

# 嵊泗县城镇住房保障 “十三五”规划

嵊泗县住房与城乡建设局  
舟山市规划建筑设计研究院

2016.10

# 目 录

<b>第一章 规划背景</b> .....	2	(一) 多方式筹集公共租赁住房房源.....	9
一、规划意义.....	2	(二) 编制公共租赁住房发展规划.....	9
二、规划目的.....	2	<b>二、建立健全分配和运营监管机制</b> .....	9
三、政策解读.....	2	(一) 规范准入审核.....	9
(一) 明确各地区、各有关部门职责.....	2	(二) 严格租赁管理.....	9
(二) 坚决抑制不合理住房需求.....	2	(三) 加强动态监管.....	9
(三) 增强住房有效供给.....	3	(四) 健全退出机制.....	10
(四) 加快保障性安居工程建设.....	3	<b>三、加强工程质量管理</b> .....	10
(五) 加强市场监管.....	3	<b>第六章 保障措施</b> .....	10
四、规划概念界定.....	3	一、组织领导保障.....	10
五、技术框架.....	4	二、用地、资金保障.....	10
<b>第二章 “十二五”城镇住房保障成效分析评估</b> .....	4	三、政策法规保障.....	10
一、城镇住房保障工作成效.....	4	四、信息管理平台保障.....	10
(一) 城镇住房保障制度不断完善.....	4	五、公众参与保障.....	11
(二) 科学编制各类住房保障规划.....	4	<b>第七章 附件</b> .....	11
(三) 建立健全多层次住房保障体系.....	4		
二、存在主要问题.....	6		
<b>第三章 规划总则</b> .....	7		
一、规划范围与期限.....	7		
二、规划依据.....	7		
三、规划原则与目标.....	7		
(一) 指导思想.....	7		
(二) 基本原则.....	7		
四、规划目标.....	8		
(一) 发展目标.....	8		
(二) 具体指标.....	8		
五、年度实施计划.....	8		
六、保障情况分析.....	9		
<b>第四章 土地和资金测算</b> .....	9		
一、土地测算.....	9		
二、资金测算.....	9		
<b>第五章 “十三五”主要任务和重点工作</b> .....	9		
一、积极发展公共租赁住房.....	9		

# 嵊泗县城镇住房保障“十三五”规划

## 第一章 规划背景

### 一、规划意义

健全住房保障制度一直是党和中央政府维护群众利益、改革住房制度的重要抓手，是一项重要的政府公共服务职责。嵊泗县委县政府一直高度重视保障性住房建设工作，把城镇保障性住房建设作为构建和谐社会和全面建成小康社会的重要方面和环节。

《嵊泗县城镇住房保障“十三五”规划》是我县全面建成小康社会进程中的重要规划，它既是我县“十三五”规划的一个重要专项规划，也是“十三五”期间统揽全县住房保障发展的指导性、纲领性文件。

### 二、规划目的

本规划全面总结回顾了“十二五”期间嵊泗县住房保障的工作成效和存在问题，明确了“十三五”住房保障的指导思想、发展目标和具体指标，全面部署“十三五”住房保障的主要任务和重点工作，并提出相应的保障措施，确保“十三五”住房保障目标的实现。以完善政府住房保障机制，提高保障人群的居住水平和居住质量，促进城镇住房保障持续、稳定、健康发展，力争到2020年城镇住房保障受益覆盖面达到25%。

### 三、政策解读

国家相继出台了一系列政策对房地产市场进行宏观调控，这对于提振信心、活跃市场、解决低收入家庭住房困难问题、促进住房消费和投资，实现保增长、扩内需、惠民生的目标，发挥了重要作用。随着房地产市场的回升，出现了房价上涨等问题，需要引起高度重视。为进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，2010年1月国务院通过了《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发【2010】4号），2010

年4月通过了《国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发【2010】10号）、2013年又通过了《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发【2013】17号）。不难看出，政府下定决心开始对解决城市低收入特别是低收入者住房问题进行新一轮的加强和调整，尤其对保障性住房更是提到了较高的高度，具体来看，通知具有如下特点：

#### 1.明确各地区、各有关部门职责

统一思想，提高认识。住房问题关系国计民生，既是经济问题，更是影响社会稳定的重要民生问题。房价过高、上涨过快，加大了居民通过市场解决住房问题的难度，增加了金融风险，不利于经济社会协调发展。各地区、各有关部门必须充分认识到房价过快上涨的危害性，认真落实中央确定的房地产市场调控政策，采取坚决的措施，遏制房价过快上涨，促进民生改善和经济发展。

建立考核问责机制。稳定房价和住房保障工作，实行省级人民政府总负责、城市人民政府抓落实的工作责任制。住房城乡建设部、监察部等部门要对省级人民政府的相关工作进行考核，加强监督检查，建立约谈、巡查和问责制度。对稳定房价、推进保障性住房建设工作不力，影响社会发展和稳定的，要追究责任。

