

主动公开

佛山市顺德区人民政府办公室文件

顺府办发〔2012〕123号

顺德区人民政府办公室关于印发顺德区住房保障制度改革创新工作实施方案的通知

各镇人民政府、街道办事处，区属各相关单位：

《顺德区住房保障制度改革创新工作实施方案》业经区政府同意，现印发给你们。请认真贯彻执行。

佛山市顺德区人民政府办公室

2012年8月20日



顺德区住房保障制度改革创新工作实施方案

为指导我区住房保障改革创新工作的开展，根据我区实际情况，结合《广东省住房保障制度改革创新方案》文件精神，制定本实施方案。

一、指导思想

以科学发展观为指导，以保障和改善民生为落脚点，按照问需于民、以需定建、分步实施、轮候解决思路，充分考虑我区实际需求，总结经验，大胆创新，探索建立多渠道、多层次、可持续、能循环的新型住房保障制度，积极引入社会力量，构建以公租房为主体的住房保障体系。

二、工作目标

1. 通过需求调查，科学制定我区保障性住房建设规划；
2. 完善住房保障相关政策文件，探索创新保障性住房建设、管理、运营等方面的制度；
3. 基本解决低收入、中等偏下收入家庭的住房困难问题，将保障范围扩大至无房新就业职工和异地务工人员。

三、保障性住房建设

（一）可建房源。

保障性住房包括公租房和限价房（下同）。将已有的廉租房、直管公房统一归类为公租房。除续建项目外，暂停新建经

适房，将其保障对象纳入公租房的解决范围。

（二）以需定建。

在确保完成省政府下达的建设任务的基础上，按照问需于民、以需定建、分步实施的原则，编制我区保障性住房建设规划和年度计划。

按照政府公布的保障性住房申请条件，以三点原则落实好需求申报的工作：一是方便原则，户籍家庭既可在网上填报需求申报表，也可在居（村）行政服务站领表填报，异地务工人员由用人单位统一上网填报；二是简易原则，申报表内容要精简；三是全面原则，要全面了解“建什么、建多少、建在哪”的需求情况。

收集需求申报结果后，要进行科学统计分析，编制我区保障性住房建设规划和年度计划。

（三）建设方式。

包括社会力量建设和政府投资建设两种方式。

1. 社会力量建设

在大规模建设保障性住房的任务下，应积极引入社会力量参与建设，通过发挥社会资本的积极作用，减轻财政负担。住房保障部门进一步研究加大公租房建设费用优惠的措施，各项行政事业性收费和政府性基金一律免收；财税部门落实公租房建设、收购、长期租赁（合租）、管理及运营等环节免征城镇

土地使用税、印花税、契税、土地增值税、营业税、房产税等政策规定。通过创新税费优惠措施，大力鼓励企业积极建设员工宿舍、员工村、人才公寓等形式的公租房项目，优先面向企业住房困难员工出租。剩余房源，企业根据实际情况可向其他符合条件的人员出租。

社会力量建设保障性住房，建设（维修）资金由其自行解决，建设用地和建设方式通过以下途径落实：

（1）政府以招拍挂公开交易的方式，推出保障性住房建设用地，可以整宗用地的形式推出，由企业集中新建保障性住房；也可以在推出其他建设用地时，约定配建保障性住房。配建标准应在土地出让合同中约定，配建比例一般不低于规划住宅建筑总面积的 10%。

（2）企业通过租赁、作价入股等方式取得土地使用权，并投资建设公租房。采取租赁方式的，可按年缴纳土地租金。

（3）企业利用自有土地建设保障性住房。在符合规划要求和环评的前提下，若建设公租房的，按相关规定处理；若建设限价房的，如土地原用途不含住宅，则根据限价房项目占地范围、区物价部门核定的最高销售价格等情况，按相关规定办理土地转功能手续。

