

宁夏回族自治区住房和城乡建设厅
宁夏回族自治区发展和改革委员会
宁夏回族自治区财政厅

宁建（保）发〔2022〕5号

自治区住房和城乡建设厅等部门关于
印发《对发展保障性租赁住房开展监测评价
工作的实施方案》的通知

各市、县（区）住房城乡建设局、发展改革委（局）、财政局，
宁东管委会建设交通局、经济发展局、财政金融局：

经报请自治区人民政府审核同意，现将《对发展保障性租赁住房开展监测评价工作的实施方案》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。工作过程中遇到问题，请及时反馈自治区

住房城乡建设厅、发展改革委、财政厅。

联系人及电话：齐英良 0951-5030373（兼传真）



自治区住房和城乡建设厅



自治区发展和改革委员会



2022年12月9日

（此件公开发布）

对发展保障性租赁住房 开展监测评价工作的实施方案

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）、《自治区人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（宁政办发〔2022〕28号）精神，依据《住房和城乡建设部办公厅国家发展改革委办公厅财政部办公厅关于做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作的通知》（建办保〔2022〕49号），制定本实施方案。

一、监测评价范围

- 1.纳入国家确定的发展保障性租赁住房的银川市；
- 2.纳入自治区政府确定的发展保障性租赁住房的固原市和宁东能源化工基地；
- 3.未纳入国家和自治区确定的地区，结合任务需要，参照执行监测评价。

二、年度重点监测评价内容及评分标准

（一）确定发展目标，推进计划完成（30分）

1.在摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源的基础上，支持各类主体参与建设保障性租赁住房，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，制定年度建设计划，并向社会公布。（10分）

在“十四五”期间应增加保障性租赁住房供给，未公布建设目标和年度建设计划或“十四五”期间新增保障性租赁住房占新

增住房供应总量的比例低于 10%（不含）的均不得分，占比 10%—20%（不含）得 4 分，占比 20%—30%（不含）得 7 分，达到 30%及以上得 10 分。（除银川市之外的其他城市、地区按需建设，不设具体指标。）

2.加快“十四五”保障性租赁住房建设目标落地实施。（5 分）

已开工建设和筹集的保障性租赁住房套（间）数占本地区“十四五”建设目标数的比例 2022、2023、2024、2025 年末应分别不低于 40%、60%、80%和 100%。比例高于或等于目标值的得 5 分；低于目标值 20 个百分点及以内的得 2 分；低于目标值 20 个百分点以上的不得分。（除银川市之外的其他城市、地区按需建设，不设比例。）

3.发展保障性租赁住房建设计划完成情况。（5 分）

年度实际开工建设和筹集的保障性租赁住房套（间）数大于或等于年度计划数的得 5 分；未完成的不得分。

4.保障性租赁住房使用情况。（5 分）

已出租的保障性租赁住房占累计已竣工保障性租赁住房的比例达到 90%及以上的得满分；未达到 90%的，每低一个百分点扣 0.1 分；比例低于 40%（含）不得分。

5.保障性租赁住房项目建设和完成投资情况。（5 分）

年度保障性租赁住房完成投资占当年计划完成投资的比例达到 100%及以上的得满分；未达到 100%的，每低一个百分点扣 0.2 分；比例低于 75%不得分。

(二) 建立工作机制，落实支持政策（30分）

6.明确本地区发展保障性租赁住房的具体措施（2.5分）；建立市县人民政府牵头、有关部门参加的推进保障性租赁住房发展工作机制（2.5分）。

7.推进保障性租赁住房项目认定工作。（5分）

累计发放认定书的项目数占累计纳入年度计划项目总数的比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；比例低于50%（不含）的不得分。

8.落实税收优惠政策。建立与税务部门的联动机制，确保保障性租赁住房建设经营单位凭项目认定书，落实住房租赁房产税税收优惠政策。（5分）

纳入年度计划且已投入运营的保障性租赁住房项目中，已落实房产税税收优惠政策的项目比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；比例低于50%（不含）的不得分。

9.落实民用水电气暖价格政策。建立与供水、供电、供气、供暖等企业单位的联动机制，确保保障性租赁住房建设经营单位凭项目认定书，落实民用水电气暖价格政策。（5分）

纳入年度计划且已投入运营的利用非居住土地和房屋建设的保障性租赁住房项目中，已落实民用水电气暖价格的项目比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；比例低于50%（不含）的不得分。

