

L330
2626

珠海市人民政府办公室文件

珠府办〔2012〕16号

关于印发珠海市住房保障制度 改革创新实施方案的通知

横琴新区管委会，各区人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《珠海市住房保障制度改革创新实施方案》印发给你们，
请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向市住房和城乡建设局反映。



二〇一二年六月十八日

珠海市住房保障制度改革创新实施方案

根据省府办公厅《印发广东省住房保障制度改革创新方案的通知》（粤府办〔2012〕12号）要求，为进一步完善我市住房保障制度，切实保障和改善民生，实现住有所居目标，结合我市实际，制定本方案。

一、改革创新的总体要求和工作目标

以保障和改善民生，营造良好投资营商环境为基本出发点，将抓好住房保障作为建设宜居珠海、美丽珠海、幸福珠海的重要工作，坚持政府主导、社会参与、适度保障的原则，按照问需于民、以需定建、分步实施、轮候解决的思路，合理确定住房保障范围、保障方式和保障标准，加快建立健全以公共租赁住房（以下简称公租房）为主体的保基本、多层次、宽覆盖、能循环、可持续发展的具有珠海特色的新型住房保障体系，努力实现人民群众住有所居。到“十二五”期末，全市保障性住房覆盖率达到20%左右，力争使城镇低收入住房困难家庭住房问题得到基本解决，新就业职工住房困难问题得到有效缓解，各类引进急需人才的阶段性周转住房得到解决，外来务工人员居住条件得到明显改善，投资营商环境进一步得到改善。

二、改革创新的工作重点

（一）创新住房保障制度，建立以公租房为主要保障方式的新型住房保障制度。

（二）创新保障性住房建设模式，充分调动社会力量参与保障性住房建设的积极性，多渠道、多方式筹集房源。

（三）创新保障性住房管理方式，区分不同保障对象，实行租金差别化管理。

（四）创新住房保障管理体制和工作机制，做到规划引领，用地优先，管理机构和工作网络健全。

三、改革创新的具体做法

（一）整合并轨现有各类保障性住房，以公租房为主要保障方式。

从 2012 年起，将全市现有的廉租住房、直管公房和公租房等保障性住房逐步合并管理、并轨运行，统一归类为公租房，实行只租不售。通过建立以公租房为主要保障方式的新型住房保障制度，解决各类住房保障对象的基本居住需求。全市除已批准立项的项目外，停止新建经济适用住房。

（二）区分不同对象实行分类保障，实行租金差别化管理。

1. 公租房主要向城镇低收入住房困难家庭、新就业无房职工、引进人才和在城镇稳定就业的外来务工人员供应，实行分类保障。

（1）城镇低收入住房困难家庭人均收入线标准按照上年度城镇居民人均可支配收入 60%左右确定，住房困难标准按照家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米确定。其中家庭人均月收入为市政府公布的最低生活保障标准 150%以下的，政府通过住房实物配

租和发放租赁住房补贴相结合的办法，做到应保尽保。其他低收入住房困难家庭的住房保障应根据保障性住房定点需求登记情况和建设计划实行轮候保障，逐步解决。

（2）新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员主要通过产业园区配套建设和其他机构建设的公租房（员工宿舍），就地就近解决基本居住需求。

（3）引进人才申请住房保障的，按《珠海市高层次人才住房保障暂行办法》等相关规定执行。

2. 合理确定租金标准，实行租金差别化管理。

公租房租金标准参照市场租金水平确定。原则上按适当低于同地段、同类型住房市场租金的标准收取。根据不同保障对象收入水平，实行差别化租金管理。

（三）严格控制户型面积和装修标准。

按照集约用地、满足基本居住需求、利于周转的原则，新建的成套公租房，单套建筑面积一般不超过 60 平方米，以 40 平方米左右为主，适当发展建筑面积低于 30 平方米的小户型公租房。其中 30 平方米左右的公租房以满足单身人士居住为主，40 平方米左右的公租房以满足 2~3 人家庭居住为主，50 平方米左右的公租房以满足 3 人以上家庭居住为主。公租房应按照经济适用的原则进行装修，严格控制建设标准和工程造价。

（四）拓宽投资渠道，创新建设模式。

1. 政府投资建设和筹集模式。市、区政府（管委会）应进一

步加大财政投入力度，多渠道建设和筹集房源。政府投资建设的保障性住房项目土地采取行政划拨，委托政府的代建机构负责组织建设。为及时解决引进急需人才周转性住房问题，政府也可从商品房市场购买或租赁现房解决。

