

关于推进公共租赁住房 and 廉租住房并轨的实施意见

信息发布时间： 2014-01-28 信息浏览次数：147 字号：[大 中 小]

山东省住房和城乡建设厅 山东省财政厅

山东省发展和改革委员会 山东省物价局

关于推进公共租赁住房 and 廉租住房

并轨的实施意见

鲁建住字〔2014〕3号

各市住房城乡建委（建设局）、房管局、财政局、发展改革委、物价局，各省财政直接管理县（市）住房城乡建委（建

设局)、房管局、财政局、发展改革委、物价局:

为加快推进公共租赁住房 and 廉租住房并轨,进一步完善住房保障制度体系,提高保障性住房资源配置效率,改进政府公共服务,根据《国务院批转发展改革委关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》(国发〔2013〕20号)和《住房和城乡建设部 财政部 国家发展改革委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),结合我省实际,现提出以下实施意见:

一、总体要求

(一)指导思想。以邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观为指导,全面贯彻党的十八届三中全会精神,从保障和改善民生出发,紧密结合新型城镇化建设,有序推进公共租赁住房和廉租住房统筹建设、并轨运行,优化整合住房保障资源配置,提高财政资金和保障房源使用效率,逐步实现公共租赁住房和廉租住房的统筹建设、统筹分配、统筹运营、统筹管理。

(二)工作目标。2014年底前,实现公共租赁住房和廉租住房的统一规划建设、统一准入分配、统一运营管理;全面取消户籍限制,实现同城待遇。

(三)基本原则。突出因地制宜,结合当地工作实际,合理确定并轨工作的任务、运行模式,稳妥有序加以推进;

坚持循序渐进，明确工作重点，理清实施时序，有计划有步骤地组织实施；注重新旧衔接，坚持“新房新制度、老房老办法”，做好政策的有序衔接，确保平稳过渡。

二、主要任务

（一）统筹建设。2014年起，新建公共租赁住房和廉租住房实行统筹建设、并轨运行，合并统称为公共租赁住房。新建项目统一按照公共租赁住房项目性质上报建设计划、履行审批程序、组织规划建设、安排补助资金、享受支持政策。2014年以前已经列入廉租住房建设计划的项目继续建设，建成后纳入公共租赁住房统一管理。廉租住房并入公共租赁住房后，地方政府原用于廉租住房建设的资金来源渠道，调整用于公共租赁住房（含2014年以前在建廉租住房）建设。原用于租赁补贴的资金，继续用于补贴在市场租赁住房的低收入住房保障对象。并轨后，新建公共租赁住房的单套建筑面积应严格控制在60平方米以下，以40平方米左右的小户型为主，满足基本住房需要。

（二）统筹分配。已建成的廉租住房以及在建的廉租住房项目建成后，统一按照公共租赁住房分配。公共租赁住房要取消户籍限制，统一面向城镇中低收入家庭、新就业职工、在城镇稳定就业的外来务工人员等住房困难群体供应。各地要根据当地经济社会发展水平、财政承受能力、居民收入、

住房状况，合理确定并轨后公共租赁住房供应对象的住房困难标准、家庭收入（财产）标准，定期调整，并向社会公布。要进一步完善公共租赁住房的申请受理渠道、审核准入程序，加强窗口建设，简化办事流程，提高工作效率，提升便民服务水平。要全面实行申请人承诺书制度，强化申请人信息申报义务履行，申请人要对其提供的住房、收入、财产等信息的真实性负责，书面同意审核机关调查核实，并定期主动向有关部门报告变动情况。要在综合考虑保障对象的住房困难程度、收入水平、申请顺序、保障需求以及房源等情况的基础上，合理确定轮候排序规则，采取综合打分或分组摇号等方式统一进行配租，并优先满足城镇低收入住房困难家庭的基本住房需要。

（三）统筹运营。各地应结合当地经济发展水平、财政承受能力、住房市场租金水平、建设与运营成本、保障对象支付能力等因素，进一步完善公共租赁住房的租金定价机制，动态调整租金。

公共租赁住房租金原则上按照适当低于同地段、同类型住房市场租金水平确定。政府投资建设并运营管理的公共租赁住房，各地可根据承租对象的住房和经济状况等分类确定租金标准，实行差别化租金，对符合条件的保障对象采取租金减免；也可以实行“租补分离”，按照先交后补的方式实

施梯度保障，承租对象按照规定租金标准，向公共租赁住房产权人交纳租金后，在规定的保障面积内，根据承租对象的住房和经济状况等，对不同困难程度的承租对象、城镇低收入住房困难家庭和没有享受住房补贴等优惠政策且租金负担过重的对象给予分档补贴。租金减免或补贴额度应根据保障对象支付能力的变化动态调整，直至按照市场价格收取租金。社会投资建设并运营管理的公共租赁住房，各地可参照上述办法执行。实施租金补贴所需的资金由各级财政部门在年度预算内统筹安排。公共租赁住房租金标准由各地价格主管部门会同有关部门制定并及时向社会公布。要建立部门间信息联动和数据共享的审查机制，对公共租赁住房承租对象的家庭住房和经济状况实行定期核查，并根据核查结果确定和调整承租对象享受的租金标准或租金补贴标准。

（四）统筹管理。各地应明确公共租赁住房运营管理机构，或委托专业化的企业，具体负责公共租赁住房的运营管理和维修养护。可以实行属地化管理，将公共租赁住房统一纳入所在区（县）、街道、居委会管理，并配备专职的保障性生活管理人员。要积极推进政府基本公共服务、商业便民利民服务和居民支援互助服务向公共租赁住房社区延伸，提高社区服务和管理水平。

三、工作要求

(一) 落实工作责任。各地要根据本实施意见，结合当地实际，制订实施细则，明确职责分工，健全工作机制，并及时对现行相关城镇住房保障政策进行修订和完善，确保并轨工作顺利推进。

(二) 强化信息公开。各地要进一步加大住房保障信息公开力度，全面公开并轨后公共租赁住房的分配政策、分配程序、分配房源、分配对象、分配过程、分配结果及退出情况等信息，将房源申请、审核、分配、使用及补贴发放等信息全方位、全过程置于阳光之下，主动接受群众监督。

(三) 注重宣传引导。并轨工作政策性强，涉及面广，关系群众切身利益。各地要广泛宣传推进并轨工作的重要意义，主动发布和准确解读政策措施，深入细致做好群众工作，引导合理预期，主动解疑释惑，营造良好氛围。

厅

山东省住房和城乡建设

山东省财政厅

会

山东省发展和改革委员会

山东省物价局

2014年1月21日