10.引导市场主体加强与金融机构的沟通对接，加大对保障性租赁住房建设运营的金融支持力度。（5分）

获得信贷、不动产投资信托基金（REITs）、专项债等资金支持保障性租赁住房建设项目数占需要资金支持的项目总数的比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；低于50%（不含）不得分。

11.对现有各类政策支持租赁住房进行梳理，包括通过利用集体建设用地建设租赁住房试点、中央财政支持住房租赁市场发展试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点、发展政策性租赁住房试点建设的租赁住房等，符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理。（5分）

已发放保障性租赁住房项目认定书，纳入保障性租赁住房规范管理的房屋套（间）数占现有符合规定的各类政策支持租赁住房总套（间）数的比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；纳管比例低于50%（不含）的不得分。

（三）严格监督管理（20分）

12.建立健全住房租赁管理服务平台，将保障性租赁住房项目纳入平台统一管理。（5分）

纳入住房租赁管理服务平台统一管理的保障性租赁住房套（间）数占纳入年度计划的保障性租赁住房总套（间）数比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；比例低于50%（不含）的不得分。

13.加强建设管理，将保障性租赁住房纳入工程建设质量安全监管，并作为监督检查的重点。（5分）

纳入工程建设质量安全监管的项目占纳入年度计划的新建、改建保障性租赁住房项目总数的比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；比例低于50%（不含）的不得分。

14.加强出租管理，根据不同的建设筹集方式，结合实际，明确保障性租赁住房准入和退出的具体条件、小户型的具体面积标准以及低租金的具体标准，并抓好落实，确保保障性租赁住房符合小户型、低租金、面向新市民和青年人供应的要求。（5分）

已出台有针对性的政策文件，并抓好贯彻落实的，得5分；未出台或没有推动落实的，不得分。

15.加强运营管理，出台具体措施，坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。（5分）

（四）取得工作成效（20分）

16.新市民、青年人等群体对本地区发展保障性租赁住房工作的满意度在70%以上，租住保障性租赁住房的新市民、青年人等群体满意度在90%以上。（8分）

17.发展保障性租赁住房促进本地区住房租赁市场稳定，市场平均租金价格变动在合理区间内。（8分）

18.发展保障性租赁住房促进本地区房地产市场稳定，新建商品住宅和二手住宅价格变动在合理区间内。（4分）

（五）扣分项

19.出现国家和自治区文件禁止的不得上市销售或变相销售情况的，每例扣5分；出现以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策的，每次扣5分；发展保障性租赁住房出现负面舆情的，每次扣5分。

（六）加分项

20.制定保障性租赁住房建设标准、装修标准、非住宅改建为保障性租赁住房等配套政策措施的，每例加0.5分，最高加2分；运用现有的住房保障等信息系统，整合相关职能部门信息资源，提升管理效能的，加1分；开发利用APP，实现保障性租赁住房申请、审核、交费在线办理的，加1分；其它创新性举措成效明显的，加1分。（最高5分）

三、组织实施方法

监测评价工作由自治区住房城乡建设厅牵头，会同自治区发展改革委、财政厅统一组织、分级实施。

（一）各地自评。银川市、固原市人民政府和宁东管委会组织实施对本地区的监测评价工作，形成自评材料，分别报送自治区住房城乡建设厅、发展改革委、财政厅。各地向自治区相关部门上报的监测评价材料，包括发展保障性租赁住房监测评价报告、监测评价指标表以及相关佐证材料等。各地可以根

据需要，委托专家、第三方专业机构等参与监测评价工作。（每年1月10日前）

（二）自治区监测评价。自治区住房城乡建设厅会同发展改革委、财政厅，统筹抓好重点发展城市（地区）监测评价工作，组织实施监测评价工作并审核确定监测评价结果。监测评价结果实行百分制，根据指标因素评价计算得分。评价结果划分为四个等级：评价总得分在90分（含）以上为优秀；80（含）—90分为良好；60（含）—80分为合格；60分以下为不合格。（每年1月20日前）

（三）监测评价结果应用。自治区住房城乡建设厅会同发展改革委、财政厅，将上年度评价工作开展情况和监测评价结果，报自治区人民政府同意后，报住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部。（每年1月30日前）

监测评价有关情况纳入自治区对各市、县（区）人民政府的绩效考核，并作为以后年度推荐国务院激励城市，分配保障性租赁住房有关资金，调整保障性租赁住房发展目标，完善住房租赁和相关管理政策的参考依据。