（4）三旧改造项目中，在符合规划要求和环评的前提下，若经认定属改造建设公租房的，按相关规定处理；若经认定属

改造建设限价房的，根据限价房项目占地范围、区物价部门核定的最高销售价格等情况，允许原业主补交土地价款后直接申请办理土地转功能手续，并投资建设限价房。

(5) 按照土地所有权和使用权不流转的原则，经省人民政府批准，利用农村集体建设用地和农村经济发展留用地集中新建或配建公租房。

(6) 其他方式建设保障性住房。

2. 政府投资建设

建设（维修）资金通过以下途径落实：

(1) 财政预算安排的资金。

(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全部余额。

(3) 按不低于 10% 的比例提取的土地出让收益。

(4) 政府建设的保障性住房项目及其配套商业服务设施的经营收入。

(5) 上级政府下达的保障性住房建设补助资金。

(6) 其他资金。

建设用地和建设方式通过以下途径落实：

(1) 以划拨方式供应，集中新建公租房。

(2) 利用现有房源，改建公租房。

(3) 收购市场的一手或二手房源用作公租房。

(4) 长期租赁市场房源再转作公租房或与符合公租房申请条件的家庭合租市场房源。

(5) 其他方式建设保障性住房。

(四) 建设标准。

新建的成套公租房单套套内建筑面积控制在 60 平方米以内，以 40 平方米左右为主，鼓励发展套内建筑面积低于 30 平方米的小户型公租房。以集体宿舍形式建设的公租房，人均住房建筑面积不低于 5 平方米。新建公租房应当满足基本的居住需求，进行一次性装修。新建的限价房单套套内建筑面积控制在 90 平方米以内。国土和规划部门要积极研究“以建设公租房为前提，放宽工业地块 7% 以内用地面积或 12% 以内建筑面积配套非生产性建筑的比例”的可行性。规划部门在规定保障性住房建设容积率时，在符合城市规划控制指标的前提下，容积率应按控制性详细规划指标的上限掌握，一般不低于 3.5。

四、保障性住房管理

(一) 保障对象。

划分如下 3 类：

一是低收入住房困难家庭（含最低收入住房困难家庭）。低收入是指家庭人均月收入不高于上年度城镇居民人均可支配月收入的 60% 左右；此类家庭的住房困难标准以政府公布的公租房申请条件的住房困难标准为准。

二是中等偏下收入住房困难家庭。此类家庭的收入和住房困难标准以政府公布的限价房申请条件的收入和住房困难标准为准。

三是无房职工（含无房新就业职工和异地务工人员），是指在我区就业且没有我区房产的职工人员。

公租房、限价房保障对象条件实行动态管理，根据不同时期的实际情况适当调整，并以政府公布为准。

（二）保障方式。

包括发放租赁补贴、公租房配租、限价房销售 3 种方式。发放租赁补贴是指政府向符合条件的家庭发放租金补贴，由其在市场承租住房，解决其住房困难问题。公租房配租是指有关单位向符合条件的家庭提供公租房，并按照有关规定计收租金。限价房销售是指经审核符合条件的家庭购买市场上“限对象、限面积、限售价”的住房。

低收入住房困难家庭主要以政府投资建设的公租房配租解决或发放租赁补贴。

中等偏下收入住房困难家庭以限价房销售方式解决。企业投资建设的限价房可优先面向本企业中等偏下收入住房困难职工家庭销售，剩余房源应向我区户籍中等偏下收入住房困难家庭销售。

无房职工主要以企业投资建设的公租房配租解决。

（三）审批流程。

建立审核和公示制度。申请人（家庭）必须通过初审和终审，以及经在有关网站公示无异议或异议不成立的，方可获批住房保障资格。

在公租房项目完成竣工验收备案后，应开展定点的公租房配租申请；在限价房项目领取预售许可证后，应开展定点的限价房销售申请。

住房保障部门应就发放租赁补贴、公租房配租、限价房销售等保障方式制定办事指南，明确各种住房保障方式的申请条件、申请资料、申请和审批流程等内容，并在有关网站公开，方便群众查询。

（四）轮候分配。

申请发放租赁补贴的家庭无需轮候，应保尽保。

企业投资建设的公租房、限价房项目优先解决企业符合条件的员工，由企业自行分配。分配结果应由住房保障部门在网上公告。

面向我区户籍符合条件的家庭出租或出售的保障性生活实施计分轮候。住房保障部门要研究制定适合我区的计分轮候制度，越困难、轮候时间越长的家庭分值越高，越快获得选房资格，同分值家庭需通过电脑系统的随机排序决定轮候顺序，轮候顺序须在网上公开并动态更新。承租家庭应签订租赁合同

