期限，以小户型为主

目前，根据北京、上海、广州、成都、青岛、福州、合肥等保障性租赁住房试点城市的经验做法，各城市的共性措施聚焦在筹集房源、降低租金、住房结构、审核流程、运营管理等方面。多数城市“十四五”规划期间年均筹集建设量达到了新增住房供应量的 30%，建设 70 平米以下为主的小户型，土地筹集渠道与国家所述五类渠道一致，其中新供应土地在住宅用地供应计划中单独列出，并在明确土地性质及估值标准的基础上，以招拍挂方式进行出让。租金标准多为市场租金的 90%，注重租住体验，降低租金一次性支付负担，延长一次性合同签订期限为 2~5 年。提高全过程服务效率，创新信息共享、承诺制、VR 看房等方式，让老百姓有更好的看房、选房体验。同时，注重完善公共商业配套，提升出行便利性，缩小租赁住房和商品住房的差距。为城市新市民、青年人住房选择提供了可靠的选项，为城市引才引智提供了有效的政策支持，为城市焕发活力提供了充足的动力保障。

### （三）百色市发展需要

百色市肩负建设左右江革命老区核心城市、广西百色重点开发开放试验区的重大责任。以巩固提升“三中心两区一市”为统领，加快特色产业和重大项目建设，强化区域协同发展，推动革命老区高质量发展。同时打造重点开发开放试验区升级版，有序推进试验区重大工程和重点项目建设，努力将试验区建设成为我国与东盟高质量共建“一带一路”的重要平台、辐射带动周边经济发展的重要引擎、稳边安边兴边模范区、生态文明建设示范区。在此形势之下，百色对于人才的需求与日俱增，住房矛盾也日益突出。市委、市政府审时度势，紧抓国家大力发展保障性租赁住房的大好机遇期，完善住房保障体系，多渠道解决新市民、青年人和人才的住房问题。全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制，补齐住房结构短板，促进房地产市场平稳健康发展。

## 第三章 主要任务

### 一、建制度，完善住房保障体系

加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权房为主体的住房保障体系，建立与我市住房保障实际相结合的住房保障制度，按照“大力发展保障性租赁住房，做好存量公租房项目建设，适度发展共有产权房”的原则，明确保障性租赁住房面积、标准、对象等条件。做好公租房、租赁试点与保障性租赁住房的政策衔接。在做好公租房保障的基础上，将公租房与保障性租赁住房房

源统筹使用，实行差别化租金，公租房轮候家庭中的新市民、青年人可优先配租保障性租赁住房。

## **二、增供给，多种渠道筹建房源**

充分挖掘四类土地渠道的房源供应潜力，推动“新建一批、改建一批、盘活一批”的举措，加大保障性租赁住房供应。培育一批保障性租赁住房专营企业参与建设和运营管理。根据区域住房需求、土地资源状况，差异化供应宿舍型、公寓型、住宅型保障性租赁住房，实现多元化房源供应，有效提升保障覆盖面。

### **（一）利用产业园区配套用地建设**

在各开发区等重点产业园区及周边，将产业园区配套建设的生活服务用地面积占比上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高至 30%，用于建设宿舍型保障性租赁住房，帮助园区企业解决职工住房困难问题，为企业发展创造有利条件。同时，支持将各工业项目的配套比例对应的用地面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

### **（二）利用新供应国有建设用地建设**

“十四五”期间，单列保障性租赁住房用地计划。在每年第一批集中供地时优先供应。在产业园区周边、公交站点附近和城市建设重点片区以及重大交通枢纽的周边区域，可采取出让、租赁或划拨等方式供应保障性租赁住房土地，引导产城人融合、人地房联动，吸引市场多主体投资建设。

### **（三）利用企事业单位自有闲置用地建设**

优化土地手续办理程序，符合规定的，可变更土地用途，不

补缴土地价款，国有大型企业先行先建，发挥示范带头作用，引导教育、医疗、卫生等机构及各企事业单位通过自筹资金、联合出资等方式建设保障性租赁住房。

#### **（四）利用闲置和低效非居住存量房屋改建**

规范存量房屋改建程序，简化审批流程，利用商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等存量非居住房屋改建为保障性租赁住房，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。鼓励专业化租赁企业参与保障性租赁住房建设及运营管理，探索将成熟的市场化租赁项目纳入保障性租赁住房，加快形成实际供应，尽快满足市场需求。

#### **（五）利用符合规定的各类政策性住房纳入管理**

各县（市、区）摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，从实际出发，因城施策。对现有各类政策支持建设的租赁住房情况进行梳理，包括利用人才租赁住房、公共租赁住房、棚户区改造安置房等，探索将符合规定的政策性住房纳入规范管理，加大保障性租赁住房供应量。

### **三、多主体，发挥市场机制作用**

坚持“谁投资、谁所有”的原则，引导多市场主体投资建设。应当包括但不限于地方政府投融资公司、房地产企业、专业运营服务企业、金融机构、信息化支持企业等多主体、多元化地推进保障性租赁住房项目投资、建设和运营管理。

### **四、优布局，促进区域职住平衡**

优化保障性租赁住房户型和房源区域布局，充分考虑中心城

区的居住密度，控制户型面积，提高区域租住需求与房源户型供应的匹配度。按照我市产业体系及空间布局规划，加强产业与人口的同步导入，促进城市区域平衡发展。鼓励在高等院校、大型科研机构、产业园区、城中村等就业集中地区周边和城市交通站点、公交站站点等交通便利地区建设保障性租赁住房，促进实现职住平衡，逐步形成产城融合发展新格局。

