

山西省住房和城乡建设厅 山西省财政厅文件 山西省发展和改革委员会

晋建保字〔2014〕71号

关于公共租赁住房和廉租住房 并轨运行的实施意见

各市住房城乡建设局（建委）、房地局、发展改革委、财政局：

为进一步健全完善住房保障和供应体系，改进保障性住房供应、分配和管理模式，提高房源和资金使用效率，根据《住房城乡建设部、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）精神，从2014年起，我省公共租赁住房和廉租住房并轨运行，统称为公共租赁住房。

一、统筹规划建设

（一）从2014年起，各地新建廉租住房（含购改租等方式筹

集)计划调整并入公共租赁住房年度建设计划,建设项目统一按照公共租赁住房项目履行审批程序和手续。2014年前开工的在建廉租住房项目可继续建设,建成后统一纳入公共租赁住房管理。各地可采取集中建设、配建、购改租等方式,筹集公共租赁住房源,套型建筑面积控制在60平方米以内,建设标准按原定标准执行。

(二)新建商品住房建设项目,应当按照建筑面积配建不低于5%的公共租赁住房,建成后由政府按合同约定收回。经济适用住房建设项目,应当按照建筑面积配建不低于10%的公共租赁住房,由政府按照核定的经济适用住房基准价格回购。具体配建标准、方式由市、县(区)人民政府确定并在项目用地合同和建设用地划拨决定书中明确。

(三)有条件的地方可在建制镇规划建设一定规模的公共租赁住房。

二、整合资金渠道

(四)各地原用于廉租住房建设的资金来源渠道调整用于并轨后的公共租赁住房建设,原用于租赁补贴的资金继续用于补贴在市场租赁住房的城镇低收入住房困难保障对象。

(五)2014年起,中央补助公共租赁住房建设资金以及租赁补贴资金将继续由财政部安排,国家发展改革委原安排的中央用于新建廉租住房补助投资将调整为公共租赁住房配套基础设施建设补助投资。省级补助公共租赁住房建设资金以及租赁补贴资

金将继续由省财政厅安排，并向财力困难地区倾斜，具体方案由财政厅另行制定。

（六）中央代地方发行的债券资金优先用于公共租赁住房建设。

三、完善定价机制

（七）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综合因素，健全完善并轨后的公共租赁住房租金定价机制。

（八）各地可采取差别化租金、租补分离等方式对城镇低收入住房困难保障对象收取租金，差额部分由当地政府予以减免或补贴，具体价格和方式由市、县（区）人民政府确定。

（九）政府投资建设并运营管理的公共租赁住房，租金标准一般控制在同时期、同地段、同品质、同类型住房市场租金的 70% 以下；对于城镇低收入住房困难保障对象，租金标准控制在同时期、同地段、同品质、同类型住房市场租金的 10% 以下。社会投资建设并运营管理的公共租赁住房原则上按照略低于同地段住房市场租金水平，确定租金标准，市、县（区）人民政府可依申请，对符合条件的城镇低收入住房困难保障对象给予适当补贴。

（十）各地可根据承租人支付能力的变化，动态调整租金标准和补贴额度（或租金减免额度），直至按照市场价格收取租金。

（十一）政府投资的公共租赁住房的租金收入按照政府非税收入管理的有关规定缴入同级国库，实行收支两条线管理，专项

用于偿还公共租赁住房贷款本息及公共租赁住房的维护、管理等。

四、健全分配制度

（十二）各地要进一步规范公共租赁住房受理渠道、申请审核程序，提高工作效率，方便群众申请。各市、县应逐步实现集中受理，设立申报大厅或便民窗口随时敞口受理群众申请。

（十三）各地要在综合考虑保障对象住房困难程度、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，统一轮候配租，优先满足城镇低收入住房困难家庭的保障需求。对已建成并分配入住的廉租住房，履行原租赁合同约定，租赁期满后，按照并轨后的公共租赁住房签订新的租赁合同。具体轮候配租办法，由市、县（区）人民政府确定，并向社会公布。

（十四）各地要建立健全公共租赁住房年度复核与退出制度，对配租对象家庭财产、收入、住房等变化情况进行复核，提出复核意见并进行公示，对不再符合保障条件的终止公共租赁住房配租资格。

五、规范运营管理

（十五）市、县（区）人民政府住房保障主管部门负责组织实施本行政区域的公共租赁住房运营管理工作。

（十六）各地要进一步加强公共租赁住房的运营管理，按规定归集公共租赁住房住宅专项维修资金，组织实施物业服务，强化监督管理，不断提升服务质量。要结合保障对象需求，为公共

租赁住房租住居民提供更多的社会救助和公益服务，鼓励公共租赁住房项目实行社会化物业管理。

（十七）各地应加强对保障房源建设、保障对象审核和相关工作人员的监督管理，设立公共租赁住房使用、管理、服务投诉电话，畅通住户反映诉求的渠道。要进一步明确职责分工，落实目标责任，理顺体制机制，整合工作机构，充实管理人员，落实工作经费，确保公共租赁住房和廉租住房并轨运行工作顺利实施。

各地要根据本实施意见，结合当地城镇中低收入住房困难家庭及新就业职工、外来务工人员等住房困难群体的实际需求和保障性住房房源情况，制定实施细则，对现行相关住房保障政策进行修订和完善。

山西省住房和城乡建设厅

山西省财政厅

山西省发展和改革委员会

2014年4月23日

（主动公开）