#### 2.坚决抑制不合理住房需求

实行更为严格的差别化住房信贷政策。人民银行、银监会要指导和监督商业银行严格住房消费贷款的管理。住房城乡建设部要会同人民银行、银监会抓紧制定第二套住房的认定标准。要严格限制各种名目的炒房和投机性购房。地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数。对境外机构和个人购房，严格按有关政策执行。

发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用。财政部、税务总局要加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策。税务部门要严格按照税法和有关政策规定，

认真做好土地增值税的征收管理工作，对定价过高、涨幅过快的房地产开发项目进行重点清算和稽查。

### 3.增强住房有效供给

增加居住用地有效供应。国土资源部要指导督促各地及时制定并公布以住房为主的房地产供应计划，并切实予以落实。房价上涨过快的城市，要增加居住用地的供应总量。要依法加快处置闲置房地产用地，对收回的闲置土地，要优先安排用于普通住房建设。在坚持和完善土地招拍挂制度的同时，探索“综合评标”、“一次竞价”等出让方式，抑制居住用地出让价格非理性上涨。

调整住房供应结构。各地要尽快编制和公布住房建设规划，明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例。住房城乡建设部要加快对普通商品住房的规划、开工建设和预售审批，尽快形成有效供应。保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%，并优先保证供应。房价过高、上涨过快的地区，要大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房供应。

### 4.加快保障性安居工程建设

确保完成2020年建设保障住房300万套、各类棚户区改造住房280万套的工作任务。住房城乡建设部、发展改革委、财政部等有关部门要尽快下达年度计划及中央补助资金。住房城乡建设部要与各省级人民政府签订住房保障工作目标责任书，落实工作责任。地方人民政府要切实落实土地供应、资金投入和税费优惠等政策，确保完成计划任务。按照政府组织、社会参与的原则，加快发展公共租赁住房，地方各级人民政府要加大投入，中央以适当方式给予资金支持。国有房地产企业应积极参与保障性住房建设和棚户区改造。

### 5.加强市场监管

加强对房地产开发企业购地和融资的监管。国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为，并限制有违法违规行为的企业新购置土地。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。

加大交易秩序监管力度。对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。住房城乡建设部门

要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。住房城乡建设部门要会同有关部门抓紧制定房屋租赁管理办法，规范发展租赁市场。

完善房地产市场信息披露制度。各地要及时向社会公布住房建设计划和住房用地年度供应计划。住房城乡建设部要加快个人住房信息系统的建设。统计部门要研究发布能够反映不同区位、不同类型住房价格变动的信息。

## 四、规划概念界定

保障性住房指政府在对低收入家庭实行分类保障过程中所提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金标准，具有社会保障行政的住房。本次规划提到的保障性住房包括了：廉租住房、经济适用房、公共租赁住房等。

廉租住房：由国家出资建设的规格适当、设备齐全的住房，以低廉的可以接受的方式向住房弱势群体成员（或家庭）提供，保证其住房达到社会最低生活标准。廉租保障对象主要为低保家庭和低收入家庭。

经济适用房：是政府提供优惠政策，限定建设标准、供应对象和销售价格，具有保障性质、购房人拥有有限产权的政策性住房。经济适用房供应对象主要为低收入家庭。

公共租赁住房：是由政府主导投资、建设和管理，或由政府提供政策支持、其他各类主体投资建设、纳入政府统一管理，限定建设标准和租金水平，租赁给符合条件的城市住房困难家庭的政策性住房。人才公寓、外来务工人员公寓也纳入公共租赁住房管理。

本规划保障的低收入住房困难家庭：低保（特困）家庭和优抚对象家庭、低保边缘家庭、人均可支配收入80%以下家庭以及其他新就业大学生和符合规定的稳定就业的外来务工人员家庭

## 第二章 “十二五” 城镇住房保障成效分析评估

### 一、城镇住房保障工作成效

#### (一) 城镇住房保障制度不断完善

2012 年出台了《嵊泗县保障性住房申请家庭面积认定标准》和《嵊泗县进一步深化住房保障工作的若干规定》，明确了公开住房保障信息、强化保障住房审核等七个新机制。

根据住房和城乡建设部《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》(建保[2014]91 号) 和省建设厅等部门下发的《关于全面推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行的实施意见》(浙建保[2014]82 号) 和《关于推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行的实施意见》(舟建发[2014]16 号) 文件精神，出台了《嵊泗县公共租赁住房管理暂行办法》(嵊党政办发[2015] 161 号)，廉租住房和公共租赁住房并轨运行管理。

这一系列政策措施的出台，进一步完善了我县城镇住房保障的政策体系，为城镇住房保障工作的顺利开展创造了有利条件。

#### (二) 科学编制各类住房保障规划

“十二五” 期间我县编制了《嵊泗县十二五住房保障空间布局》、《嵊泗县城市旧住宅区(危旧房、城中村)改造专项规划(2013-2017)》，在规划编制和实施过程中，注重把工程建设与国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用规划相衔接，加强基础设施和配套公共服务设施建设，充分考虑中低收入住房困难家庭、新就业无房职工和符合条件的外来务工人员的生活工作情况，尽可能将保障性住房建设项目安排在公共交通便利和产业集中区，便于他们的工作生活。