四、工作要求

（一）各地要把发展保障性租赁住房作为“十四五”期间一项重要工作，高度重视保障性租赁住房监测评价工作。各地牵头部门要切实发挥作用，注重综合协调，对照评价内容，周密组织实施。

(二)各地要对照评价方案确定的内容,突出重点,统筹安排,抓好落实,做到“过程可查、任务可考、效果可评”。要坚持实事求是,严防弄虚作假,按时上报自评结果,确保监测评价工作顺利实施,自评结果报送情况将纳入考核评价范围。

(三)自治区参与监测评价工作的部门,要严肃考评纪律,严格执行中央八项规定和自治区党风廉政建设有关规定,确保考评结果实事求是、客观公正。

本通知下发后,自治区住房城乡建设厅、发展改革委、财政厅等部门《关于印发<对城市政府发展保障性租赁住房监测评价实施方案>的通知》(宁建<保>发〔2021〕3号)废止。

附件:发展保障性租赁住房工作评分表

发展保障性租赁住房工作评分表

监测评价内容		评分标准	分项分值	评分	备注
一、发展目标，推进计划完成（30分）	1	在摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源的基础上，支持各类市场主体参与建设保障性租赁住房，科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标，制定年度建设计划，并向社会公布。（10分）	10		
	2	加快“十四五”保障性租赁住房目标落地实施。（5分）	5		
	3	加快发展保障性租赁住房建设计划完成情况。（5分）	5		
	4	保障性租赁住房使用情况。（5分）	5		
	5	加快保障性租赁住房项目建设和完成投资情况。（5分）	5		
	6	明确本地区发展保障性租赁住房的具体措施（2.5分）；建立市县人民政府牵头、有关部门参加的推进保障性租赁住房发展工作机制（2.5分）。	5		
	7	加快推进保障性租赁住房项目认定工作。（5分）	5		
二、建立工作机制，落实政策支持（30分）					
		在“十四五”期间应大力增加保障性租赁住房供给，未公布建设目标和年度建设计划或“十四五”期间新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例低于10%（不含）的均不得分，占比10%—20%（不含）得4分，占比20%—30%（不含）得7分，达到30%及以上得10分。（除银川市之外的其他城市、地区按需建设，不设具体指标。）			
		已开工建设和筹集的保障性租赁住房套（间）数占本地区“十四五”建设目标数的比例2022、2023、2024、2025年末应分别不低于40%、60%、80%和100%。比例高于或等于目标值的得5分；低于目标值20个百分点及以内的得2分；低于目标值20个百分点以上的不得分。（除银川市之外的其他城市、地区按需建设，不设比例。）			
		年度实际开工建设和筹集的保障性租赁住房套（间）数大于或等于年度计划数的得5分；未完成的不得分。			
		已出租的保障性租赁住房占累计已竣工保障性租赁住房的比例达到90%及以上的得满分；未达到90%的，每低一个百分点扣0.1分；比例低于40%（含）不得分。			
		年度保障性租赁住房完成投资占当年计划完成投资的比例达到100%及以上的得满分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.2分；比例低于75%不得分。			
		已经出台本地区发展保障性租赁住房的具体措施的得2.5分；已经建立市县人民政府牵头、有关部门参加的推进保障性租赁住房发展工作机制得2.5分；未出台或未建立不得分。			
		累计发放认定书的项目数占累计纳入年度计划项目总数的比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；比例低于50%（不含）的不得分。			