## 五、提品质，全面推动住有宜居

突出城市环境与居住品质和谐发展，保障性租赁住房项目应与周边配套设施“同步规划、同步建设、同步交付”，持续推进“15 分钟便民生活圈”。提高建设标准，坚持合理容积率、绿化率等居住水平指标，积极利用低碳环保、绿色生态、海绵城市等新理念、新技术、新工艺，不断完善使用功能，强化公共服务设施建设，提升物业小区智慧化管理水平，实现专业化、规范化的高质量运营管理，满足新市民、青年人对美好生活的期盼。

## 第四章 需求预测

### 一、保障性租赁住房需求预测

#### （一）存量群体保障性租赁住房需求

基于各部门及各行业摸底调查，百色市暂住人口中居住半年以上、有稳定就业且有租住需求的新市民、青年人主要以新落户的大学毕业生、引进人才，及各企事业单位、产业园区无房职工

为主。

依据《表 1：2020 年百色市各县（市、区）基本情况表》，百色市保障性租赁住房面向的新市民、青年人数量分别为 0.67 万人、1.83 万人。

通过调查可以发现，保障性租赁住房需求呈现出产业园区需求密集（各县（市、区）产业园区无房职工占比在 10%~60%，平均占比为 20%，中间值为 30%~50%）、本地无房群体需求高、女性需求高于男性、年龄越大需求越低、学历越高需求越低、市区户籍工人需求低于外地工人、已婚工人需求低于未婚工人等特点。

同时，百色市现有公租房、人才公寓、企事业单位宿舍已覆盖部分新市民及青年人群体，且保障性租赁住房作为过渡性阶段产品存在周转腾退的情况。结合青年人群体中存在的夫妻、情侣此类可产生需求重合等因素，保障性租赁住房的实际需求普遍权重取值 0.3；右江区为全市行政及经济中心，重点工业城市，外来人口占比大，该取值为 0.4；平果市作为我市第二产业暨工业振兴攻坚行动实施试点城市及农村集体土地入市的试点城市，产业园区发展较好，且靠近南宁市，地理位置优越，对新青年、新市民的吸引力较大，该取值为 0.45。

估算全市现状保障性租赁住房需求=（新市民+青年人）\*需求权重，约 0.83 万套，各县（市、区）需求分解如下：

表 1：现状保障性租赁需求套数

地区	右江区	田阳区	田东县	平果市	德保县	靖西市	小计	合计
现状需求（万套）	0.23	0.03	0.06	0.08	0.10	0.03	0.53	



地区	那坡县	凌云县	乐业县	田林县	隆林各族自治县	西林县	小计	0.83
现状需求（万套）	0.03	0.05	0.03	0.07	0.08	0.04	0.30	

## （二）新增人口保障性租赁住房需求

根据百色市公安局提供的近五年新市民流入（出）量数据，结合各市县国土空间总体规划，科学预测十四五期间百色市新增城镇常住人口的8%为青年人（即新增青年人），约3.35万人；新增城镇非户籍常住人口（流动人口）（即新增新市民）约7.51万人。

受疫情影响，“十四五”开局两年经济发展步伐放缓，人口增加及流动性有所降低。尤其是边境地区靖西市及那坡县，影响更甚。基于该因素，针对百色市各市县国土空间总体规划中的人口预测，应根据各县（市、区）实际情况，设置疫情影响因子比值，大致可分为三类：1）受疫情影响较小，如右江区、田阳区、田东县、平果市、田林县，影响因子为35%；2）工业矿区，受疫情影响一般，如靖西市、凌云县、乐业县、隆林各族自治县、西林县等影响因子为45%；3）边境城市，受疫情影响较大，如德保县、那坡县影响因子为60%。

参考其他城市经验，“十四五”期间，新增的新市民、青年人中16%以上需纳入保障性租赁住房保障。从各县（市、区）经济发展与产业布局实际情况出发，各地区保障性租赁住房覆盖率有所不同，大致可分为三类：1）经济发展较好，为产业发展重点地区，如右江区、田阳区、田东县、平果市、田林县纳入率设置为25%；2）经济基础薄弱，但产业发展潜力大，如靖西市、凌云县、乐业县、隆林各族自治县、西林县等纳入率设置为15%；3）

产业人口占比少，如德保县、那坡县纳入率设置为 10%。

按照常规理解，新市民与青年人的不同在于，新市民年龄组成多样，可能存在家庭组合，青年人多为独自居住的、就业人口，因此：

新增新市民住房需求=规划期人口增长量/户均人口，户均人口按 3 人/户进行估算；

新增青年人住房需求=规划期人口增长量\*需求权重，各县（市、区）需求权重采用上文现状需求权重值。

规划期内新增保障性租赁住房需求=新增住房需求（新增新市民住房需求+新增青年人住房需求）\*（1-疫情影响因子）\*保障性租赁住房纳入率，约为 0.37 万套。

表 2：根据新市民、青年人人口增长测算需求

地区	右江区	田阳区	田东县	平果市	德保县	靖西市	小计
十四五期间新增保障性租赁住房需求（万套）	0.10	0.04	0.04	0.06	0.03	0.04	0.31
地区	那坡县	凌云县	乐业县	田林县	隆林各族自治县	西林县	—
十四五期间新增保障性租赁住房需求（万套）	0.02	0.01	0.00	0.01	0.01	0.01	0.06