#### (三) 建立健全多层次住房保障体系

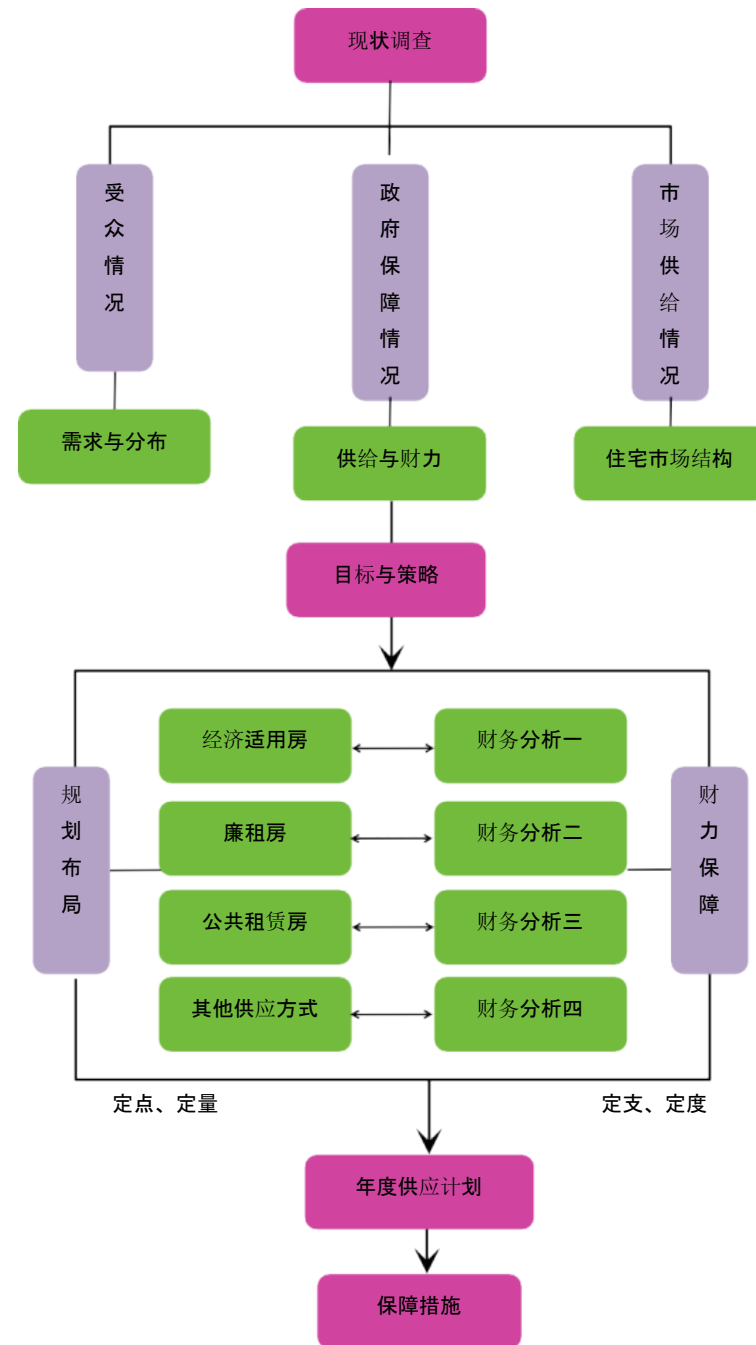
我县基本建立了公共租赁住房、经济适用住房和城市棚户区改造所组成的“二房一改造” 并举的多层次城镇住房保障体系。

##### 1. 推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行

2015 年初，我县实现廉租住房和公共租赁住房“统一建设、统一分配和统一管理”。新建廉租住房建设计划并入公共租赁住房年度建设计划，同时将 2014 年以前列入廉租住房建设计划项目继续建设，建成后纳入公共租赁住房统一管理。

并轨后公共租赁住房的保障对象，包括原廉租住房保障对象和原公共租赁住房保障对象，即

### 五、技术框架



符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭、新就业的大学毕业生及符合规定条件的稳定就业的外来务工人员。保障方式包括实物配租、租赁补贴和租金减免。

新建的公共租赁住房单套建筑面积严格控制在 60 平方米以下，中高层、高层住宅可放宽 10 平方米。其中，面向新就业大学生保障的公共租赁住房以 40 平方米以下为主。公共租赁住房的装修以满足日常基本生活需要为基础，具体装修标准按照省建设厅等各部门联合发布的《公共租赁住房装饰装修基本要求》执行。

“十二五”期间，我县新开工公共租赁住房 120 套，建筑面积共 0.68 万平方米；竣工 120 套，建筑面积 0.68 万平方米；交付入住 21 套，建筑面积 0.11。

