

登记编号：QFGD-2019-06003

贵州省住房和城乡建设厅
贵州省发展和改革委员会
贵州省财政厅
贵州省自然资源厅

文件

黔建保发〔2019〕1号

省住房城乡建设厅 省发展改革委
省财政厅 省自然资源厅关于进一步
规范发展公租房的实施意见

各市（州）住房城乡建设局、发展改革委、财政局、自然资源局，
贵安新区规划建设局、经济发展局、财政局、自然资源局：

近年来，各地、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院和省委、
省政府决策部署，积极发展公租房，取得了明显成效。截至2018

年底，全省通过实物保障和租赁补贴累计解决310多万困难群众住房问题。公租房保障为维护社会和谐稳定，推进新型城镇化和农业转移人口市民化，增强困难群众获得感、幸福感、安全感发挥了积极作用。但是，公租房发展仍然存在不平衡不充分的问题，部分市（州）公租房保障需求量大，但保障覆盖面较低，尤其是对住房困难的新就业无房职工、稳定就业外来务工人员的保障门槛较高、力度不够。跟踪审计中还发现未严格执行保障房政策、改变公租房用途，租金标准过低，租金收缴率低及租金管理不规范等问题。习近平总书记明确要求，要完善住房市场体系和住房保障体系，解决城镇中低收入居民和新市民住房问题。根据住房和城乡建设部、国家发展改革委、财政部、自然资源部《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号），为进一步规范发展公租房，更好发挥住房保障在解决群众住房问题中的“补位”作用，完善我省住房保障政策，结合我省实际，提出如下实施意见。

一、总体要求和基本原则

（一）总体要求。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党的十九大和习近平总书记在贵州省代表团重要讲话精神，全面落实习近平总书记对贵州工作重要指示，树牢“四个意识”，坚定“四个自信”，坚决做到“两个维护”，切实提高政治站位，加快完善主要由配租型的公租房和配售型的共有产权住房构成的城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要；进一步规范发展公租房，努力实现本地区低保、低收入住房困难家庭应保尽保，城镇中等偏下收入住房困难家庭在合理的轮候期内得到保障，促进解决新就业无房职工和在城镇稳定就业

外来务工人员等新市民的住房困难，不断增强困难群众对住房保障的获得感、幸福感和安全感。

（二）基本原则

1. 以政府为主提供基本保障。要将规范发展公租房列入重要议事日程，坚持既尽力而为又量力而行，在国家和省统一政策目标指导下，因地制宜加大公租房发展力度。同时，要防止保障与市场出现错位，既不能把公租房违规转为商品住房，也不能将对公租房的支持政策用于发展商品住房。

2. 分类合理确定准入门槛。要针对不同困难群体，合理设置相应准入条件，采取适当的保障方式和保障标准，精准施策，统筹做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭和新市民的公租房保障工作，加大对符合条件新市民的保障力度。

3. 坚持实物保障与租赁补贴并举。要继续做好公租房实物保障工作。同时，积极发展公租房租赁补贴，满足困难群众多样化的居住需求。

二、推进实施精准住房保障工作

（一）继续做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭的保障工作

1. 保障范围和目标。各市（州）、贵安新区、县（市、区、特区）要全面梳理低收入特别是低保（住房救助）家庭、分散供养特困人员的住房状况，凡申请并符合条件的要实现应保尽保。持续做好城镇中等偏下收入住房困难家庭的保障工作，明确合理的轮候期，在轮候期内给予保障。县级以上人民政府对符合保障性住房条件的低收入残疾人家庭，应当从保障性住房中优先解决，在住房分配上对生活不便的残疾人在地段、楼层等方面给予照顾。

符合条件的低收入或者重度残疾人家庭，在租赁公租房时减免不低于40%的租金。城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭的收入、住房困难等具体准入条件由市、县（市、区、特区）人民政府住房保障主管部门合理确定，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施，并及时进行动态调整。以本人或家庭成员的名义享受过易地扶贫搬迁、大中小水库移民等其他住房保障政策的，在当地不得重复享受公租房保障政策。

2. 保障方式和标准。对低保（住房救助）、低收入住房困难家庭和分散供养特困人员，可以实物配租为主、租赁补贴为辅；对中等偏下收入住房困难家庭，可以租赁补贴为主、实物配租为辅。具体保障方式可结合保障对象意愿和公租房供给因地制宜确定。严格保障标准，实物配租公租房单套建筑面积原则上控制在60平方米以内。合理确定租赁补贴标准，建立动态调整机制，并根据保障对象的收入水平实行分档补贴，支持保障对象租赁到适宜的住房。