根据“应保尽保”原则，结合百色市所有主城区新市民、青年人住房保障实际情况，“十四五”期间新增百色市保障性租赁住房需求量约为 0.37 万套。

### （三）总结

综合上述，现状百色市存量群体对保障性租赁住房需求约 0.83 万套，“十四五”期间百色市各县（市、区）主城区新增人口对保障性租赁住房需求量约为 0.37 万套，故预测“十四五”期间，百色市保障性租赁住房需求约 1.20 万套。具体见下表。

表 3-1：“十四五”期间百色市保障性租赁住房需求一览表

名称		数量（万套）
“十四五”保障性租赁住房需求总量		1.20
其中	现状保障性租赁住房需求	0.83
	“十四五”期间新增保障性租赁住房需求	0.37

表 3-2：“十四五”期间各县（市、区）保障性租赁住房需求一览表

序号	类型	右江区	田阳区	田东县	平果市	德保县	靖西市
1	现状保障性租赁住房需求	0.23	0.03	0.06	0.08	0.10	0.03
2	“十四五”期间新增保障性租赁住房需求	0.10	0.04	0.04	0.06	0.03	0.04
3	合计	0.33	0.07	0.10	0.14	0.13	0.07

序号	类型	那坡县	凌云县	乐业县	田林县	隆林各族自治县	西林县
1	现状保障性租赁住房需求	0.03	0.05	0.03	0.07	0.08	0.04
2	“十四五”期间新增保障性租赁住房需求	0.02	0.01	0.00	0.01	0.01	0.01
3	合计	0.05	0.06	0.03	0.08	0.09	0.05

## 二、保障性租赁住房土地需求预测

### （一）保障性租赁住房筹集渠道

结合百色市实际情况，各县（市、区）可根据地区存量用地规划、存量房屋状况等因素，采取新建、改建（改造）和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房三大途径筹集保障性租赁住房。优先以产业园区企业工业项目配套用地、企事业单位闲置用地、低效利用的非居住存量房屋用地等保证保障性租赁住房建设。

同时，梳理好现有的人才租赁住房、公共租赁住房、棚户区改造安置房等各类政策性住房情况，因地制宜，在符合国家政策的前提下，考虑将户型面积符合标准的政策性房源纳入保障性租赁住房规范管理，以满足保障性租赁住房的供应需求。

## （二）保障性租赁住房土地需求

保障性租赁住房土地需求是指为满足住房的需求而需要的开发用地量，因此，土地需求预测可以按照住房需求预测结果和一定的开发强度指数进行推算。“十四五”期间百色市每年土地需求预测可依据下式为基础进行推算： $L=Y/R$

式中： $L$ 为住宅和商业用房所需要的开发用地量， $Y$ 为住宅需求总量， $R$ 为住宅开发区片的开发强度指数（相当于地块容积率），根据百色市的情况，参考公租房容积率，确定百色市保障性租赁住房土地开发平均容积率按照 3.0 计算。

目前，多数城市“十四五”规划期间主要建设 70 平方米以下为主的小户型。其中，主要户型建筑面积标准为 20-45 平方米，且该类型总面积不得少于 80%。可预设百色市保障性租赁住房 70 平方米标准类型占比 20%，30 平方米标准类型占比 80%，取其平均值每户约 38 平方米。

据前述预测，“十四五”期间，百色市保障性租赁住房需求约 1.20 万套。其中根据实地调研纳入保障性租赁住房规范管理的政策性住房约 0.72 万套。新建及改建（改造）的保障性租赁住房约 0.48 万套，则新建、改建（改造）建筑面积= $0.48 \times 38$  平方米/套，为 18.24 万平方米。计算得到“十四五”期间百色市保障性租赁住房用地总量为 6.08 公顷。

## 第五章 规划目标

### 一、总体目标

坚持贯彻一个定位，即“房住不炒、租购并举”，突出住房的民生属性；持续完善两个体系，即住房市场体系和住房保障体系，加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；努力实现三个稳定，即“稳地价、稳房价、稳预期”，形成价格合理、供求平衡、保障多元、风险可控、健康平稳发展的长效机制，不断提升房地产市场调控和监管服务能力、城镇住房保障水平和居民居住品质。