各年度公共租赁住房建设情况表（截至 2015 年底）

单位：套、万平方米

年度	开 工		竣 工		交 付	
	套数	面积	套数	面积	套数	面积
2010 年底	13	0.08	13	0.08	0	0
2010 年	24	0.15	24	0.15	0	0
2012 年	25	0.1	25	0.1	0	0
2013 年	0	0	0	0	0	0
2014 年	28	0.17	28	0.17	12	0.06
2015 年	30	0.18	30	0.18	9	0.05
合计	120	0.68	120	0.68	21	0.11

## 2.规范经济适用住房制度

经济适用住房的供应对象为我县中低收入群体的住房困难家庭。经济适用住房以出售为主。经济适用住房套型建筑面积控制在 60 平方米左右，对高层、小高层可适当增加建筑面积，但增加的建筑面积一般不超过 10 平方米。

经济适用住房申请分配坚持公开、公平、公正的准入管理原则，健全申请、审核、公示、公开摇号程序。

“十二五”期间我县新开工经济适用住房 174 套，建筑面积共 1.13 万平方米；销售 129 套，

建筑面积 0.83 万平方米；竣工 174 套，建筑面积 1.13 万平方米；交付入住 129 套，建筑面积 0.83 万平方米。

各年度经济适用住房建设情况表（截至 2015 年底）

单位：套、万平方米

年度	开 工		销 售		竣 工		交 付	
	套数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积
2010 年底	108	0.72	68	0.45	108	0.72	68	0.45
2011 年	0	0	0	0	0	0	0	0
2012 年	66	0.41	61	0.38	66	0.41	61	0.38
2013 年	0	0	0	0	0	0	0	0
2014 年	12	0	0	0	0	0	0	0
2015 年	9	0	0	0	0	0	0	0
合计	174	1.13	129	0.83	174	1.13	129	0.83

## 3.开展城市棚户区改造

近年来，我县加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快棚改配套基础设施建设，城市棚户区改造工作取得显著进展。

“十二五”期间，我县完成城市棚户区改造拆旧建新 1052 户，建筑面积 8.64 万平方米，其中货币安置户数为 320 户，建筑面积 3.21 万平方米，货币安置占城市棚户区改造拆旧建新中比例为 30%；新开工安置用房 139 套，建筑面积 1.08 万平方米。另外，我县完成城市棚户区综合整治（至 2013 年底）2846 户，建筑面积 18.5 万平方米。

城市棚户区改造情况表（截至 2015 年底）

单位：户、套、万平方米

年份	征收（收购）				新建安置住房					
	实物安置		货币安置		开工		竣工		交付入住	
	户数	面积	户数	面积	套数	面积	套数	面积	套数	面积
2010 年底	201	2.62	1923	15.7	0	0	0	0	0	0
2011	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2012	0	0	0	0	0	0	102	0.51	102	0.51
2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2014	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合计	201	2.62	1923	15.7	0	0	102	0.51	102	0.51

#### 4.要素保障机制不断健全

##### (1)多渠道筹集住房保障资金

我县住房保障资金来源包括：

- ①土地出让金净收益的 10%提取住房保障资金；
- ②住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后的余额；
- ③财政预算安排资金；
- ④中央、省级财政公共租赁住房专项补助资金；
- ⑤社会定向捐赠资金及其他渠道筹集的资金。

##### (2)完善土地供应机制

我县落实保障性住房土地供应计划，确保保障性住房用地供应。合理利用土地资源，适当提高建筑容积率，加强土地整备，盘活存量用地。

##### (3)落实配套优惠政策

公共租赁住房、经济适用住房建设和城市棚户区综合改造一律免收城市基础设施配套等各种

行政事业性收费和政府性基金。

##### (4)加强政策法规研究

我县建立住房保障规划，实施动态监控机制，将住房保障纳入县政府和相关部门的目标责任考核。

## 二、存在主要问题

随着保障房的建成、分配、入住，后续管理的难度增大。一是准入机制不完善，由于居民收入来源多元化、隐蔽化，社会信息体系不健全，住房保障主管部门对申请收入与资产状况的审核难度较大，对保障对象的动态信息管理系统尚不健全；二是退出机制不健全，没有建立强有力的退出机制。三是嵊泗自身局限，作为海岛建城，土地存量过少，无法满足保障住房的用地需求，空间上也不能确实有效的落实，不能统一配建，只能采用政府零散购置商品住房或货币安置的形式。

## 第三章 规划总则

### 一、规划范围与期限

- 1.规划范围为嵊泗县全县范围。
- 2.规划期限为2016年—2020年。

### 二、规划依据

- 1.《中华人民共和国城乡规划法》(2008年1月1日)；
- 2.住房和城乡建设部《关于并轨后公共租赁住房有关运行管理工作的意见》(建保[2014]91号)；
- 3.住房和城乡建设部《关于做好2015年住房保障工作的通知》(建保[2015]48号)；
- 4.《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发[2015]37号)；
- 5.《浙江省人民政府办公厅关于全面推进城镇危旧住宅房屋治理改造工作的通知》(浙政办发[2015]61号)；
- 6.《关于全面推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行的实施意见》(浙建保[2014]82号)；
- 7.《舟山市人民政府关于推进城镇危旧住宅改造工作的实施意见》(舟政发[2014]32号)；
- 8.《关于推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行的实施意见》(舟建发[2014]16号)；
- 9.《舟山市人民政府关于加快推进本岛城中村改造的实施意见》(舟政发[2015]9号)；
- 10.《舟山市城镇棚户区和城市危房改造及配套基础设施建设三年行动计划(2015-2017)》；
- 11.《嵊泗县城市旧住宅区(危旧房、城中村)改造专项规划(2013-2017)》；
- 12.《嵊泗县“十三五”公共租赁住房发展规划》；
- 13.《嵊泗县公共租赁住房管理办法》(嵊党政办[2015]161号)。

