

江西省住房和城乡建设厅  
江西省发展和改革委员会  
江西省自然资源厅  
江西省住房和城乡建设厅  
江西省发展和改革委员会  
江西省自然资源厅  
文件

赣建字〔2019〕4号

## 关于加强城镇保障性住房管理工作的指导意见

各市、县（区）人民政府：

近年来，全省各地、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，特别是以开展“不忘初心、牢记使命”主题教育为契机，大力推进保障性住房建设和管理，为拉动投资、推动发展、改善民生、促进社会和谐稳定作出了积极贡献。为进一步完善住房保障体系，加强保障性住房管理工作，结合我省实际，经省政府同意，提出如下意见。

### 一、指导思想和基本原则

#### （一）指导思想。

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯



彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，切实提高政治站位，从保障和改善民生出发，进一步完善城镇基本住房保障体系，加大住房保障力度，提升保障性住房运营管理服务水平，不断增强群众的获得感、幸福感和安全感。

## （二）基本原则。

一一坚持政府主导、社会协同。完善基本住房保障体系，发挥政府为困难群众提供基本住房保障的主导作用，同时鼓励引导各类社会投资主体、集体经济组织参与保障性住房建设和运营，多渠道筹措房源。坚持尽力而为、量力而行，在国家统一政策目标指导下，因地制宜发展公租房，坚持实物保障与租赁补贴并举。

一一坚持健全机制、公平公正。持续推进“放管服”改革，推动部门间数据信息共享，提高审核的准确性和保障的精准性。建立完善准入、使用、退出等方面规范机制，确保公租房依法合规使用。推进住房保障承诺制和诚信制度建设，对守信行为和失信行为实施联合奖励和联合惩戒。

一一坚持共建共治共享。创新工作方法，通过强化党建引领、充分发动依靠群众，按照便民、利民、惠民原则，统筹推进小区配套基础设施和公共服务设施提升，最大限度满足群众生活、安全、生态、文化等新需求，把保障房小区提升成环境整洁、功能



完善、管护到位、业主满意的“美丽社区”。

## **二、加大基本住房保障力度**

### **(一) 因地制宜筹集房源。**

深入开展住房情况专项调查，认真梳理城镇户籍居民、新市民住房现状，结合经济发展水平、财政承受能力、住房保障供需平衡等情况，科学编制“十四五”保障性住房发展规划，明确各类保障性住房筹集方式和数量。有新增公租房实物需求的，应遵循“布局合理、设计科学、质量可靠、配套完善”的原则，通过新建、改建、配建、购买或长期租赁等方式多渠道筹集房源。南昌市在集体建设用地上建设的租赁住房可长期租赁作为公租房。各地可结合本地实际，积极探索发展配售型共有产权住房。

### **(二) 落实兜底保障政策。**

深入贯彻落实省委、省政府关于城镇困难群众脱贫解困的工作要求，扎实做好城镇困难群众住房保障工作，对包括户籍在乡镇的所有城镇特困人员、城镇最低生活保障对象和支出型贫困低收入家庭实行应保尽保。对符合条件的孤老病残、优抚对象、退役军人、计划生育特困家庭、进城农村建档立卡贫困人员等对象实行优先保障。

### **(三) 建立多层次保障体系。**

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住房保障工作。对符合条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭应



在轮候期内予以保障；对新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员等新市民，着力解决阶段性住房困难，重点保障环卫、公交等公共服务行业员工和青年医生、教师等专业技术人员。新市民住房保障可设立最长保障期限。

#### **（四）加快实施公租房租赁补贴。**

加快出台公租房租赁补贴实施办法，加大公租房货币化补贴力度，将城镇中等偏下收入住房困难家庭和新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员等新市民纳入公租房租赁补贴范围，结合市场租金水平和财力水平，并根据保障对象的收入水平分档确定补贴标准。建立动态调整机制，支持保障对象租赁到适宜的住房。住房保障对象在实物配租轮候期内应发放公租房租赁补贴。各市、县（区）公租房租赁补贴实施办法原则上要于2020年6月底前出台并向社会公布实施，并报省住房城乡建设厅、省财政厅备案。

### **三、深化住房保障领域“放管服”改革**

#### **（一）精简业务受理要件。**

推行申请人承诺制度和委托审核制度，减少申请材料要件，依托省电子政务共享数据统一交换平台，推进部门信息数据共享协查，让群众少跑腿、数据多跑路，实现公租房保障申请“一证通办”。

#### **（二）优化业务审核流程。**



深入推进“放管服”改革，逐步将原来定时申请转变为常态化申请，将“多部门、多材料、多次跑”的串联审核管理模式转变为一窗受理、一表通用、后台并联审核模式，进一步提高申请审核效率。

### **（三）推进信息系统建设。**

大力提升住房保障信息管理水平，利用信息化技术打造保障性住房管理新高地。完善公租房配租管理、租金代缴等后续管理服务平台和住房保障家庭动态监管平台。将全省住房保障管理系统接入住建部云平台，建立全省住房保障信息共享平台，积极推行“赣服通”住房保障服务。

## **四、完善违约违规行为惩戒措施**

### **（一）建立信用约束机制。**

探索建立住房保障领域诚信管理制度，对住房保障申请人、保障对象、住房保障运营单位等主体的违规行为进行量化、指标化。对不同等级的失信行为依法设定不同的惩戒措施和期限，实行分层级管理，实现全省住房保障领域信用信息互通互联、互相认证，并将住房保障领域失信相关信息推送至同级公共信用信息平台，实行跨地区多部门联合惩戒，促进住房保障对象和有关单位、个人主动遵规履约。