“十四五”期间，结合城市发展实际采取新建、改建（改造）和盘活闲置住房等方式，力争筹集保障性租赁住房约 1.20 万套，努力满足和解决新市民、青年人的住房问题。

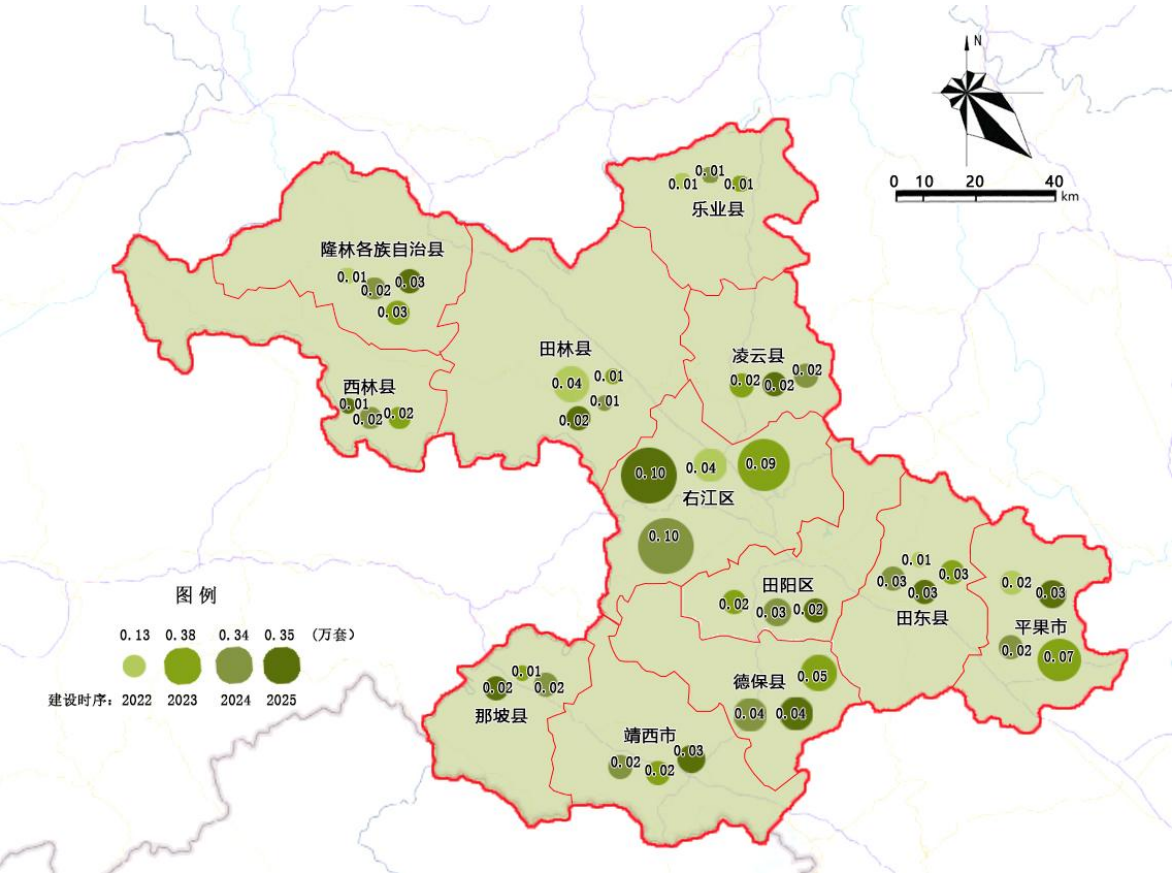
### 二、建设时序

引导多方参与，利用企事业单位自有闲置用地改建/改造、产业园区配套用地新建、低效利用的非居住存量房屋改建/改造及新供应国有建设用地新建等四类土地加大保障性租赁住房供应，将加快发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务。

前期（2021 年-2022 年），聚焦于建立健全保障性租赁住房建设管理机制、完善各项配套政策，明确“十四五”建设项目清单，竣工分配一批存量项目，开工一批新建设项目，已完成筹集保障性租赁住房 0.13 万套。

中期（2023 年-2024 年），相比前一阶段房源供给翻一番，开工项目翻一番，初步形成全市房源合理布局，市、区两级参与保障性租赁住房建设管理的企业数量初具规模，预计完成筹集保障性租赁住房 0.72 万套。

后期（2025 年），全面实现“租得到、租得起、租得近、租得好、租得稳”，有效缓解住房租赁市场结构性供给不足，带动住房租赁市场健康发展，助力“稳房价”得到有效落实，基本解决本市新市民、青年人阶段性住房问题，预计完成筹集保障性租赁住房 0.35 套，并对保障性租赁住房进行优化补充。



百色市“十四五”保障性租赁住房建设时序图

### 三、主要指标

#### （一）保障性租赁住房用地供应

按照“以需定供”的建设规划原则，结合保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源的情况，满足新增的新市民、青年人的住房需求，“十四五”期间，建设筹集保障性租赁住房 1.20 万套。

目前，百色市域内土地存量主要以产业园区企业工业项目配套用地为主，保障性租赁住房需求以产业工人为主。依据职住平衡的要求，可设定土地供给以产业园企业工业配套用地为主，其他用地相互分配，以消减各类用地供给压力。

对于在现状摸底调研中发现没有土地存量的部分地区，可根据实际情况，因地制宜，在产业园、交通枢纽周边或城市建设重点片区以新供应国有建设用地的方式进行保障性租赁住房项目建设。或考虑将户型面积符合标准的人才租赁住房、公共租赁住房、棚户区改造安置房等政策性房源纳入保障性租赁住房规范管理，多渠道保证保障性租赁住房的供应需求。

其中，筹集企事业单位自有闲置用地 2.15 公顷，筹集产业园区配套用地 3.30 公顷，筹集新供应国有建设用地 0.25 公顷，筹集低效利用的非居住存量房屋用地 0.38 公顷，共 6.08 公顷。

结合保障性租赁住房实际建设及土地筹集计划，年度土地筹集任务分解如下：

表 4：“十四五”期间保障性租赁住房土地筹集计划表（公顷）

指标	2021	2022	2023	2024	2025	十四五累计	属性
----	------	------	------	------	------	-------	----

企事业单位自有闲置用地面积	--	0.25	0.63	0.63	0.64	<b>2.15</b>	预期性
产业园区配套用地面积	--	1.01	1.06	0.57	0.66	<b>3.30</b>	预期性
新供应国有建设用地面积	--	0.25	--	--	--	<b>0.25</b>	预期性
低效利用的非居住存量房屋用地面积	--	--	0.12	0.13	0.13	<b>0.38</b>	预期性
合计	--	<b>1.51</b>	<b>1.81</b>	<b>1.33</b>	<b>1.43</b>	<b>6.08</b>	预期性