### 三、规划原则与目标

#### (一) 指导思想

“十三五”期间，我县城镇住房保障工作要深入贯彻落实党的十八大、十八届三中和四中全会精神，以习近平总书记加快推进住房保障和供应体系建设的重要论述为指针，正确处理好政府提供公共服务和市场化的关系、住房发展的经济功能和社会功能的关系、需要和可能的关系、住房保障和防止福利陷阱的关系，主动适应新常态，积极创新方法，尽力而为、量力而行，加快推进棚户区改造，努力完善公共租赁住房保障，促进城镇居民居住条件得到进一步改善，城镇住房保障水平得到进一步提高。

#### (二) 基本原则

编制嵊泗县城镇住房保障“十三五”规划要坚持以下原则：

##### 1.因地制宜，切合实际

编制嵊泗县城镇住房保障“十三五”规划，要一切从实际出发，根据嵊泗县经济社会发展水平、居民结构、居住条件、资源禀赋等特点，在符合城镇住房保障方针、政策的前提下，坚持走具有新区特色的城镇住房保障发展之路，什么问题突出就重点解决什么问题，把人民群众的需求作为城镇住房保障的发展方向和目标。

##### 2.保障适度，目标合理

要综合考虑新型城镇化推进、户籍制度改革、城乡公共服务均等化，将外来务工人员纳入城镇住房保障等因素带来的城镇住房保障需求新变化，认真分析和科学预测“十三五”期间嵊泗县城镇住房保障需求状况。坚持以满足基本住房需要为原则，统筹考虑土地资源禀赋以及当地经济社会发展水平，尽力而为、量力而行，合理确定城镇住房保障发展目标、保障水平和具体指标，合理确定城市棚户区改造规模、改造方式和改造时序。

##### 3.统一规划，分步实施

要统筹考虑棚户区居民房屋质量完全状况和其他城镇居民的经济状况、住房困难状况、对当地经济社会发展贡献程度等，在可能的情况下将更多的棚户区改造项目和城镇居民保障需求纳入城镇住房“十三五”规划。同时，要区分轻重缓急，合理确定棚户区改造时序并纳入分年度实施



计划，坚持将质量安全隐患最严重、迫切需要改造的项目优先予以实施，要全面建立城镇住房保障申请常态化受理制度，全面建立轮候制度，科学合理地确定轮候排序和轮候规则，确保最需要保障的城镇居民优先得到保障。

#### 4. 统筹兼顾，突出重点

既要充分考虑中等偏下收入住房困难家庭对公共租赁住房保障等的需要，积极稳妥地扩大保障覆盖面，又要突出以棚户区改造为重点，加快推进棚户区改造；既要充分尊重部分困难群众的实物保障意愿，尽量满足他们的合理要求，又要重点推进货币保障。市场商品住房存量较多的地方，“十三五”期间要尽量少建、甚至不建新的保障性住房，确需筹集部分实物保障房源的，也要尽量通过市场化手段来筹集；既要认真做好城镇居民的住房保障工作，也要严格按照中央要求将符合条件的外来务工人员纳入城镇住房保障。

#### 5. 创新手段，强化管理

随着“十二五”期间开工建设的大量保障性住房的建成分配，城镇住房保障面临的管理任务日益繁重。“十三五”期间，除了要继续强化对建设项目的质量安全管理外，要切实强化分配管理和后续管理。要强化多部门联合审查机制，严格把好准入、退出关。要切实加强住房保障信息系统建设，力争到“十三五”期末政府投资建设和营运的保障性住房小区实行信息化、智能化和社区化管理全覆盖。

### 四、规划目标

#### (一) 发展目标

到“十三五”末，嵊泗县城镇住房保障发展总体上要实现以公共租赁住房保障为主体的城镇住房保障体系基本形成；现状存在的集中成片城市棚户区改造基本完成；当地城镇人均可支配收入以下住房困难家庭、新就业无房职工和符合条件的外来务工人员公共租赁住房保障需求得到满足；对历年来处于供大于求状态的经济适用住房不再建造。

#### (二) 具体指标

“十三五”期间，嵊泗县新开工公共租赁住房 137 套，建筑面积 0.89 万平方米；新开工经济适用住房 65 套，建筑面积 0.47 万平方米；由于棚户区改造已于十二五期间完成，十三五期间

