

宁波市人民政府文件

甬政发〔2011〕106号

关于大力发展公共租赁住房 进一步完善住房保障体系的若干意见

各县（市）区人民政府，市政府各部门、各直属单位：

近年来，我市大力实施住房保障，中低收入家庭的住房困难问题明显缓解。为进一步完善住房保障体系，大力发展公共租赁住房，加快满足中低收入住房困难群体的住房保障需求，根据国务院办公厅《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）、住房和城乡建设部等七部委《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和浙江省有关文件精神，结合宁波实际，提出以下意见：

一、明确目标任务

(一) 指导思想。全面贯彻落实党的十七届五中全会精神和宁波市委“六个加快”战略部署，根据《宁波市国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》确定的目标任务，以科学发展观为指导，以执政为民、保障民生为根本出发点和落脚点，大力发展公共租赁住房，加快健全完善以公共租赁住房为主渠道、其他保障方式为辅助的住房保障体系，切实解决中低收入家庭的住房困难问题，提升居民生活品质。

(二) 思路和目标。进一步调整完善住房保障体系，将公共租赁住房作为住房保障的重点和主要方式，逐步减少经济适用房和限价房供应，实现廉租住房和公共租赁住房房源统筹。强化土地、资金、人员要素保障，切实加大公共租赁住房建设力度；积极创新管理模式，健全长效机制，加强房源使用管理。到2015年年底，基本满足人均年收入在城镇居民人均可支配收入线以下的城镇中低收入住房困难家庭的住房保障需求。

二、大力发展公共租赁住房

(三) 多种方式筹集公共租赁住房。坚持政府主导原则，各级政府要发挥房源筹集的主渠道作用。县(市)区政府作为责任主体，要创新方式，加大投入，积极采取集中建设、配建、改建、调剂、购买、长期租赁等方式，多渠道筹集公共租赁住房。公共租赁住房投资建设，可以采用划拨供地、政府投资建设的方式，也可以采用事先规定套型结构、建设标准、租赁期限、租金水平，通过土地公开出让方式由企业投资建设并持有。

(四) 推行公共租赁住房配建模式。鼓励县(市)区在新建住房项目中配建公共租赁住房,建成后无偿移交当地住房保障部门或由住房保障部门回购。国土部门应根据规划部门确定的住宅用地配建公共租赁住房的规划条件,将配建套数、面积、套型、配套设施、移交或回购方式、交付标准、开工和交付时限等内容作为土地出让的前置条件,并在土地出让合同中约定。配建的公共租赁住房原则上应相对集中,按幢或单元布局,具体位置应在项目申领《建设工程规划许可证》前予以明确。海曙区、江东区、江北区公共租赁住房配建比例及房源使用办法由市级有关部门负责制订,其他县(市)区的公共租赁住房配建比例及房源使用办法由各地结合本地实际制订。

(五) 引导村集体、园区和社会力量建设公共租赁住房。在符合城乡规划前提下,允许村集体利用村发展留用地建设公共租赁住房,建设需经村民代表大会同意,并由当地街道(或镇政府)和县(市)区相关主管部门审查,报县(市)区政府批准,建成后按约定的租金标准出租给政府公共租赁住房管理部门,作为政府公共租赁住房房源。海曙区、江东区、江北区村集体利用村发展留用地建设公共租赁住房还需报经市级相关主管部门和市政府批准同意。新就业人员和外来务工人员集中的开发区、产业园区,在符合城乡规划前提下,应当按照集约用地、生产区与居住区分离原则,统筹规划,引导各类投资主体建设公共租赁住房,面向用人单位或园区就业人员出租。鼓励企业在符合城乡规划和国家

有关政策规定前提下，经属地县（市）区政府批准，利用部分自用土地建设公共租赁住房。

村集体利用村发展留用地、园区和企业利用部分自用土地建设公共租赁住房的套型面积应控制在50平方米以内，并以集体宿舍为主，建成后的房屋只能以建设主体的名义整体申领房产和土地权属证书，不允许分割转让。

三、落实公共租赁住房发展政策措施

（六）确保用地供应。各地应按照“十二五”建设规划，坚持“一次落地、逐年安排”原则，提前做好公共租赁住房项目储备并落实到具体地块。从2012年开始，公共租赁住房及其他保障性住房新增建设用地指标在市下达给县（市）区的年度用地指标中戴帽下达。收回使用权的国有土地和储备土地优先安排用于公共租赁住房建设。