## （二）保障性租赁住房建设

根据百色市现状情况，从2021年至今，已完成1385套保障性租赁住房建设。为在未来三年完成保障性租赁住房“十四五”建设要求，年均筹集建设力量需达到33%以上，“十四五”保障性租赁住房建设任务分解如下：

表5：“十四五”期间保障性租赁住房建设计划表（万套）

指标	2021	2022	2023	2024	2025	十四五累计	属性
企事业单位自有闲置用地面积	--	0.02	0.05	0.05	0.05	<b>0.17</b>	预期性
产业园区配套用地面积	--	0.09	0.08	0.04	0.05	<b>0.26</b>	预期性
新供应国有建设用地面积	--	0.02	--	--	--	<b>0.02</b>	预期性
低效利用的非居住存量房屋用地面积	--	--	0.01	0.01	0.01	<b>0.03</b>	预期性
纳入保障性租赁住房规范管理的政策性住房	--	--	0.24	0.24	0.24	<b>0.72</b>	预期性
合计	--	<b>0.13</b>	<b>0.38</b>	<b>0.34</b>	<b>0.35</b>	<b>1.20</b>	预期性

## 第六章 区域布局及指标分解

按照供需匹配、职住平衡的原则，全市各县（市、区）要落实属地主体责任，合理制定各县（市、区）保障性租赁住房发展



目标，科学开展保障性租赁住房选址工作，改善辖区内住房矛盾。

## 一、需求区域分布

### （一）区域人口

#### 1、人口主要流入区域

通过六普、七普人口对比分析，百色市近十年常住人口呈现平稳增加的趋势，主要流入区域分布在右江区、平果市、那坡县3个市县，其中那坡县人口基数小，应重点解决右江区和平果市的流入人口住房问题。

表 6：各县（市、区）六普、七普人口对比分析表

各县(市、区)	常住人口		
	第六次人口普查(人)	第七次人口普查(人)	同比增长(%)
市辖区	686078	780871	13.82
右江区	372825	472086	26.62
田阳区	313253	308785	-1.43
各市县	2780680	2790634	0.36
田东县	356810	352007	-1.35
平果市	434289	455643	4.92
德保县	297907	269758	-9.45
靖西市	498524	489163	-1.88
那坡县	153686	171781	11.77
凌云县	185869	188194	1.25
乐业县	148504	146397	-1.42
田林县	225043	224828	-0.10
西林县	138647	142098	2.49
隆林各族自治县	341401	350765	2.74

#### 2、就业通勤分布

保障性租赁住房应尽量靠近就业中心，以减少通勤交通压力。通过对各县（市、区）历年 GDP 以及手机信令等大数据分析，右江区为最主要的就业中心，田阳区、平果市、靖西市、田东县

等地区是次一级就业中心。

## （二）产业发展

### 1、发展目标

根据《百色市国土空间总体规划（2021-2035年）》，“十四五”期间，积极优化产业结构，依靠体制创新和技术创新带动产业发展，促进先进制造业和现代服务业发展。支撑以新型生态铝、农林产品精深加工、新能源、新材料4大产业为核心，边贸加工、健康文旅、绿色化工等产业为重点的产业体系建设，打造面向东盟的生态铝都、区域性优质农产品基地、国际物流与边贸基地、国家红色生态康养旅游胜地、西南开放融合产业集群。到2035年，为4千亿新型生态铝产业、3千亿农林产品精深加工产业、1千亿新能源产业和1千亿新材料产业等产业提供空间保障。

### 2、产业空间布局

规划构建“一核三区”的产业空间格局，促进产业跨越式发展，形成强心引领，多点协作的整体空间布局。

#### （一）综合性产业核

中心城区构建综合性产业核，建设四大产业平台，以铝精深加工为基础，大力发展电子信息、新材料等高新产业和木材精深加工产业。

#### （二）开放引领区

包括德保县、靖西市、那坡县，是百色市发展对外开放产业的前沿区域。重点加强口岸和出边大通道基础设施建设，着力推进设边（跨）境经济合作区、保税物流中心（B型）、综合保税区等重点开放合作平台建设。重点对新型生态铝产业、锰基新材

料、边境加工装配、保税物流、跨境电商、边境旅游等外向型产业进行空间支撑。

### （三）重点开发区

包括右江区、田阳区、平果市、田东县，是百色市产业集聚和产城融合发展的重点区域。高水平推进右江河谷一体化发展，全面加快百东新区建设，提升田东石化产业园、平果工业区、新山铝产业示范园等重点园区建设水平，促进产城融合发展。重点对新型生态铝产业、特色优势农业、机械制造、现代生物医药、新材料、商贸物流等产业进行空间支撑。