无城市棚户区改造。

### 五、年度实施计划

根据总体发展目标要求，确定我县未来 5 年的年度住房保障计划。

2016 年，新开工公共租赁住房 23 套，建筑面积 0.21 万平方米；新开工经济适用住房 65 套，建筑面积 0.47 平方米。

2017 年，新开工公共租赁住房 26 套，建筑面积 0.15 万平方米。

2018 年，新开工公共租赁住房 26 套，建筑面积 0.15 万平方米。

2019 年，新开工公共租赁住房 30 套，建筑面积 0.18 万平方米。

2020 年，新开工公共租赁住房 32 套。建筑面积 0.19 万平方米。

各年度“十三五”城镇住房保障规划指标

年份	新开工公共租赁住房(套)	经济适用住房	城市棚户区改造		
			征收(收购)		新开工安置住房(套)
			实物安置(户)	货币安置(户)	
2016年	23	65	0	0	0
2017年	26	0	0	0	0
2018年	26	0	0	0	0
2019年	30	0	0	0	0
2020年	32	0	0	0	0
合计	137	65	0	0	0

## 六、保障情况分析

根据我县“十三五”城镇住房建设的总体目标，我县“十三五”规划期间能新增城镇住房保障受益户数 233 户，其中，新增公共租赁住房受益户数 168 户，新增经济适用房受益户数 65 户。

## 第四章 土地和资金测算

### 一、土地测算

基于嵊泗县土地存量稀缺，用地紧张，解决保障住房主要依靠货币补贴，极少部分采用公共租赁住房。对于公共租赁房的选址不确定性，不能对土地需求进行明确推算。

### 二、资金测算

“十三五”期间，我县保障性住房资金需求 8731 万元，其中，货币补贴（补偿）资金需求为 545 万元，建设资金为 8186 万元。

各年度保障资金需求表 单位：万元

年度	小计	货币补贴		建设资金	
		保障性住房	棚户区改造	公共租赁住房	经济适用住房
2016	3099	99	0	1000	2000
2017	1204	104	0	1100	0
2018	1309	109	0	1200	0
2019	1464	114	0	1350	0
2020	1655	119	0	1536	0
合计	8731	545	0	6186	2000

## 第五章 “十三五”主要任务和重点工作

### 一、积极发展公共租赁住房

#### （一）多方式筹集公共租赁住房房源

合理选址，集中新建或配建公共租赁住房；收购或代理经租闲置的存量住房为公共租赁住房；积极探索房地产开发企业或社会机构定向投资建设和提供公共租赁住房房源。

#### （二）编制公共租赁住房发展规划

根据我县经济发展水平、市场租赁住房供应情况和规定对象的需求因素，统筹安排，合理布局，确定公共租赁住房的供应规模，编制公共租赁住房的发展规划和年度实施计划。

### 二、建立健全分配和运营监管机制

#### （一）规范准入审核

根据社会经济发展水平、居住收入情况、住房状况，合理确定保障对象住房困难、家庭收入的具体标准，定期调整，并向社会公布。完善住房保障申请、审核、公示、轮候、符合制度。同时，要加大住房保障诚信体系建设，要求我县住房保障申请、已保障家庭和个人要对其提供的申请材料的真实性负责，不得提供虚假材料和虚假信息，家庭收入和住房条件发生变化的，应及时向住房保障实施机构申报，对于提供虚假材料和虚假信息的，经查实将进行处罚，并列入黑名单。

#### （二）严格租赁管理

经审核符合条件的家庭，应当在合理的轮候期内安排保障性住房或给予租赁补贴，租赁补贴应当按月或按季发放。新就业职工和稳定就业的外来务工人员公共租赁住房的租赁期限一般为 3-5 年，限定最高租赁期限为 5 年。

#### （三）加强动态监管

建立住房保障管理信息系统，完善保障性住房和保障对象档案，动态监测住房保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况。建立公众监督机制，落实信息公开，充分发挥社会监督作用。

#### （四）健全退出机制

公共租赁住房承租人经济状况改善，或通过购置、继承、受赠等方式取得其他住房，不再符合住房保障条件的，应当在规定期限内腾退公共租赁住房；逾期不腾退的，应当按市场价格交纳租金。经济适用住房购房人另购买其他住房，应当退出经济适用住房，或先补交土地收益等价款取得完全产权。

### 三、加强工程质量管理

强化建设行政主管部门质量监管责任，实施专项监督。规范工程建设各方责任主体的质量行为，实行住房保障终生责任制管理，严格按照有关规定在住房建设上设置质量责任永久性标识，接受社会监督。严格落实住宅工程质量分户验收制度，保证工程结构质量和使用功能。在保障性住房建设中，落实工程质量强制第三方抽样检测工作机制、施工现场开放日制度、业主验房制度和工程交付使用后的保修管理服务制度，加强监理第三方管理。

