

河南省住房和城乡建设厅文件

豫建住保〔2026〕105号

河南省住房和城乡建设厅 关于完善多元化保障模式推动 住房保障工作高质量发展的实施意见

各省辖市、济源示范区、航空港区住房和城乡建设主管部门：

为深入贯彻党中央、国务院关于完善住房保障体系、加快构建房地产发展新模式的决策部署，全面落实省委省政府工作要求，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，解决好各类住房困难群体基本住房需求，现就完善多元化保障模式、推动住房保障工作高质量发展提出如下意见。

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

的二十大和二十届历次全会精神，深入落实习近平总书记关于住房保障工作的重要论述，坚持分层分类、精准覆盖，实行梯度化、差别化保障；坚持盘活存量、优化增量，充分利用存量土地和存量房源增加保障房供给；坚持租补分离、双向联动，推动市场化房源参与住房保障；坚持规范运行、全程监管，确保公平公正、安全有序，加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的多元化住房保障体系，为全省经济社会高质量发展提供坚实支撑。

二、重点任务

（一）分层分类实施精准保障。聚焦各类住房困难群体，分类确定准入条件、保障方式、保障目标和保障标准。一是强化兜底保障。重点覆盖城镇低收入住房困难家庭，包括分散供养特困人员、最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭、刚性支出困难家庭、低收入帮扶家庭等，依托公共租赁住房做到应保尽保、不落一人。二是优化普惠保障。重点覆盖中等偏下收入家庭、农业转移人口（含外来务工人员、农民工）、新市民青年人（含新就业大学生、新就业职工）等群体，大力发展保障性租赁住房，缓解阶段性住房困难。三是完善刚需保障。重点覆盖符合条件的住房困难工薪群体、各类引进人才，稳妥推进配售型保障性住房建设供给，满足家庭刚性自住住房需求。

（二）多渠道筹集保障性住房。各地要依托住房保障轮候库开展需求摸底，严格按照以需定建、以需定购、供需匹配原则，多渠道、多方式增加保障性住房有效供给。一是稳妥推进收购盘

活。支持收购区位适宜、配套完善、质量合格的存量商品房用作保障性住房。二是有序推进存量转化。鼓励将符合条件的闲置商业办公用房、工业厂房、职工宿舍、园区配套用房等非居住房屋，按规定改建为保障性租赁住房。支持政府各类闲置政策性住房转化为保障性住房。三是科学适度新建房源。依据保障需求，合理安排新建保障性住房项目，严把规划设计、工程质量、配套建设关口。鼓励在城中村改造、危旧房改造等城市更新区域配套建设一定比例的保障性住房。四是规范保障性住房标准。坚持保基本、提品质、促宜居原则，落实各类保障房面积要求，通过“一张床、一间房、一套房”满足保障需求，以购买方式筹集、面向多孩家庭的保障性租赁住房，可适当放宽面积标准。积极打造保障性住房“好房子”样板，公租房、保租房应提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施。同时，结合保障需求变化，鼓励各地探索各类保障性住房依规有序开展相互转化，实现房源高效调配、集约利用。

（三）探索多元化保障方式。鼓励各市推行租房券保障制度，撬动市场化租赁房源参与住房保障。郑州、洛阳、南阳三市先行试点，其他有需求的城市逐步实施。一是明确保障对象。租房券面向公租房保障对象，新市民、青年人等符合保租房规定的群体，以及求职的应届毕业生，在豫就业创业的各类人才等发放，各市可结合实际明确发放具体范围。二是打通保障性住房和市场化租赁房源。各市结合实际，制订市场化房源用于住房保障相关标准。

依托政务服务平台，实现保障性住房库和市场化房源库互联互通。

三是明确发放标准和流程。根据保障对象家庭收入、就业年限、学历、人才类别等因素，分档次、差异化发放租房券；保障对象凭租房券可自主选择符合条件的市场化租赁住房，支付租金时直接抵扣相应金额。产权人或运营机构凭租房券、备案租赁合同、租金收取凭证等材料，按规定申请补贴核销，政府部门审核通过后，及时足额将补贴资金拨付至指定账户，形成“发券—用券—核销”闭环管理。

四是探索多元化组合保障。针对特殊困难家庭、多子女家庭、老年家庭等群体，结合实际探索“实物保障+租金减免”“租房券+专项补贴”等组合保障模式。

（四）全面提升运营管理水平。推动住房保障从房源筹集为主向精细化运营、长效化管理转型。

一是完善体制机制。健全运营管理制度，提升物业服务、维修养护、安全防范、环境卫生等服务水平，严格落实保障房自住自用规定，严禁违规转租、转借、转让、改变用途、违规装修等行为。建立日常巡查、动态核查、定期回访机制，及时排查化解房屋安全、服务管理等问题。

二是健全数字化监管。建设完善住房保障综合性服务管理平台，实现全流程一网通办、一网统管、数据共享。对接民政、人社、公安、税务、不动产登记等部门数据，开展保障资格联审联核，提升保障工作智能化、便捷化水平。

三是健全全方位监管体系。严格落实信息公开制度，保障申请、审核、公示、轮候、配租配售全过程公开，主动接受社会监督、群众监督。强化对房源建设、资金

使用、租金定价、补贴发放、运营服务、退出处置等环节的全程监管，确保公共资源规范高效使用。对违法违规运营的机构，依法处罚并予以清出，切实维护住房保障公平公正。

三、政策支持

（一）强化土地供应保障。各地在制定住房保障规划和保障性住房年度建设筹集任务时，要依据国土空间规划，会同自然资源部门优先统筹落实保障性住房用地规模、空间布局。支持利用存量建设用地、集体经营性建设用地、企事业单位自有土地等多渠道保障用地需求，降低用地成本，保障项目顺利落地。

（二）强化财税优惠支持。会同财政、税务等部门严格落实保障性住房建设、购置、运营、退出等环节税费优惠政策，免征或减征相关增值税、契税、房产税、城镇土地使用税等。有效落实保障性租赁住房民用水电气价格政策，切实降低运营成本。对专业化运营企业给予政策支持，激发市场参与积极性。

（三）强化资金统筹保障。统筹中央和省级奖补资金、地方政府专项债券、社会资本，支持保障房建设、筹集、运营与存量盘活。鼓励通过不动产投资信托基金（REITs）、发行企业债券、申请长期政策性贷款等方式，拓宽融资渠道，坚持市场化、法治化运作，严控金融风险。租房券补贴资金实行专户管理、专款专用，严禁截留、挤占、挪用补贴，确保资金安全规范使用。

四、保障措施

坚持省级统筹、市县主责、部门协同、上下联动，健全工作

推进机制，细化任务分工，确保各项政策落地见效。各地要对现有住房保障相关政策进行全面梳理，完善准入条件、保障标准、分配流程、房源转换、定价机制等配套制度，形成系统完备的政策体系。各地要根据工作实际，加强督促检查，促进住房保障各项工作高质量完成。



（此件依申请公开）

河南省住房和城乡建设厅办公室

2026 年 7 月 20 日印发