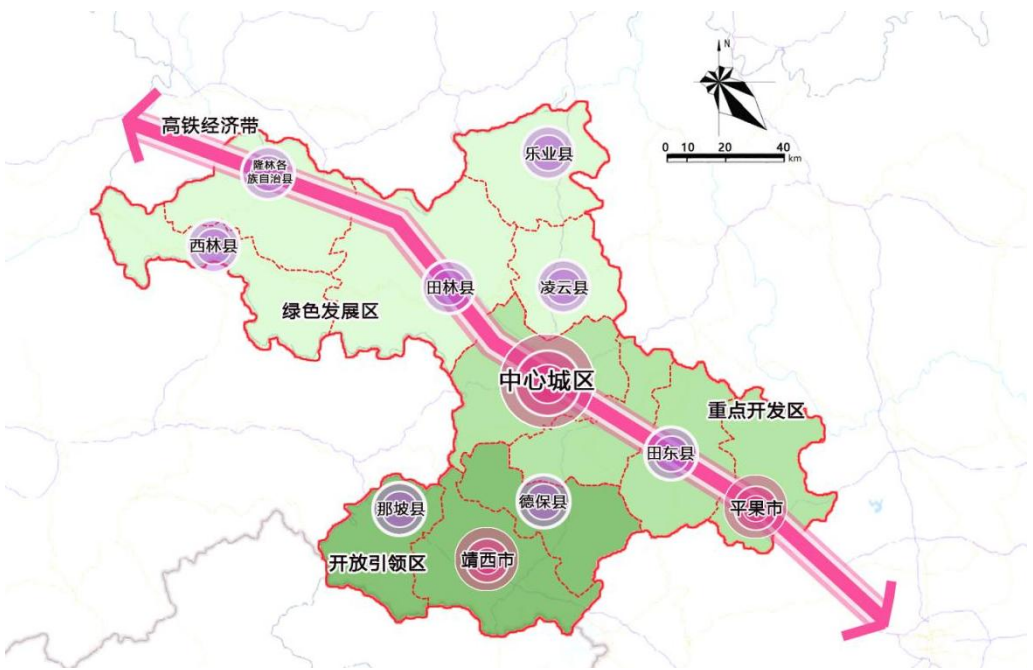
### （四）绿色发展区

包括凌云县、乐业县、田林县、隆林各族自治县、西林县，是深入践行“绿水青山就是金山银山”理念，发展绿色产业的重点区域。加强对重点生态功能区、重要水源涵养保护区、世界自然遗产和自然保护区的保护，积极推动生态优势转化为绿色发展优势，推进大生态、大旅游、大健康融合发展，加快桂西长寿养生带、跨省经济合作园区、循环产业园、现代特色农业示范区等建设。重点对特色农业、林产品加工、农副食品加工业、新能源等产业进行空间支撑。

在总需求确定的前提下，按照职住平衡原则，结合百色市“一带三区”产业空间布局确定需求的区域分布。

通过对百色市产业现状及空间布局分析，右江区、平果市对人口需求较大，未来预计引入大量科技型人才，应配置适量保障房以满足产业发展配套需求；德保县、隆林各族自治县、田林县、田阳区、田东县未来预计引入大量技术型人才，且由于各县（市、

区) 距离中心城区较远, 需重点考虑职住平衡问题, 并综合带着系数调整保障房户型比例, 以此引导职住平衡, 减少通勤交通压力、推动低碳城市建设。



百色市产业空间结构图

（三）分区任务综合分解

通过对人口流入、产业布局、土地资源三方面叠合分析，百色市“十四五”期间，保障性租赁住房主要布局于右江区、德保县、平果市、隆林各族自治县、田林县等片区。对存量土地、闲置房屋的充分挖掘与利用，形成保障性租赁住房供给。其他片区结合自身发展需求和市域宏观统筹，对保障性租赁住房筹建主要指标进行合理分解。

表 7：“十四五”保障性租赁住房建设年度计划表（万套）

序号	区县	2021	2022	2023	2024	2025	十四五累计		
							合 计	其 中	
								新建、改建类	纳管类

1	右江区	--	0.04	0.09	0.10	0.10	0.33	0.09	0.24
2	田阳区	--		0.02	0.03	0.02	0.07	0.02	0.05
3	田东县	--	0.01	0.03	0.03	0.03	0.10	0.03	0.07
4	平果市	--	0.02	0.07	0.02	0.03	0.14	0.14	0.00
5	德保县	--		0.05	0.04	0.04	0.13	0.04	0.09
6	靖西市	--		0.02	0.02	0.03	0.07	0.04	0.03
7	那坡县	--		0.01	0.02	0.02	0.05	0.01	0.04
8	凌云县	--		0.02	0.02	0.02	0.06	0.01	0.05
9	乐业县	--	0.01	0.01	0.01	0.00	0.03	0.01	0.02
10	田林县	--	0.04	0.01	0.01	0.02	0.08	0.03	0.05
11	隆林各族自治县	--	0.01	0.03	0.02	0.03	0.09	0.04	0.05
12	西林县	--		0.02	0.02	0.01	0.05	0.02	0.03
	合计	--	0.13	0.38	0.34	0.35	1.20	0.48	0.72

表 8：“十四五”保障性租赁住房用地供应年度计划表（公顷）

序号	区县	2021	2022	2023	2024	2025	十四五累计	属性
1	右江区	--	0.51	0.21	0.21	0.21	1.14	预期性
2	田阳区	--	--	0.12	--	0.13	0.25	预期性
3	田东县	--	0.12	--	0.13	0.13	0.38	预期性
4	平果市	--	0.25	0.89	0.26	0.37	1.77	预期性
5	德保县	--	--	0.17	0.17	0.17	0.51	预期性
6	靖西市	--	--	0.17	0.17	0.17	0.51	预期性
7	那坡县	--	--	--	--	0.13	0.13	预期性
8	凌云县	--	--	--	0.13	--	0.13	预期性
9	乐业县	--	0.13	--	--	--	0.13	预期性
10	田林县	--	0.38	--	--	--	0.38	预期性
11	隆林各族自治县	--	0.12	0.13	0.13	0.13	0.51	预期性
12	西林县	--	--	0.12	0.13	--	0.25	预期性
	合计	--	1.51	1.81	1.33	1.43	6.08	