3. 多渠道筹集房源。有新增公租房实物供给需求的，严格执行《省人民政府办公厅关于进一步加强城镇保障性安居工程建设和管理工作的意见》（黔府办发〔2013〕39号），挂牌出让的新建商品住房用地项目，必须按建设项目住宅建筑总面积5—10%的比例配建公租房，具体比例由市（州）、贵安新区、县（市、区、特区）政府（管委会）自行确定。每年12月31日前，各市（州）、贵安新区住房城乡建设（住房保障）部门将商品住房用地项目中配建公租房政策的执行情况报省住房城乡建设厅。利用集体建设用地建设租赁住房的试点城市，可将集体建设用地建设的租赁住房长期租赁作为公租房，租赁期限一般不低于5年。鼓励政府将

持有的存量住房用作公租房。新筹集的公租房要做到布局合理、设计科学、质量可靠、配套完善。

4. 准入、使用、退出管理。各市（州）、贵安新区、县（市、区、特区）要建立常态化申请受理机制，强化部门协同和信息共享，加强资格审核，确保保障对象符合相应的准入条件。完善公租房配租方式，根据保障对象的住房、收入和财产以及申请时间等因素，可通过综合评分、随机摇号等方式确定排序。定期检查公租房使用情况，确保公租房房源依法合规使用。定期复核保障对象家庭人口、住房和经济状况变化情况，及时调整保障方式、保障标准等。健全公租房退出管理机制，对违规使用公租房或不再符合保障条件的承租人，综合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等多种方式，提升退出管理效率。

（二）加大对新市民的保障力度

1. 保障范围和目标。各市（州）、贵安新区、县（市、区、特区）要坚持既尽力而为又量力而行的原则，根据财政承受能力，重点保障环卫、公交等公共服务行业以及重点发展产业符合条件的青年教师、青年医生等新就业无房职工、城镇稳定就业的外来务工人员，具体准入条件由市、县（市、区、特区）人民政府住房保障主管部门合理确定，报经本级人民政府批准后，向社会公布实施，并及时进行动态调整。各地应将符合条件的家政从业人员纳入公租房保障范围，有条件的地方可集中配租；家政从业人员通过市场租房居住的，对符合条件的发放租赁补贴。复员退伍军人（特别是伤病残退役军人）、优抚对象、进城农村独生子女户、进城农村二女绝育户、老年人、鳏寡孤独、原国民党退伍人员、建档立卡贫困户、见义勇为等符合条件的家庭优先纳入公租房保

障。可设立最长保障期限，重在解决阶段性住房困难。住房保障主管部门要与用人单位精准对接，搞清需求，合理确定公租房供给数量、租金标准等。

2. 保障方式和标准。实物保障以配租集体宿舍为主，以小户型住宅为辅。新就业无房职工和外来务工人员较为集中的开发区和产业园区，根据用工数量，在产业园区配套建设行政办公及生活服务设施的用地中，可通过集中建设或长期租赁、配建等方式，增加集体宿舍形式的公租房供应，面向用工单位或园区就业人员出租。按照国务院规定开展试点的城市，企业(单位)依法取得使用权的土地，在符合规划、权属不变的前提下，可建设公租房，面向本单位职工出租，促进职住平衡。租赁补贴发放范围、补贴标准等由市(州)、贵安新区、县(市、区、特区)因地制宜确定。鼓励为符合条件的新就业大中专毕业生发放租赁补贴，补贴期限和标准由市(州)、贵安新区、县(市、区、特区)确定。

3. 准入、使用、退出管理。对新就业无房职工和城镇稳定就业外来务工人员，政府筹集的公租房主要面向其用人单位定向供应，职工向用人单位提交申请。用人单位依照当地有关规定，协助住房保障等部门对职工保障资格进行审核，对定向供应的公租房进行分配，切实履行对入住职工的管理责任，并督促不再符合条件的人员退出保障，确保公租房合规使用。

三、加强公租房建设运营管理

(一) 加强公租房建设管理。各市(州)、贵安新区、县(市、区、特区)要强化对招投标、设计、施工、竣工验收等建设全过程的监督管理，严格落实各参建主体质量安全责任，强化建设单位首要责任，全面落实质量终身责任制。严格按照绿色建筑标准

建设，支持优先采用粉煤灰、加气混凝土等新型墙体材料以及使用磷石膏建材和节能设备，鼓励发展装配式建筑。对偷工减料等违法违规行为严肃追责，并列入建筑企业失信名单，督促参建主体对易产生质量常见问题的部位和环节采取针对性防治措施，切实保证公租房建设质量安全。对纳入资产登记范围的公租房，要着力完善公租房资产登记各项工作。

（二）积极实施政府购买公租房运营管理服务。有条件的地方要逐步推广政府购买公租房运管管理服务，吸引企业和其他机构参与公租房运营管理。明确购买主体，合理确定购买内容，将准入退出、档案管理、租金收缴、维修养护、信息系统、智能化建设等适合通过政府购买服务方式提供的公租房运营管理服务事项纳入政府购买服务指导性目录。公开择优确定承接主体，规范服务标准，全面实施绩效管理，切实提升公租房运营管理专业化、规范化水平，增强群众满意度。参照《住宅专项维修资金管理办法》，探索建立公租房维修资金制度。