同。保障性住房的分配结果须在网上公告。

（五）物业管理。

企业投资建设的保障性住房项目可由企业自管或委托社会力量参与物业管理。

积极引入社会力量参与政府投资建设的保障性住房项目的物业管理。政府投资建设的保障性住房项目应按同类商品房项目较低的标准收取物业管理费。为确保社会力量积极参与，并保证服务质量，政府投资建设的保障性住房项目配建一定比例的经营物业，租金收入用于补贴物业管理费用。

（六）退出机制。

建立定期与不定期的检查制度。

1. 定期检查制度

（1）**发放租赁补贴。**补贴家庭须参与年审，年审流程与审批流程一致。若年审不通过，将停止发放租赁补贴。

（2）**公租房配租。**在租赁合同期满前半年内，原承租家庭应提交资料申请续租。若未能通过审批或合同期满后未申请续租的，须退出原租住的公租房。

2. 不定期检查制度

一是接受群众的举报，针对举报情况进行检查；二是不定期对保障家庭开展入户检查。若发放租赁补贴或公租房配租的家庭被证实不符合条件的，将停止发放租赁补贴或退出租住的

公租房。若购买限价房家庭被证实属于起初骗购的，视为原购房人自动放弃原限价房产权。原限价房产权归开发企业所有，开发企业代购房人偿还银行按揭余贷后，单方办理产权转移登记，并向政府补交土地收益价款。若限价房原购房价扣除开发企业代购房人偿还的银行按揭余贷、向政府补交的土地收益价款和产权转移税费等款项后仍有余额的，在购房人搬出所购买的限价房后，开发企业退回余额给购房人。

（七）资金管理。

由于廉租房归类为公租房，财税部门将原有的“廉租住房保障资金财政专户”变更为“住房保障资金专户”，统一归集源于各种渠道的住房保障专项资金，实施专户管理、专款专用，专项用于租赁补贴的发放、政府建设保障性住房的开支（包括投资补助、贷款贴息、项目资本金、相关基础设施配套建设等）、区对各镇（街道）筹集和建设公租房的资金补助等。

五、保障性住房运营

（一）发放租赁补贴。

1. 补贴标准

租赁补贴标准=（家庭人数×保障面积标准-已有住房面积）×商品房市场平均租金

保障面积标准、商品房市场平均租金实行动态管理，以政府公布为准。

2. 发放办法

租赁补贴发放周期为一季度，每季度末月发放本季度的补贴金额。

（二）公租房配租。

公租房只租不售。

面向我区低收入住房困难家庭出租的政府投资建设的公租房，租金标准由物价部门按照不高于同时期、同区域、同类型普通商品住房平均租金的80%和住房困难群体的收入水平分层次确定，并报区政府批准后实施。以级差租金方式体现政府实行租金补贴。租金标准实行动态管理，根据不同时期的实际情况适当调整，并以政府公布为准。

面向我区无房职工出租的公租房，租金标准自行参照市场租金水平确定。

（三）限价房销售。

1. 售价标准

限价房最高销售价格应按照地块公开出让时同时期、同区域、同类型商品房平均市场价格的70%确定，并应根据不同楼层、不同朝向等因素适当下浮。具体项目的最高销售价格须报物价部门批准。

2. 销售规定

除“限对象、限面积、限价格”外，限价房的预售和销售

均须符合现行商品房预售和销售的相关法规。如：在未取得预售许可证前，不得以任何形式对外销售正在开发建设的限价房和收取购房人的诚意金、订金、定金等费用。

六、机制建设

（一）建立法定机构。

成立具备住房保障职能的法定机构，负责全区保障性住房的建设、管理和运营。通过参观学习香港、新加坡法定机构的工作经验，结合我区的实际情况，在区委、区政府的部署下，按照决策、监督和执行相分离的原则，有关单位拟定该法定机构的筹建方案和管理规定。建立法人治理结构，理事会为决策、监督的机构，管理层为执行机构，执行理事会的决策，并接受理事会和社会的监督。

（二）完善相关政策。

参照本方案的文件精神，住房保障部门尽快建立和完善公租房管理办法及其配套文件。

抄送：区人大办、政协办、纪委会、武装部、法院、检察院。

中共佛山市顺德区委办公室秘书科

2012年8月30日印发
