

**巴彦淖尔市人民政府办公厅**  
**转发内蒙古自治区人民政府关于进一步**  
**加强和完善城镇保障性住房建设和**  
**管理的意见的通知**

各旗县区人民政府，市直有关部门：

现将内蒙古自治区人民政府《关于进一步加强和完善城镇保障性住房建设和管理的意见》（内政发〔2013〕70号）转发给你

们，请认真贯彻执行。

巴彦淖尔市人民政府办公厅

2013年8月6日

第01-01051号公告

巴彦淖尔市人民政府公告

为进一步加强和规范本市户籍人口信息采集工作

根据《中华人民共和国户口登记条例》和《内蒙古自治区

户口登记条例》的有关规定

自2013年8月1日起

本市户籍人口信息采集工作

按照《内蒙古自治区户口登记条例》和《巴彦淖尔市

# 内蒙古自治区人民政府

## 关于进一步加强和完善城镇保障性住房 建设和管理的意见

各盟行政公署、市人民政府，自治区各委、办、厅、局，各大企业、事业单位：

为进一步健全完善我区城镇住房保障体系，有效解决保障性住房建设面临的问题，切实满足中低收入住房困难家庭的基本住房需求，根据《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的

指导意见》（国办发〔2011〕45号）、原建设部等九部门《廉租住房保障办法》、原建设部等七部门《经济适用住房管理办法》、住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》有关规定，现就进一步加强和完善城镇保障性住房建设和管理工作提出如下意见。

## 一、总体要求

深入贯彻落实科学发展观，加强改革和制度创新，进一步完善我区城镇住房保障制度，建立健全以公共租赁住房为基本形式的、能够适应不同家庭住房支付能力差异性保障需求、以先租后售、租售并举为特征的保障性住房供应体系。按照政府主导、社会参与的原则，在不断加大政府财政投入的同时，注重发挥市场机制作用，完善引入商业化操作的配套政策，有效解决保障性住房建设资金筹集问题，逐步形成可持续的保障性住房投资、建设、运营和管理新机制。

保障性住房建设和管理工作要坚持从我区区情出发，满足基本住房需要；坚持经济、适用、环保，确保质量安全；坚持分配过程公开透明，分配结果公平公正；坚持规范管理，合理确定保障性住房的保障范围、保障方式和保障标准。

## 二、积极推进投资主体多元化

保障性住房建设和运营坚持政府主导与市场运作相结合，在政府主导下积极引入市场机制，实现投资主体多元化。保障性住房既可以由政府直接投资建设，也可以由社会机构和企业投资建

设，遵循“谁投资、谁持有、谁经营、谁受益”的原则。

(一) 政府直接投资建设的保障性住房应由政府指定的住房保障实施机构承担。政府指定的住房保障实施机构既可以是公益性事业单位也可以是非盈利性社会组织，由政府向其注入一定资金，并通过整合政府持有产权的保障性住房及土地等其他资产，使其具备一定的融资能力，承担保障性住房资金筹措及房源筹集、管理、维护和运营工作，在通过市场化运营有效解决中低收入家庭住房困难的同时，实现国有资产保值增值。

(二) 政府与企业或其他机构共同出资建设保障性住房，政府可采取贴息、注入资本金、土地作价入股、允许配建一定比例商业用房等支持性措施，引导和鼓励企业和社会力量参与保障性住房建设。

(三) 其他主体独立投资筹集的保障性住房，由投资人或其委托的机构负责管理和营运，在严格执行保障性住房相关政策的前提下，可享受保障性住房建设税费减免等相关优惠政策。

(四) 为进一步加大保障性住房的筹集力度，可以在商品房项目中配建一定数量的保障性住房。以配建方式建设保障性住房的，配建套数、建设标准、套型结构等内容应当作为商品房开发项目取得建设用地的前置条件，并纳入建设用地划拨决定书或者建设用地使用权出让合同。

### 三、加快各类保障性住房的并轨管理

通过实行“租补分离、分类补贴”，实现廉租住房、公共租赁住房的并轨管理运行。各地区要按照被保障家庭收入情况制定分类补贴标准。政府和用人单位按分类标准向被保障家庭发放补贴资金。保障性住房的经营者按市场租金或略低于市场租金的标准向被保障家庭收取租金，并提供物业管理服务。原则上符合廉租住房保障条件低保家庭的租赁补贴由政府承担；其他低收入家庭房租水平超过家庭月收入30%的部分，由所在单位和企业承担。

各地区要加快建立以公共租赁住房为基本形式的城镇居民住房保障体系，可根据本地区的实际，把经济适用住房和限价商品房一并纳入公共租赁住房管理，今后不再以经济适用住房、限价商品住房形式建设保障性住房。对符合经济适用住房购买条件和需要用限价商品住房实施保障的家庭，一律改由通过公共租赁住房实施保障。

### 四、积极探索建立保障性住房建设资金回收机制

(一) 保障性住房项目通过租金收入、配建的商业用房出租出售收入仍不能实现项目资金平衡的，允许保障性住房租赁一定年份后向承租家庭分批出售部分房源。按照增租控售、利润不超过3%的原则，一个保障性住房项目累计出售量不得超过该项目保障性住房总量的50%，确保租赁性保障房房源的持续增长。