### **（二）强化违规违约行为处置和纠纷化解。**

加强法治工作力量建设，住房保障管理部门可聘请专业的法



律顾问团队，成立法务工作小组。进一步完善各类合同文本的合法合规性审查，明确保障房管理部门、社会投资主体、公租房使用人三者之间的权利与义务。对重大违规违约行为，可依法通过司法途径处理。

### **（三）引入智能化技术成果。**

试点推行车辆识别、人脸识别、指纹识别、步态识别等智能设备和系统，加强“人”和“房”动态管理。建立智能监控数据保密机制，将识别、监控、门禁系统与小区安防、违约取证、到期退出、违规清退等需求进行整合，着力解决识别难、取证难、退出难等问题，变“人防”为“技防”。2020年9月底前，各设区市中心城区至少要完成一个公租房小区智能化技术升级改造项目。

## **五、建设和谐幸福平安小区**

### **（一）规范公租房资产管理。**

所有纳入城镇保障性安居工程建设计划的公租房房源应及时进行不动产权登记，明晰所有权、使用权和管理权。政府投资公租房要全部进行资产登记，建立资产卡片，确保“账、卡、物”相一致。要提高公租房使用效率，对于腾退房源要及时进行回收、修缮，并在一年内再次分配。

### **（二）开展示范小区建设。**

积极践行共建共治共享理念，以健全配套设施、完善公共服



务、改善人居环境和强化社会保障为重点，开展保障房示范小区建设活动，提升保障房小区居住品质。充实和加强覆盖保障房小区的房屋服务、社区服务、警务服务、卫生服务等力量，尝试建立承租户自治组织，健全政府公共服务和居民自助互助服务相对接、公益性服务和经营性服务相补充、专业性服务和综合性服务相结合的社会化社区服务体系，为住户提供劳动就业、社会保险、福利救助、教育医疗、计生防疫、社区安全、法律服务、科普宣传等“一站式”基本公共服务。积极组织开展形式多样、弘扬社会主义核心价值观的文体活动，营造健康向上的社区文化。

### **（三）提高运营服务水平。**

探索试行政府购买保障房运营管理服务，公开择优引入市场化、专业化运营机构，规范服务标准，实施绩效管理，大力提升公租房运营服务水平。鼓励各地将现有负责运营公租房资产的国有企业，打造成专业、规范的运营机构，参与全省范围内政府购买公租房运营服务业务。畅通群众利益诉求表达渠道，建立健全群众诉求限时响应和反馈机制，积极回应群众关心的房屋质量不好、设施不全、服务不周等问题，让困难群众在保障房小区内生活得更加舒心。

### **（四）加强党组织建设。**

推动实现所有保障性住房小区党支部全覆盖，推广保障房运营部门、城管部门、物业公司党员到社区党组织任（兼）职，成



立联合党支部或党建联席会，组建党员志愿者服务队，扩大党建工作的覆盖面，充分发挥基层党支部的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，提高服务困难群众的针对性和实效性。

## **六、落实各项支持政策**

### **（一）保障用地供应。**

公租房项目采取划拨、出让等方式供应土地。市、县（区）人民政府要按照住房保障规划和年度建设计划，将公租房建设用地纳入年度土地供应计划并单独列出。储备土地和收回使用权的国有土地，优先安排用于公租房建设。公租房建设用地一经确定，未经依法依规批准，不得更改挪作他用。

### **（二）加强资金保障。**

市、县（区）财政要安排专项资金发放租赁补贴，省财政要支持市、县（区）租赁补贴工作，中央财政城镇保障性安居工程专项资金可统筹用于发放租赁补贴。符合国家保障性安居工程建设相关政策要求并列入年度计划的公租房项目，省财政继续按每套1万元给予补助。政府投资公租房及其配套商业服务设施租金收入实行收支两条线、专款专用，专项用于偿还公租房贷款本息和小区维护养护、设施设备改造、智能化技术升级，以及运营单位日常办公、管理人员经费、信息化建设等运营管理服务。各级财政对保障性住房建设管理资金要根据事业发展需要和财力状况统筹保障。



### **(三) 落实税费减免政策。**

对公租房产权单位、运营机构和购买（承租）人涉及的房产税、城镇土地使用税、土地增值税、印花税、契税等税收，按规定予以减免。保障性安居工程建设项目，按国家规定免征城市基础设施建设费等行政事业性收费和政府性基金，政府定价经营服务性收费按低限减半征收。

## **七、加强组织领导**

### **(一) 落实工作责任。**

市、县（区）人民政府要认真履行城镇住房保障主体责任，将完善住房保障体系、加大基本住房保障力度、提升保障性住房管理水平，作为贯彻落实以人民为中心发展思想的具体行动，作为“守初心、担使命”的生动实践，纳入本地区、本部门的重要工作内容。市、县（区）人民政府住房和城乡建设（住房保障）主管部门负责本行政区域内保障性住房管理工作，发改、财政、自然资源、民政等部门要根据各自职责，履职尽责，密切配合，加强协作，及时研究、统筹解决保障性住房建设与管理中存在的困难和问题。

### **(二) 开展调研指导。**

各级住房和城乡建设部门要加强对保障性住房产权单位、运营机构、物业企业等单位的监督指导和考核评价，确保各项工作任务和政策落到实处。省住房和城乡建设厅会同有关部门将不定



期对各地保障性住房建设和管理进行调研指导。设区市要加强对所辖县（市、区）的调研指导。

### （三）总结推广经验。

各市、县（区）住房和城乡建设部门要及时总结公租房建设和管理当中的经验做法，报省住房和城乡建设厅。省住房和城乡建设厅要及时宣传推广各地的经验做法，对于反面典型也要督促及时整改。



（此件主动公开）

抄送：省政府办公厅、住房和城乡建设部

江西省住房和城乡建设厅办公室

2019年12月16日印发