2. 确立以国有企业为主体融资建设、运营和管理保障性住房模式。

由政府划拨或出让提供土地，委托国有企业投资建设、运营和管理保障性住房，并给予优惠政策支持，享受公租房建设和运营的有关税费优惠政策。建成后的保障性住房产权归投资企业持有，只租不售，只以栋为单位登记产权，不分户办理房地产权证，且不得转让。必须按照政府批准的建设计划、规划方案和人员准入与退出、租金标准、租赁期限等要求进行建设和规范管理，接受政府有关部门的监督。

3. 鼓励以农村集体留用地实施工业园区配套设施和公租房建设模式。

利用农村集体留用地实施工业园区配套设施和公租房建设是我市今后建设用地管理的重要方向。积极引导有条件的村集体组织以农村留用地适当建设公租房，并同步落实市政基础设施配套与生活设施配套建设，确保村集体组织获得长期稳定收益。鼓励村集体自主筹资建设，也可以经辖区政府同意后与其他资本合作建设。项目建设和运营可以通过土地收储融资、银行贷款、国有企业融资合作，以及市、区两级财政直接投资等多种方式，有

序推进。此类公租房及其配套项目用地保持原土地权属性质和土地取得方式不变。

4. 在工业园区配套建设公租房（员工宿舍）模式。

继续实行按工业园区 7%用地面积，15%建筑面积用于园区生活配套设施建设的政策，鼓励各区政府（管委会）、工业园区结合本地产业发展、企业规模和保障对象的需求情况，通过集中配建或企业自建公租房（员工宿舍），就近解决引进人才、新就业人员、外来务工人员等不同层次的住房需求。对园区配套建设的公租房（员工宿舍），在土地出让合同及项目立项时就要明确其公租房的性质和建设规模，进一步规范建设和运营管理。

5. 探索在“三旧”改造和普通商品房开发建设项目中按一定比例配建模式。

在“三旧”改造或新建普通商品住房项目中配建公租房，具体配建比例根据不同的项目规模和区位确定，一般不低于规划住宅建筑总面积的 10%。配建的公租房，政府可以通过给予优惠政策支持或政府出资购买的方式取得产权，并在土地出让合同和“三旧”改造批准文件中具体约定。配建的公租房应与项目同步规划、同步建设、同步配套、同步交付使用。配建公租房的项目，建设全过程必须接受市、区住房保障主管部门的指导、监督。

（五）以需定建，轮候保障。

1. 建立需求申报评估制度。市、区政府（管委会）按照申报条件定期开展辖区保障性住房需求调查，掌握需求状况。申请人可

向户籍或就业所在地街道办事处（镇政府）申报住房保障需求，有单位的申请人以及各类产业园区的外来务工人员应由其所在单位或企业统一申报，并由各区进行资格审核评估后，报市住房保障主管部门备案。

2. 制订并实施建设规划，轮候解决。市、区政府（管委会）应根据需求对象申报情况，组织制订并实施保障性住房建设规划及年度建设计划，通过多渠道、多方式建设、筹集保障性住房，逐年逐批对保障对象实行轮候分配。具体轮候规则和轮候期限由市、区政府（管委会）确定。

（六）严格准入与退出管理，确保公开、公平、公正。

1. 实行部门联动，严格准入审核。要建立诚信申报和失信惩戒制度。从申请人家庭收入、资产标准和人均住房面积等方面严格把关，建立房地产登记、民政、公安车管、社保、金融、税务等部门联动审核机制，强化准入管理，提高资格审核的公正性和准确性。

2. 接受社会监督，确保阳光分配。要建立完善监督机制，充分发挥社会监督、舆论监督作用，实行分配方案、分配对象、分配过程、分配结果四公开，确保保障性住房分配公开、公平、公正。

3. 加强动态管理，健全退出机制。要强化保障性住房分配后的动态监管，严格合同管理。通过定期复核、不定期检查、入户调查、鼓励群众举报等方式，加强住房保障对象资格监管和住房

使用情况巡查。对不再符合保障条件或拒不履行合同义务的，及时取消其保障资格并予以清退。

（七）建立完善住房保障信息平台，实行全方位、全过程信息公开。

要进一步建立完善市、区联动并与省联网的市住房保障信息管理系统，加快实现各相关部门信息共享，完善纸质档案和电子档案的收集、管理和利用等工作，保证档案数据的完善、准确。要加大住房保障信息公开的力度，实行住房保障的项目建设、房源、准入、分配、退出等各个环节全方位、全过程信息公开，确保住房保障在阳光下运作。通过建立完善信息化监督平台，不断提高住房保障工作的管理水平。