（七）增加政府投入。在按规定渠道和标准筹集保障资金的基础上，各级政府要进一步加大对公共租赁住房的财政投入，并在年度预算中安排。住房公积金增值收益在提取规定费用后全部用于廉租住房和公共租赁住房建设。有条件的或住房保障资金缺口比较大的县（市）区应提高从土地出让净收益中提取用于住房保障的资金比例。市本级按规定从土地出让金和住房公积金增值收益中提取的保障资金统筹用于补助海曙区、江东区、江北区和国家高新区发展公共租赁住房。公共租赁住房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金，按照经济适用住房的相关政策执行。

(八) 加大融资支持。各级政府应做好公共租赁住房的融资工作。鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款，支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金，专项用于公共租赁住房建设和运营。积极利用国家开发银行等政策性贷款对保障性住房建设的支持。探索运用保险资金、信托资金、社保资金和房地产信托投资基金等，拓展公共租赁住房融资渠道。政府投资建设的公共租赁住房，争取纳入住房公积金贷款支持保障性住房建设试点范围。

(九) 加强建设管理。按照“经济、适用”原则，优化公共租赁住房户型设计，使有限的空间能够发挥最大的利用价值，满足居民的基本居住功能。套型面积应以 30~60 平方米为主。要加强部门协作，开设绿色通道，简化审批流程，提高审批时效，加快推进项目建设。认真落实项目法人责任制、合同管理制、工程监理制，切实加强质量安全监督，确保施工安全和工程质量。根据承租对象居住、生活需要，强化配套设施建设，就近满足餐饮、就医、银行、入托、入学等需求。公共租赁住房项目可以配套建设一定比例的商业用房，出售或出租收入用于冲减项目投资或弥补公共租赁住房维护、管理等运营支出。

四、完善公共租赁住房管理机制

(十) 健全准入退出机制。各县(市)区政府要抓紧出台公共租赁住房管理制度和操作规程，完善申请、审核、公示、复核机制。住房保障、房管、民政、公安、金融管理等机构和街道、

社区必须协作配合，加强对保障对象收入、财产、住房等状况的审核。要建立住房保障管理信息系统，完善公共租赁住房档案，及时掌握公共租赁住房承租对象的住房和经济状况及其变化情况。依据承租对象自行申报、住房保障管理信息系统监测、房产登记管理系统联网核查、定期抽查和上门核查、年审以及群众举报查实等途径，对承租对象经济和住房状况发生变化、不再符合保障条件的，要按规定及时予以退出。

（十一）完善配租管理制度。健全公共租赁住房配租程序和管理制度，各相关部门要切实履行职责，主动接受社会和公众监督，确保公共租赁住房分配过程公开透明，结果公平公正。要综合考虑房源供应与需求数量以及申请承租对象情况，按照不同对象分类配租原则，科学制订配租方案。对于房源数量明显供不应求时，应采取综合评分等办法确定配租对象，优先保障中低收入无房家庭。加强公共租赁住房合同管理，明确承租对象的权利和义务，载明租金水平、租赁期限、转借或转租以及其他违反使用规定的责任等事项。市工商、住房城乡建设等部门应制定并推行公共租赁住房租赁合同示范文本。

（十二）健全租金收缴机制。建立公共租赁住房租金定期调整机制，价格主管部门应会同住房保障和财政等部门根据同区域同类住房市场租金的变化情况，定期对公共租赁住房租金作出调整，并向社会公布。推行“租”、“补”分离方式，承租对象以公共租赁住房租金标准缴纳租金，租金优惠另行给予补贴。要根据

承租对象的收入和住房困难程度，实行差别化租金补助政策，将政策优惠向困难家庭倾斜。对经审核不再符合保障条件的承租对象，停止发放租金补贴并予以退出。

（十三）强化日常使用管理。住房保障部门要会同有关部门定期或不定期对公共租赁住房使用情况进行检查，对违规使用的要按有关规定或者合同约定予以处理。可引入市场机制，采用“购买服务”的方式，引导企业参与公共租赁住房的经营管理。要细化管理目标，明确责任分工，建立对经营管理单位的淘汰制度。积极创新管理手段，借助科技手段、建立住房保障信息系统以及派驻管理人员等措施，加强对公共租赁住房使用的日常管理。