	<p>8 加快落实税收优惠政策。建立与税务部门联动机制，确保保障性租赁住房租赁项目认定书，落实住房租赁房产税优惠政策。（5分）</p> <p>9 加快落实民用水电气价格政策。建立与供水、供气等企业单位的联动机制，确保保障性租赁住房租赁项目认定书，落实民用水电气价格政策。（5分）</p> <p>10 引导市场主体加强与金融机构的沟通对接，加大对保障性租赁住房建设的金融支持力度。（5分）</p> <p>11 对现有各类政策支持租赁住房进行梳理，包括通过利用集体建设用地建设租赁住房、住房租赁试点、非房地产企业利用自有土地建设租赁住房试点、发展政策性租赁住房试点、租赁住房的租赁管理等，符合规定的均纳入保障性租赁住房规范管理。（5分）</p>	<p>纳入年度计划且已投入运营的保障性租赁住房项目中，已落实房产税优惠政策的项目比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；比例低于50%（不含）的不得分。</p> <p>纳入年度计划且已投入运营的利用非居住土地和房屋建设的保障性租赁住房项目中，已落实民用水电气价格的项目比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；比例低于50%（不含）的不得分。</p> <p>获得信贷、REITs、专项债等资金支持的保障性租赁住房建设项目数占需要资金支持保障性租赁住房建设项目总数的比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；低于50%（不含）不得分。</p> <p>开展梳理工作，对符合规定的项目，已发放保障性租赁住房项目认定书，纳入保障性租赁住房规范管理的房屋套（间）数占现有符合规定的各类政策支持租赁住房总套（间）数的比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；纳管比例低于50%（不含）的不得分。</p>	<p>5</p> <p>5</p> <p>5</p> <p>5</p> <p>5</p>
<p>三、严格监督管理（20分）</p>	<p>12 建立健全住房租赁管理服务平台，将保障性租赁住房项目纳入平台统一管理。（5分）</p> <p>13 加强建设管理，将保障性租赁住房纳入工程质量安全监管，并作为监督检查的重点。（5分）</p> <p>14 加强出租管理，根据不同的建设筹集方式，结合实际，明确保障性租赁住房准入和退出的具体条件、小户型具体面积标准以及低租金保障标准，并抓好小户型、低租金、面向新市民和青年人的要求。（5分）</p>	<p>已经建立住房租赁管理服务平台。纳入住房租赁管理服务平台统一管理的保障性租赁住房套（间）数占纳入年度计划的保障性租赁住房总套（间）数比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；比例低于50%（不含）的不得分。</p> <p>纳入工程建设质量安全监管的项目占纳入年度计划的新建、改建保障性租赁住房项目总数的比例达到100%的得5分；未达到100%的，每低一个百分点扣0.1分；比例低于50%（不含）的不得分。</p> <p>已出台有针对性的政策文件，并抓好贯彻落实的，得5分；未出台或没有推动落实的，不得分。</p>	<p>5</p> <p>5</p> <p>5</p>

			已出台具体措施，并抓好贯彻落实的，得5分；未出台或没有推动落实的，不得分。	5		
			开展满意度调查（满意度包括的基本调查内容，如房屋位置、价格、申请周期、采暖、物业等），新市民、青年人等群体对本地区发展保障性租赁住房工作的满意度在70%以上，租住保障性租赁住房的新市民、青年人等群体满意度在90%以上。	8		
			发展保障性租赁住房促进本地区住房租赁市场稳定，市场平均租金价格变动在合理区间内。	8		
			发展保障性租赁住房促进本地区房地产市场稳定，新建商品住宅和二手住宅价格变动在合理区间内。	4		
四、取得工作成效（20分）	15	加强运营管理，出台具体措施，坚决防止保障性租赁住房上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。（5分）	出现国家和自治区文件禁止的不得上市销售或变相销售情况的，每例扣5分；出现以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策，每次扣5分；发展保障性租赁住房出现负面舆情的，每次扣5分。			
	16	新市民、青年人等群体对本地区发展保障性租赁住房工作的满意度在70%以上，租住保障性租赁住房的新市民、青年人等群体满意度在90%以上。（8分）	制定保障性租赁住房建设标准、装修标准、非住宅改建为保障性租赁住房等配套政策措施的，每例加0.5分，最高加2分；运用现有的住房保障等信息系统，整合相关部门信息资源，提升管理效能的，加1分；开发利用APP，实现保障性租赁住房申请、审核、交费在线办理的，加1分；其它创新性举措成效明显的，加1分。（最高5分）			
	17	发展保障性租赁住房促进本地区住房租赁市场稳定，市场平均租金价格变动在合理区间内。（8分）	出现国家和自治区文件禁止的不得上市销售或变相销售情况的，每例扣5分；出现以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策，每次扣5分；发展保障性租赁住房出现负面舆情的，每次扣5分。			
	18	发展保障性租赁住房促进本地区房地产市场稳定，新建商品住宅和二手住宅价格变动在合理区间内。（4分）	制定保障性租赁住房管理效能，创新举措等。			
五、扣分项	19	出现国家和自治区文件禁止的不得上市销售或变相销售情况的，每例扣5分；出现以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策，每次扣5分；发展保障性租赁住房出现负面舆情的，每次扣5分。				
六、加分项	20	制定保障性租赁住房相关标准，利用信息系统提高管理效能，创新举措等。				
合计				100		

宁夏回族自治区住房和城乡建设厅办公室 2022年12月9日印发