## 二、用地选址标准

对于保障性租赁住房选址，存在多种因素影响，包括职住因素、交通因素、公共服务设施因素、建设成本因素及混合居住因素等。针对以上因素，本次规划对保障性租赁住房选址标准结合总体布局和分类用地两个层面进行考虑。

### （一）总体布局选址标准

#### 1、结合新城建设促进产城融合

在保障性租赁住房选址规划的阶段，应当结合产业结构布局，一方面将保障性租赁住房安排在产业密集的区域；另一方面在居住用地的规划中划出一部分作为产业用地供给，选择引进劳动密集型产业，使保障性租赁住房的居民就近就业。

#### 2、充分利用现有公共服务设施

在保障性租赁住房的选址中，要注重与城市的医疗服务设施、中小学基础教育设施的空间关系，既能够满足社会各阶层享有城市公共资源的权利，又能够降低保障性租赁住房的建设成本和居民的生活成本，方便居民的日常生活。

#### 3、强化公共交通导向的 TOD 模式

由于保障性租赁住房的主要服务人群对公共交通系统的依赖程度较高，因此在选址规划中应着重强化公交优先策略，应充分结合公交站点布局，在其周边有效服务半径内进行保障性租赁住房规划设计。同时根据土地利用效率，宜布局在环绕站点圈层结构外围区域。

#### 4、混合居住避免社会隔离

由于保障性租赁住房的聚集特征，极易与周边地区产生居住

分异现象而导致社会隔离，因此在保障性租赁住房的选址中，应在大尺度的空间范围内（如居住区层面）进行混合居住，有利于社群融合和资源共享，完善城市社区社会网络关系。

## （二）分类用地选址标准

在土地节约集约、高效利用的思维模式下，保障性租赁住房选址不应局限于未开发建设用地，应把握当前存量土地开发的契机，将存量用地一部分作为保障性租赁住房建设，并发挥建成区优势，使保障性租赁住房能够直接获得良好的区位条件和成熟的配套设施，灵活运用城市存量土地。

### 1、产业园区配套用地

产业园区中保障性租赁住房的选址，应靠近产业园区中心，结合文化、教育、医疗、绿地等公共服务设施进行布局，同时注意与工业用地的分隔，减少对生活居住区的污染。

### 2、新供应建设用地

根据职住平衡原则，在对新供应建设用地的选址中，优先选择产业园区周边、公交站点附近和城市建设重点片区等区域；鼓励城市更新中拆除重建类项目配建一定比例的保障性租赁住房。鼓励在重大交通枢纽上盖建设一定比例的保障性租赁住房。

### 3、企事业单位自有闲置用地

对于百色市域内企事业单位依法取得城市建设范围内使用权的自有闲置用地，经城市人民政府同意，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可变更土地用途，允许用于建设保障性租赁住房。在选址中，应避免对企事业单位办公秩序造成影响，同时优先解决本单位符合条件的住房困难职

工；对于部分此类闲置用地可结合城市更新要求进行产业升级。

#### 4、低效利用的非居住存量房屋

对城市中闲置和低效利用的房屋进行收储改建，不变更土地使用性质，可用作保障性租赁住房。此类用地选址中，优先选择靠近中心城区的民用住房进行收储，既能够充分利用现有资源，减少资源投入和住房存量，又能够有效缓解保障性租赁住房建设的资金筹措问题。