遵循属地负责原则，各级政府要将公共租赁住房纳入当地社会和社区管理的范围，建立由各县（市）区政府牵头，属地街道负责，公安、住房保障等部门以及法院、社区、业委会共同参加的矛盾排解机制；各相关部门要按照职责分工，加强联动，积极配合，切实加强对公共租赁住房使用的安全管理和治安管理。教育行政主管部门应按就近原则妥善解决公共租赁住房承租家庭的入托、入学问题。

五、多渠道解决中低收入家庭住房困难问题

（十四）继续实施其他保障性住房政策。推进实施廉租住房保障，继续做好申请、审核和管理工作，确保符合保障条件的家庭申请一户、保障一户。完善廉租住房和公共租赁住房政策衔接，实现房源统筹。今后，各地可结合当地实际合理安排经济适用房

和限价房建设。继续加大人才公寓建设力度，加快解决引进人才的住房问题。

（十五）继续推进非成套房改造和老小区整治。抓好中心城区剩余非成套房改造。要结合现代都市建设和历史文化街区保护，合理制订改造方案，切实落实改造资金。按照中心城区第二轮老小区整治任务，继续抓好计划编制、资金落实和组织实施工作。其他县（市）区也要积极推进城区非成套房改造和老小区整治工作。

（十六）深化“村企结对”住房租赁服务。深化实施“村企结对”租住房双向合作、联合服务模式，大力引导企业与村（社区）挂钩为外来务工人员建立统一租房制度以及按技能贡献分档提供租房补贴激励制度，鼓励企业为高素质、高技能、有贡献的优秀外来务工人员建立住房公积金制度。深化完善政府、企业、村集体三方主体权责明确、合作共赢的房源供给体系，结合农村住房制度改革和住房集中改建，积极通过村集体经济、村民股份制及社会力量等多种支持形式，大力引导村（社区）、企业合作建设一批适合外来务工人员居住、小型、多样的公共租赁住房。各地应继续加强外来务工人员租住房屋的结构安全、消防、治安、卫生管理，确保使用安全。

六、切实抓好组织落实

（十七）狠抓工作落实。大力发展公共租赁住房，深化完善住房保障体系，是一项复杂而又艰巨的任务。各地、各部门要进一步增强紧迫感和责任感，切实加强组织领导，制定具体的规划、

计划和保障措施，周密部署，加大投入，把工作抓细抓实抓出成效。市住房城乡建设、国土、规划、财政、税收、金融、监察等部门要根据职责，抓紧制订出台发展公共租赁住房的配套政策和措施，并通过强化目标考核，对县（市）区落实情况进行监督检查，确保工作落到实处。

（十八）建立问责机制。对住房保障工作推进不力、政策措施不到位、未按规定在土地出让金中足额提取住房保障资金、保障性住房建设进度缓慢、租售管理和后期使用监管不力的，市监察局、住房城乡建设委要会同有关部门及时约谈当地政府负责人，并视情问责。没有完成年度住房保障目标任务的县（市）区政府要向市政府作出报告。

（十九）健全组织机构。按照权责一致原则，结合本轮机构改革，建立和健全住房保障管理机构和具体实施机构，完善管理体制机制，充实工作人员，落实工作经费。加强住房保障机构及人员的管理和执法能力培训，规范工作流程，提高管理效能。

（二十）加大宣传力度。加强舆论宣传，广泛宣传发展公共租赁住房、完善住房保障体系的重要意义，及时向社会公开保障性住房项目的基本情况、建设进度，引导中等偏下收入群众特别是新就业职工建立起住房消费的合理预期。

七、其他

（二十一）县（市）区人民政府和市级有关部门可根据本意见制订具体实施细则。

(二十二) 本意见自公布之日起 30 日后施行。以前发布的文件与本意见不一致的，以本意见为准。



二〇一一年十月十一日

主题词：城乡建设 房屋 意见

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，军分区，市中级人民法院、
检察院，各人民团体、民主党派、新闻单位，各县（市）
区卫星城市试点镇。

宁波市人民政府办公厅

2011年10月12日印发