(二) 按照“先租后售、租售并举、自愿购买、共有产权”的

原则，已承租保障性住房一定期限的被保障家庭，可自愿申请购买其承租的保障性住房有限产权。产权比例和出售价格应综合考虑土地出让价款减让、税费优惠以及被保障家庭的支付能力等因素，原则上按照届时同地段、同类别普通商品住房价格的70%确定，具体价格由市和旗县（市）人民政府住房保障主管部门会同物价、财政等部门测算，报本级人民政府批准后公布实施。政府投资建设的保障性住房，被保障家庭按政府批准实施的价格购买后取得房屋70%的产权，其余30%的产权归政府持有。承租人购买公共租赁住房有限产权，可以一次性购买全部面积，也可以购买部分面积，已购买面积免缴租金。社会投资建设并以出让方式取得用地的保障性住房项目，租赁使用3年后可以出售。出售时，由政府相关部门提出指导价，在利润不超过3%的前提下，可按照限价商品住房的相关政策出售。

（三）个人购买的保障性住房在向住房保障主管部门或相关建设单位付清房款满5年后，方可上市转让或者出租。上市交易时，属政府投资建设的，应当向政府上交实际成交价款的30%，可取得全部产权。保障性住房的买受人在取得完全产权前已另行购买拥有住房、全部家庭成员户籍均迁出我区需要转让所购保障性住房的，所购保障性住房由住房保障主管部门按照在原销售价格基础上综合考虑住房折旧和物价水平等因素确定的价格予以收回。

(四)由政府全额出资建设的保障性住房的出售收入或合资建设的保障性住房政府投入部分的出售收入,要存入保障性住房资金专户,实行专户管理,专项用于保障性住房的滚动建设。

## 五、认真落实各项支持政策

(一)确保用地供应。各地区要根据住房保障规划和保障性住房年度建设任务,科学编制土地供应计划,并在新增建设用地年度计划中对保障性住房用地指标实行单列,做到“应保尽保”。要提前做好保障性住房建设项目储备并落实到具体地块。依法收回的国有土地、储备土地应优先安排用于保障性住房建设。涉及新增建设用地的,要提前做好土地征收、补偿安置、房屋拆迁、土地出让等前期工作,确保及时供地。国土资源部门要开通保障性住房建设用地审批绿色通道,简化审批程序,提高审批效率。

(二)加大资金筹集力度。要认真落实好已有的资金筹集政策,加大对保障性住房建设资金支持力度。要严格按照规定用途使用中央各类保障性安居工程专项补助资金。自治区各类保障性安居工程专项补助资金,在确保完成当年保障任务的情况下,允许和支持各地区统筹安排使用。鼓励和引导民间资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与保障性住房建设。

(三)落实税费减免政策。对各类保障性住房项目要切实落实现行建设、经营等环节的税收优惠政策,免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。



## 六、进一步提高规划设计水平

(一) 科学合理编制保障性住房规划。各地区要把保障性住房建设作为经济社会发展规划和城市总体规划的重要内容。要做好低收入家庭住房情况调查,在切实掌握保障性住房需求的基础上,编制好本地区住房保障规划和年度计划。住房保障规划和年度计划应当明确保障目标、实施时序、保障资金安排、建设规模、空间布局、建设用地供应和其他主要政策措施等内容。保障性住房实行分散配建和集中建设相结合。集中建设的保障性住房,应当充分考虑居民就业、就医、就学、出行等需要,加快完善公共交通系统,同步配套建设生活服务设施。

(二) 优化户型设计。保障性住房户型设计要严格执行抗震设防和建筑节能等强制性标准,坚持户型小、功能齐、质量高、安全可靠的原则,有效满足各项基本居住功能。保障性住房应以50平方米以下的小户型为主,考虑人口和代际因素,可适度建设中户型的保障性住房。中户型保障性住房最大不得超过80平方米,高层可放大到90平方米以内,中户型要严格控制在总量的15%以内。项目内保障性住房平均面积要控制在60平方米左右。保障性住房应提供简约、环保的基本装修,具备入住条件。

(三) 着力提高保障性住房品质。各地区要按照财政部、住房城乡建设部《关于加强推动我国绿色建筑发展的实施意见》(财建〔2012〕167号)要求,贯彻绿色发展、循环发展、低碳发展

理念，保障性住房建设至少要达到一星级绿色建筑评价标准，鼓励向更高星级的绿色建筑发展。同时，保障性住房建设应因地制宜地利用各类可再生能源，降低后期的管理和运行成本，减少被保障人员的生活开支。根据我区太阳能资源富集和太阳能热水系统技术成熟的实际，保障性住房必须设计安装太阳能生活热水系统，做到保障性住房与太阳能热水系统统一设计、统一施工、统一验收。