## 第六章 保障措施

### 一、组织领导保障

市政府每年与县政府签订住房保障建设目标责任书，将住房保障纳入对县里的年度目标考核。住房保障工作的组织实施部门建立主要领导负总责，分管领导具体抓的领导责任制，确保工作的顺利推进，落实住房保障管理机构，实施机构的人员编制，切实做好各项工作。

### 二、用地、资金保障

#### （一）建设用地保障

加强住房保障的用地规划，在编制全县土地利用总体规划时，预留住房保障用地的空间。住

房保障用地指标优先安排、申请优先审批、征地优先办理。严禁改变保障性住房建设用地用途，擅自改变用途的，要依法从严处理。同时，要合理利用土地资源，适当提高住房保障用地的容积率，加强土地整备，盘活存量用地。

#### （二）建设资金保障

完善政府财政投入机制，预算中优先安排住房保障资金，结合年度保障形式、融资计划、资本金比例等方面调整政府财政投入计划。多渠道融资住房保障资金。住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用后的余额用于公共租赁住房建设；确保土地出让金用于保障性住房建设和棚户区的改造。积极争取金融管理部门和金融机构政策支持，在贷款条件、贷款利率和贷款期限上为保障性住房特别是公共租赁住房项目提供更加优惠的贷款政策。支持金融产品创新，探索利用发行中长期债券、房地产投资信托基金等金融工具支持保障性住房建设和运营。不断扩大住房公积金覆盖面，建立与保障性住房供应相匹配的政策性住房信贷体系，充分发挥公积金在支持中低收入家庭购房和支持保障性住房建设中的作用。

### 三、政策法规保障

加快建立符合嵊泗实际的基本住房制度，逐步形成符合我县的保障性住房体系。积极推进本县住房保障法制建设，依据国家及省级层面政策法规，加快制定地方性政府规章，明确住房保障的对象、保障标准、保障方式及保障水平。同时，重点围绕住房保障、棚户区改造等方面进一步完善相关的政策规定。通过不断完善的法律法规体系，推动住房保障工作规范有序开展。

### 四、信息管理平台保障

开展住房保障技术研究及应用示范，加快推进信息化建设，建立统一的保障性住房建设、审核、分配、管理全程信息管理平台。加强动态监测，提高管理效率，实现住房保障管理的规范化、系统化、标准化。采取抽样调查等多种方式，随时调整住房保障对象底数等数据，为住房保障工作提供决策支持。到“十三五”期末，县内保障性住房小区实行信息化、智能化和社区化管理全

覆盖。

## 五、公众参与保障

住房保障规划的编制，广泛征求并充分考虑专家和公众的意见，科学民主决策。规划批准应及时向社会公布，接受社会监督。加大保障性住房规划的宣传力度，营造良好的社会氛围。动员和鼓励社会力量参与保障性住房建设和运营管理，为实现住有所居贡献力量。

## 第七章 附件

表 1-1：历年城镇保障性安居工程住房建设筹集情况表（至 2015 年底）

表 1-2：城镇保障性安居工程住房保障成效表（至 2015 年底）

表 1-3：城镇保障性安居工程住房“十三五”保障需求测算表

表 1-4：城镇保障性安居工程住房“十三五”建设筹集分配测算表

表 1-5：城镇保障性安居工程住房“十三五”土地、资金需求测算表

表 1-1 : 历年城镇保障性安居工程住房建设筹集情况表 (至 2015 年底)

单位 : 户、套、万平方米

市县	货币补贴		公共租赁住房						经济适用住房						限价商品住房						城市棚户区改造																	
	公共租赁住房	经济适用住房	开工		竣工		交付入住		开工		销售		竣工		交付入住		开工		销售		竣工		交付入住		拆旧建新						综合整治 (至 2013 年底)							
			征收 (收购)			安置住房						开工	完工																									
	实物安置		货币安置		开工		竣工		交付入住																													
户数	户数	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积	套数	建筑面积			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
合计	212	0	120	0.68	120	0.68			174	1.13	129	0.83	174	1.13	129	0.83								201	2.62	1923	15.7							102	0.51	102	0.51	
至 2010 年底	108	0	13	0.08	13	0.08			108	0.72	68	0.45	108	0.72	68	0.45								201	2.62	1923	15.7											
2011 年	32	0	24	0.15	24	0.15																																
2012 年	20	0	25	0.1	25	0.1			66	0.41	61	0.38	66	0.41	61	0.38																						
2013 年	18	0	0	0	0	0																											102	0.51	102	0.51		
2014 年	22	0	28	0.17	28	0.17	12	0.06 今年计划完成分配 12 户																														
2015 年	12	0	30	0.18	30	0.18	9	0.05 今年计划完成分配 9 户																														

表 1-2：城镇保障性安居工程住房保障成效表（至 2015 年底）

单位：户、套、万平方米

市县	合计		公共租赁住房				经济适用住房				限价商品住房		城市棚户区改造					
			货币补贴		实物配租		货币补偿		实物销售		实物销售		征收（收购）				综合整治 (至 2013 年底)	
	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
合计	2706	7225	212	566	139	371			129	345			201	537	1923	5134	102	272
至 2010 年底	2300	6141	108	288	0	0			68	182			201	537	1923	5134		
2011 年	32	86	32	86	0	0			0	0								
2012 年	199	531	20	53	118	315 为直管房分配 118 户			61	163								
2013 年	120	320	18	48	0	0											102	272
2014 年	34	91	22	59	12	32												
2015 年	21	56	12	32	9	24												