四、改革创新的保障措施

（一）组织和体制保障。

1. 设立住房保障委员会。市政府设立住房保障委员会，成员由政府部门公职人员、人大代表、政协委员、专家学者、群众代表、保障性住房建设单位代表等组成，行使本市住房保障工作的决策权和监督权。

2. 设立住房保障管理机构。市、区政府（管委会）设立住房保障办公室，负责拟订住房保障政策，组织编制住房保障发展规划及年度建设计划，并监督实施，指导监督公租房的建设、运营管理等工作。

3. 设立住房保障具体实施机构。市、区政府（管委会）可设

立非营利性专业化住房保障具体实施机构，负责承办保障性住房的需求调查、登记、建设、运营管理和维修养护等。各街道办(镇)、居委会应安排专职或兼职工作人员具体负责本辖区保障性住房需求调查统计、资格初审、监督管理等工作，形成完善的住房保障工作网络。

(二) 政策法规保障。

要抓紧制定出台公租房建设和管理办法，以及利用农村集体留用地和“三旧”改造配建公租房管理办法，将各类公租房的建设和管理纳入规范的轨道，不断完善住房保障政策法规体系。

(三) 资金保障。

1. 切实加大政府财政投入。市、区政府(管委会)要将公租房建设资金纳入年度财政预算,通过资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式加大对公租房的投入。

2. 充分发挥住房公积金作用。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，全部用于公租房建设。其中贷款风险准备金达到住房公积金贷款余额的 1% 时，当年可不再提取该准备金。同等条件下，住房公积金缴存职工优先承租公租房。

3. 探索开展金融创新。探索设立公租房投融资公司，作为统筹公租房融资、建设和运营管理的平台。投融资公司可发行企业债券或中期票据，专项用于公租房建设。积极支持开展政府出资与社会筹资相结合的公租房股权信托基金融资试点，探索运用房地产投资信托基金加快推进公租房建设。积极探索通过商业贷款、

社保基金、保险资金等渠道筹措各类低息、中长期贷款支持公租房建设。

4. 全面落实税费减免政策。公租房建设一律免收各项行政事业性收费和政府性基金，并落实建设、购买、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。

（四）规划和土地保障。

1. 规划引领，计划落实。市、区政府（管委会）要组织编制住房保障规划和年度建设计划，并将住房保障规划、计划纳入近期建设规划。保障性住房项目的选址要安排在交通便利、公共设施配套完善的区域，并结合宜居社区的要求同步做好小区内外市政、公共配套设施的规划。

2. 用地优先，预留储备。实行保障性住房用地预留储备制度，确保土地优先供应。根据《珠海市住房保障规划（2010-2020）》，已储备 28 块用地作为保障性住房用地，用地面积约 105 公顷，约可建设 3.6 万套公租房。同时将“三旧”改造项目和普通商品房配建公租房、利用农村留用地配建公租房的用地也统筹纳入保障性住房的土地储备。

国土资源部门要引导、配合各区（功能区）根据各自实际情况将保障性住房建设用地纳入年度建设用地供应计划。涉及新增建设用地的，要在年度土地利用计划中优先安排、单列指标，做到应保尽保。对需要办理建设用地手续的，要简化程序，加快办

理。

（五）审批绿色通道保障。

各级政府及相关部门对涉及住房保障的审批事项，要切实开辟绿色通道，通过联合审批或现场集中办公等有效形式，做好各项审批服务，提高办事效率。

（六）考核机制保障。

市政府将完善住房保障工作的考核问责机制，将住房保障工作目标任务完成情况纳入各区政府（管委会）领导班子和领导干部落实科学发展观评价指标体系。市住房保障主管部门要会同市监察部门加大对各区（经济功能区）完成住房保障工作目标任务和日常工作的督查督办力度，确保住房保障各项工作的落实。

（七）舆论保障。

本市各新闻媒体要加大对住房保障工作的宣传力度，广泛宣传住房保障的政策、法规及各项工作推进情况，让社会各界全面了解我市住房保障工作的总体情况。同时充分发挥舆论监督作用，对骗取住房保障资格、拖欠租金、不按规定使用保障性住房等违规行为予以公开曝光，为住房保障工作营造良好舆论氛围。

公开方式：主动公开

主题词：城乡建设 房屋 管理 方案 通知

抄送：市委各部委办局，市人大办，市政协办，市纪委办，
珠海警备区，市中级人民法院，市检察院，口岸查验各单位，
各人民团体，各新闻单位，中央和省属驻珠海有关单位。

珠海市人民政府办公室

2012 年 6 月 18 日印发