（三）加快推进住房保障领域信用体系建设。各市（州）、贵安新区要结合实际制定住房保障领域信用体系建设实施方案，建立健全信用信息归集和应用制度，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。对公租房申请、使用、退出等环节失信主体实行分级分类管理，存在严重失信行为的列入失信联合惩戒对象名单予以联合惩戒；发生较重失信行为或多次发生轻微失信行为但尚未达到严重失信行为标准的，列入重点关注对象名单，依法实施与其失信程度相适应的惩戒措施。

（四）完善公租房配套基础设施和公共服务。各市（州）、贵安新区、县（市、区、特区）要充分考虑保障对象日常生活、出

行等需要，加快完善公租房小区的基础设施及公共服务设施，使群众享有更好的居住环境。将公租房小区及时纳入街道和社区管理，积极发展各项便民利民服务和社区志愿服务。在完善生活服务设施的基础上，整合文化、体育、新闻出版等部门资源，配套建设全民健身路径工程、多功能健身场地、社区文化活动和社区书屋等设施，让广大住房困难群众“住得进、住得下、住得好”，在解决“住有所居”的同时，逐步实现“居有所乐”，让广大住房困难家庭共享改革发展成果，实现基础设施共享和公共服务均等化。

（五）加强公租房资产管理。各市（州）、贵安新区、县（市、区、特区）要进一步加强政府投资公租房的资产管理，按国家和省有关规定权限办理本级政府公租房资产的登记入账、配置、使用、处置、信息管理以及编制资产报告等工作。积极探索“新租赁”，公租房未来租金收益质押融资资金，主要用于偿还保障性住房等债务。在公租房资产向平台公司移交过程中，既要明确公租房准入、退出审核及维修维护后续管理的责任主体，更要盘清公租房资产，合理确定公租房租金标准，进一步提高租金收缴率。

（六）加强公租房信息化建设。信息化建设是进一步提升公租房管理水平的重要手段，主要目的是实现公租房数据及时、准确、全覆盖，并与全国公租房信息系统并轨运行。今年年底，借助建设银行公共租赁住房信息化平台，全省公租房实现数据上线，通过大数据技术服务构建我省公租房婚姻、房产、车辆、公积金、社保、工商注册登记、户籍、税务、收入等数据交换共享比对长效机制。有条件的地区，试点推进智能化技术成果的应用，提高公租房社区信息化及安全防控水平，加快智慧社区建设，切实提

升公租房社区居住品质。

四、落实各项支持政策

县（市、区、特区）对列入市县年度计划的公租房项目，要落实好土地、资金、税费等各项支持政策，确保公租房工作顺利实施。

（一）确保用地供应。新建公租房的地方，要依据公租房发展规划和年度建设计划，科学编制土地供应计划，公租房用地应保尽保。储备土地和收回使用权的国有土地，优先安排保障性住房建设。

（二）加强资金保障。各市（州）、贵安新区、县（市、区、特区）要根据财政承受能力，合理制定公租房建设规划，统筹各项资金用于公租房房源筹集、租赁补贴发放。政府投资公租房租金收入专项用于偿还公租房贷款本息及维修养护、管理等，维修养护费用主要通过公租房租金收入及配套商业服务设施租金收入解决，不足部分由财政预算安排解决。

（三）落实税费减免政策。对公租房建设筹集、经营管理所涉及的土地使用税、印花税、契税、土地增值税、房产税、增值税、个人所得税等，以及城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，继续按规定落实优惠政策。

五、加强组织领导

（一）落实工作责任。各市（州）、贵安新区、县（市、区、特区）住房和城乡建设（住房保障）、发展改革、财政、自然资源等有关部门要按照各自职责负责相关工作。2019年11月底前，各市（州）、贵安新区住房和城乡建设（住房保障）部门要将本地区公租房发展情况报省住房城乡建设厅。

(二)加强监督检查。各市(州)、贵安新区住房城乡建设(住房保障)部门要会同有关部门建立有效的监督检查制度,对县(市、区、特区)公租房工作加强督促指导,确保各项工作任务和政策措施落到实处。

(三)总结推广经验。各市(州)、贵安新区住房和城乡建设(住房保障)部门要及时总结规范发展公租房工作中的经验和问题,并报省住房和城乡建设厅。

本实施意见所指的公共租赁住房,不包括教师公共租赁住房。根据省人民政府的安排部署,由省教育行政主管部门另行制定教师公共租赁住房管理办法并实施。



2019年10月28日

贵州省住房和城乡建设厅办公室

2019年10月28日印发