注：1.公共租赁住房包括“两房并轨”运行前的公共租赁住房和廉租住房。

2.历年保障成效数据应与上报我厅 2014 年城镇住房保障实施成效数据以及各年度统计报表数据对接好。

3.限价商品住房，是指政府控制土地出让价格，限定销售价格和套型面积，按照当地限价商品住房管理办法的有关规定进行建设，向城镇中等收入家庭供应的政策支持性商品住房。

逻辑关系：“1 栏” = “3 栏” + “5 栏” + “7 栏” + “9 栏” + “11 栏” + “13 栏” + “15 栏” + “17 栏”；

“2 栏” = “4 栏” + “6 栏” + “8 栏” + “10 栏” + “12 栏” + “14 栏” + “16 栏” + “18 栏”；“3 栏” =附表 2-2 “16 栏”；“5 栏” ≥附表 2-1[ “9 栏” + “11 栏” ]；

“13 栏” =附表 3-1 “1 栏”；“15 栏” =附表 3-1 “3 栏”；“17 栏” =附表 3-1 “13 栏”。

表 1-3：城镇保障性安居工程住房“十三五”保障需求测算表

单位：万户、万人

截至 2020 年底保障情况预测			截至 2015 年底保障情况			“十三五”新增保障情况									
受益户数	受益人数	城镇常住人口数	受益户数	受益人数	城镇常住人口数	小计		公共租赁住房		经济适用住房		限价商品住房		征收（收购）	
						受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数	受益户数	受益人数
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2937	7847	3.1	2706	7225	3.2	233	622	168	448	65	174	0	0	0	0
			实际分配 享受户数												

注：1.公共租赁住房包括“两房并轨”运行前的公共租赁住房和廉租住房。

2.限价商品住房，是指政府控制土地出让价格，限定销售价格和套型面积，按照当地限价商品住房管理办法的有关规定进行建设，向城镇中等收入家庭供应的政策支持性商品住房。

逻辑关系：“1 栏” = “4 栏” + “7 栏”；“2 栏” = “5 栏” + “8 栏”；“7 栏” = “9 栏” + “11 栏” + “13 栏” + “15 栏”；“8 栏” = “10 栏” + “12 栏” + “14 栏” + “16 栏”；

“4 栏” = 附表 1-2 “1 栏”；“5 栏” = 附表 1-2 “2 栏”；“9 栏” = 附表 1-4[ “1 栏” + “11 栏” ]；“10 栏” = 附表 1-4[ “2 栏” + “12 栏” ]；

“11 栏” = 附表 1-4[ “3 栏” + “21 栏” ]；“12 栏” = 附表 1-4[ “4 栏” + “22 栏” ]；“13 栏” = 附表 1-4 “31 栏”；“14 栏” = 附表 1-4 “32 栏”；

“15 栏” = 附表 1-4[ “33 栏” + “36 栏” ] = 附表 3-2[ “1 栏” + “3 栏” ]；“16 栏” = 附表 1-4[ “34 栏” + “37 栏” ]。





表 1-5：城镇保障性安居工程住房“十三五”土地、资金需求测算表

单位：万户、万套、万平方米

市县	建设用地需求					保障资金需求						
	小计	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	货币补贴（补偿）		建设资金				
						保障性住房	棚户区改造	小计	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建设、征地等
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
合计	5354 m <sup>2</sup>		5354 m <sup>2</sup>			545		8186	6186	2000		
2016 年	5354 m <sup>2</sup>		5354 m <sup>2</sup>			99		3000	1000	2000		
2017 年						104		1100	1100			
2018 年						109		1200	1200			
2019 年						114		1350	1350			
2020 年						119		1536	1536			

注：1.公共租赁住房包括“两房并轨”运行前的公共租赁住房和廉租住房。

2.旧住宅区综合整治所需资金不再统计在棚户区改造内。

3.建设资金包括新建、续建项目以及购买、长期租赁房源所需资金。

4.限价商品住房，是指政府控制土地出让价格，限定销售价格和套型面积，按照当地限价商品住房管理办法的有关规定进行建设，向城镇中等收入家庭供应的政策支持性商品住房。

逻辑关系：“1 栏” = “2 栏” + “3 栏” + “4 栏” + “5 栏”；8 栏 = “9 栏” + “10 栏” + “11 栏” + “12 栏”；“2 栏” = 附表 2-6 “1 栏”；“5 栏” = 附表 3-3 “2 栏”；

“6 栏” = 附表 2-6 “11 栏”；“7 栏” = 附表 3-3 “6 栏”；“9 栏” = 附表 2-6[“4 栏” - “11 栏”]；“12 栏” = 附表 3-3[“3 栏” - “6 栏”]。