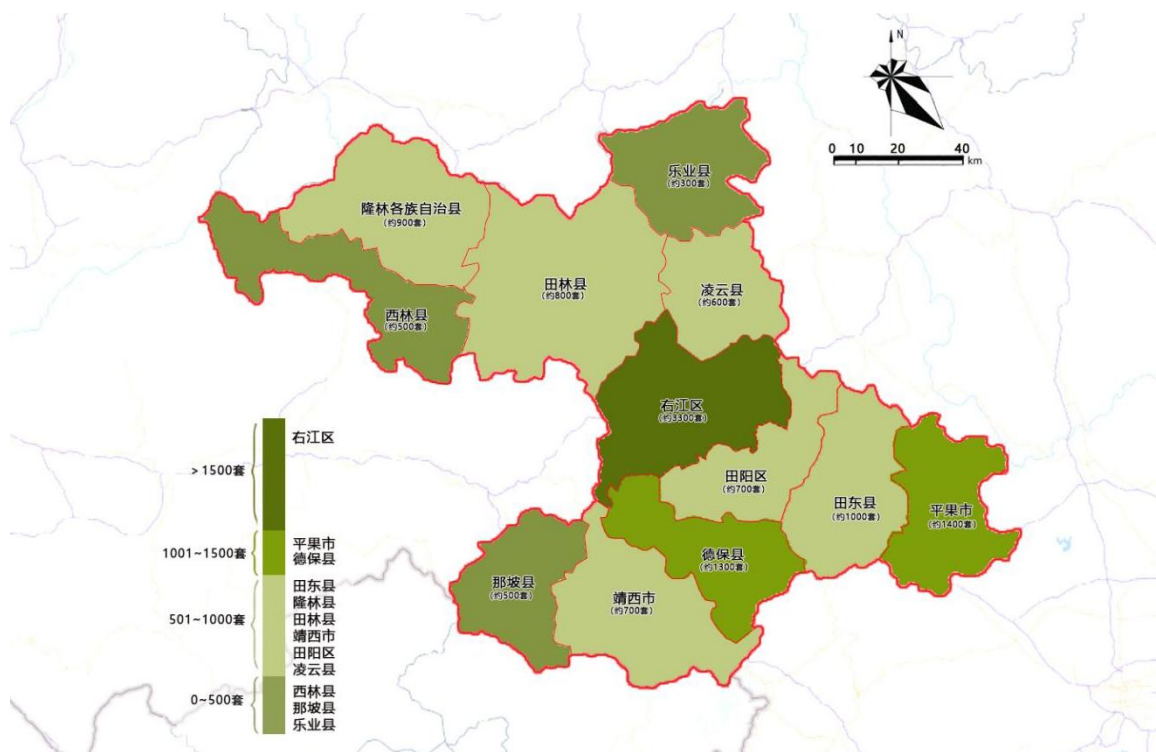
#### 5、符合规定的各类政策性住房

对城市中户型面积符合规定的各类政策性住房，包括人才租赁住房、公共租赁住房、棚户区改造安置房等各类住房，可考虑纳入保障性租赁住房规范管理，以加快政策性住房周转率。对此类用房，优先选择产业园区周边、公交站点附近和城市建设重点片区等区域。对此类用房，要严格项目准入管理，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售。

### 三、总体布局规划

根据需求区域分布，结合百色市发展战略，全市各县（市、区）产业规模大小，人口集聚情况、土地资源、存量用地等情况，合理制定区域住房保障目标，实现对各县（市、区）的应保尽保工作。加大全市住房保障资源整合力度，增强各区域之间的职住联动，发挥临近区域对供不应求区域住房矛盾的承接作用，引导产城人融合、人地房联动，推动全市住房市场稳定发展。





百色市“十四五”保障性租赁住房总体布局规划图

## 第七章 保障措施

### 一、加强组织领导，健全管理机制

将保障性租赁住房建设管理工作纳入百色市保障性租赁住房工作领导小组职责，负责协调各成员单位从制度标准设计、配套政策引导等方面不断夯实和完善制度，建立完善住房保障体系。构建多层次参与、上下高效联动的组织管理体系，按照市域统筹兼顾、区域协调落实的方式，妥善解决保障性租赁住房建设中遇到的问题，确保规划任务顺利实现。优化保障性租赁住房项目审批流程，构建快速审批绿色通道，提高项目审批效率。加快保障性租赁住房管理服务平台建设，完善信息共享机制，实现全

流程一网通、掌上办。完善相关法规体系、考核标准和管理制度。

## 二、坚持问题导向，实施中期评估

落实规划目标，根据每年经济社会发展实际情况，科学、合理调整各区域的年度目标任务，立足新发展形式，聚焦目标指标实现情况、主要任务推进情况，由住建局牵头相关部门配合，组织开展实施情况评估工作，及时发现新情况新问题，必要时调整优化规划目标任务。

## 三、优先土地供给，加快盘活存量

在编制市区及各县（市、区）国土空间规划时优先考虑保障性住房用地。在编制年度住宅用地供应计划时，单列租赁住房用地计划。在稳定国有建设土地供应的基础上，积极鼓励各投资主体盘活、利用企事业单位自有闲置用地、产业园区配套用地等存量土地资源及闲置和低效的非居住存量房屋等资源，用于新建、改建保障性租赁住房。

## 四、落实政策优惠，拓宽筹资渠道

对取得保障性租赁住房项目认定书的项目，依照建设方式，免收城市基础设施配套费，对利用企事业单位自有土地取得保障性租赁住房认定书的项目，可不补缴土地价款，享受住房租赁增值税、房产税优惠，执行民用水电气价格等各项政策优惠。在依法合规、风险可控原则下，支持银行业金融机构发放贷款、平台企业发行专项债券、商业保险资金投资等方式参与保障性租赁住房建设运营。积极争取中省补助资金，加快推进保障性租赁住房

建设。

## 五、严格市场监管，确保制度落实

加强建设及运营管理监督，强化工程质量安全监管。全面建立保障性租赁住房市场主体信用记录，落实信用评价和联合惩戒机制，加大保障性租赁住房监督检查和合同登记备案，严禁以保障性租赁住房为名的违规经营、变相销售或骗取优惠政策等行为。充分利用现代信息化技术对保障性租赁住房准入与退出机制实行全过程动态监督管理。及时公布年度建设计划，提高公众参与度，畅通公众监管渠道。

## 六、明确主体责任，加大考核力度

明确保障性租赁住房工作推进中，市住建、发改、财政、自然资源、金融、税务等部门的政策协调和业务指导责任，强化各县（市、区）、开发区的土地供应、组织多主体参与建设责任，将保障性租赁住房年度供地、建设目标任务纳入全市目标任务考核内容，采取月考核、季通报、不定时巡查等措施督促项目建设，对未完成时序进度和整改不力的责任单位由市委、市政府督查室专项督查。加强对各区工作的指导和监督，强化区县一级实施主体权责，调动区县落实规划的积极性，确保规划目标实现。

## 七、加强人才培养，注重队伍建设

完善人才培养使用机制，加强实干人才、创新人才和创新团队建设培养。注重人才从事住房保障工作后的再教育、再提升，加强职业道德、水准建设，培养和造就一支结构优化、布局合理、

素质优良的保障房事业从业人员队伍。加强住房保障服务平台技术人才、管理人才培训和引进，建立高素质管理人才队伍，提高住房保障工作整体信息化管理水平。