## 七、切实加强项目管理

强化工程质量监管。保障性住房建设要严格履行法定的项目建设程序，规范招投标行为，落实项目法人责任制、合同管理制度、工程监理制，严格建筑材料验核制度。项目法人对住房建设质量负永久责任，其他参建单位按照工程质量管理规定负相应责任，实行建设、勘察、设计、施工、监理单位负责人和项目负责人责任终身制。凡2012年7月1日后竣工的保障性住房建设项目，均要在建筑物明显位置设置质量责任永久性标牌，标牌内容主要包括项目名称、项目类别、建设单位、施工单位、监理单位等，接受社会监督。保障性住房参建各方要建立健全质量管理体系，严格按照法律、法规和强制性标准规定进行勘察、设计、施工、监理和验收，切实把加强质量监管贯穿于建设全过程。各旗县（市、区）工程质量安全监督机构要加大对工程质量和施工安全的监督检查力度，对每个保障性住房项目都做到指定专人负

责，实行全过程监管。积极开展施工现场远程监管，所有保障性住房项目必须达到施工现场远程监管全覆盖。对存在违法违规行为和工程质量不符合强制性标准的工程项目，要责令整改，并依法依规处理。

## 八、完善分配和后期管理制度

(一) 完善准入和退出制度。各地区要根据当地经济社会发展水平及居民收入、住房状况，合理确定保障对象的准入条件，并定期进行调整，及时向社会公布。要以住房困难作为确定住房保障对象的首要条件，依据其收入水平确定政策支持强度。保障性住房申请人应当如实申报家庭住房、收入和财产状况，声明同意审核机关调查核实其家庭住房和资产情况。审核机关调查核实申请人住房、金融资产、车辆等财产，有关机构应当依法提供便利。严禁以任何形式向不符合住房困难标准的家庭供应保障性住房。要进一步建立和完善保障性住房的申请、审核、公示、轮候、复核制度，坚持“三级审核，三榜公示”阳光操作，落实信息公开制度，充分发挥社会监督作用。要加快整合房地产市场信息系统和住房保障信息系统资源，保障性住房主管部门要与民政、人力资源社会保障、公安、税务、金融等部门建立信息资源共享机制，尽快形成完善的住房保障信息服务网络。要建立住房和城乡建设、民政、公安、税务、金融等部门及街道社区协作配合的家庭住房和经济状况审核机制。

保障对象如通过购置、继承受赠等方式取得其他住房，或经济状况有明显改善，不再符合相应住房保障条件的，应当在规定的期限内腾退；逾期不腾退的，应按照市场价格交纳租金或按市场价格购买。对拒不服从退出管理的，可以依照规定或合同约定申请人民法院强制执行。

（二）逐步扩大保障范围。各地区要在对已纳入住房保障范围的低收入家庭实行应保尽保的基础上，逐步把我区经济社会发展需要的各类专业人才、新就业人员和有稳定职业并在我区连续缴纳社会保险费达到一定年限的外来务工人员纳入保障范围。对环卫等一线艰苦岗位人员、见义勇为人员、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、生态移民过程中进城就业的农牧民、孤老病残人员等在同等条件下予以优先保障。对因“撤乡并镇”造成部分农牧民需要陪子女进城就读中小学的，旗县（市、区）可筹集部分公共租赁住房解决其过渡性住房需求。

（三）加强保障性住房使用和后期运营管理。各地区要加强对已投入使用的保障性住房的后期管理，定期检查保障性住房使用情况，对违反规定将保障性住房出售、转借、出租（转租）、闲置、改变用途且拒不整改的，应当按照有关规定或者合同约定收回。对中介机构违规代理出售、出租保障性住房的，应当依法予以处罚。保障性住房的使用人要按有关规定和合同约定使用住房，不得擅自改变房屋结构，影响房屋质量安全和使用功能。

加强保障性住房物业服务管理工作，积极探索保障性住房市场化运作与政府扶持相结合的物业管理模式，努力提高管理和服务水平。对集中建设的保障性住房小区，由经营机构组建或通过招投标方式选聘专业物业服务公司或专业管理机构承担；物业服务费实行政府指导价，从租金收入中提取；可参照商品房销售收入中提取维修基金的办法，从保障性住房的出售收入中提取一定额度的维修基金，专项用于保障性住房及其附属公用设施设备的后期维修养护。对规模小、较分散的保障性住房，可实行住户自我管理和自我服务。

### **九、加强组织领导，严格落实责任**

各盟行政公署、市人民政府要对本地区住房保障工作负总责。各旗县（市、区）人民政府作为保障性住房建设和管理的责任主体，负责落实项目前期工作及建设资金、土地供应、工程质量监督、保障性住房租售管理和使用监管等工作。

保障性住房建设目标是“十二五”时期国民经济和社会发展的约束性指标，各盟市、旗县（市、区）及有关部门要加强对住房保障工作的监督检查，全面落实各项政策措施，严格执行目标责任制度，分级落实好责任目标。各地区要切实加强住房保障管理和具体实施机构建设，逐步建立延伸到街道社区的工作网络，在人员编制暂时得不到落实的情况下，可通过聘用新毕业大学

生，充实街道办事处住房保障工作力量，建设高效稳定的工作队伍，确保保障性住房建设各项任务的顺利完成。

2013年7月25日