

曲靖市人民政府办公室关于推进 公共租赁住房分配运营管理工作的实施意见

各县（市、区）人民政府，曲靖经济技术开发区管委会，市直各委、办、局：

为进一步完善我市公共租赁住房分配运营管理工作机制，切实提高分配入住率，充分发挥公共租赁住房保障效益，经市五届人民政府第四次（2018年度第6次）常务会议研究同意，现就推进全市公共租赁住房分配运营管理工作提出以下意见。

一、加快房源建设（筹集），完善基础设施配套

（一）对尚未完成的历年建设任务，项目实施主体和施工单位要梳理存在问题，优化施工方案，加强管理，加快进度，完善手续，交付使用。

（二）鼓励从租赁市场筹集公共租赁住房房源，原则上今后不再新建公共租赁住房。各地可根据本地供需实际，通过购买或长期租赁方式，把适合作为公共租赁住房或者经改造符合公共租赁住房条件的存量商品房，转为公共租赁住房。

（三）完善基础设施配套。对保障房集中的区域加快完善基础设施配套、内外环境整治等工作。适当改造部分户型结构不合理的保障房。

二、加快分配入住

（一）适度放宽分配入住条件。将保障范围扩大至中低收入住房困难人群。家庭人均月收入不高于 3500 元、家庭财产低于 10 万元、无自有产权住房且未承租公房或人均住房建筑面积 25 平方米以下的家庭或个人，可申请公共租赁住房。

（二）扩大保障范围

1.放宽户籍限制，将进城落户农民、农民工、外来务工人员纳入保障范围。将学校教师、卫生和计生、公交环卫等公益岗位人员，以及城市 D 级危房居民、在校创业的大学生、新就业的大中专毕业生、引进人才、机关和企事业单位符合条件职工纳入保障范围。

2.对在我市工作的省部级以上劳模、全国英模、二等功以上复转军人、烈士家属、伤残军人家庭，以及因见义勇为、疾病、灾害、突发事件、失独等原因致贫致困住房困难的家庭（个人）加大保障力度。

3.在优先保障低收入和中等偏下收入住房困难人群的基础上，可将公共租赁住房提供给受灾群众、棚户区（含危房）改造居民、移民搬迁、国家重点项目房屋被征收对象等群体作为临时过渡安置住房。

（三）优化分配程序。申请人提出申请后，由当地住房城乡建设（住房保障）部门及时协调有关部门进行联审并在申请人工作或居住所在地公示，联审公示无异议或异议不成立的及时配租。

（四）畅通申请受理渠道。健全县（市、区）、街道、社区

三级工作机构，设立便民服务点，配齐人员，加强窗口建设，简化办事流程，提高工作效率，实现申请、审核、分配常态化和规范化。有条件的可引入社会中介服务机构，运用互联网平台实现网络在线申请。

（五）探索预分配制度。科学合理研判工期，结合实际情况提前编制分配方案，提前启动分配工作，有效衔接分配入住，提高分配率。

（六）因地制宜提高货币化保障比例。各地要结合公共租赁住房供需实际，房源较少的地方，可向符合条件的保障对象以租赁补贴方式予以保障。

（七）各部门、企事业单位和工会组织可组织并代表本单位符合条件的职工统一申请公共租赁住房。

三、完善租赁政策

（一）各地要结合公共租赁住房分配运营管理工作的新情况和新要求，尽快制定出台公共租赁住房管理实施细则。

（二）公共租赁住房租金以市场租金为基础，实行差别化租赁政策，住房城乡建设、发展改革、财政等部门应尽快制定出台公共租赁住房分级定租、分级定补有关机制。

（三）承租人可凭公共租赁住房租赁合同和租金、物管费缴纳证明，按照实际租金支出，从住房公积金个人账户中提取。

四、强化运营管理

（一）明晰产权。本着“产权清晰、责任明确、管理科学、保障充分”的原则，进一步明确全市范围内公共租赁住房产权关系。

政府统建（购买）的，产权属政府；政府与各类行政事业单位、国有企业共建的，产权划归共建方；政府与民营企业（含私营、集体经济组织、个体经济组织）共建的，政府可向共建方收回补助资金后，全部产权划归共建方，收回的资金专项用于保障性住房建设运营管理。要尽快明确产权主体，积极办理权属登记。共建项目责任主体要严格执行公共租赁住房分配运营管理的各项政策规定，优先保障本单位（系统）符合条件的住房困难群众，分配运营管理情况报当地住房保障部门备案，住房保障部门对本地所有公租房分配进行统筹。

（二）强化资金保障。严格落实财政资金，从公共预算、土地出让总收入的5%、房地产开发税收的10%、住房公积金增值净收益中安排资金，用于公共租赁住房建设运营管理等各个环节。各地财政部门要根据公共租赁住房资产债务情况，从公共预算中安排资金处置债务，确保资产安全运营。公共租赁住房产权或运营单位要积极主动对接当地财政部门，计提公共租赁住房维修基金，确保项目可持续运营。

（三）创新筹资方式。抓住国家“保障性安居工程配套基础设施三年改造计划”的机遇，做好基础工作，积极协调，争取改造资金，或纳入政策性贷款支持范围。建立健全城市基础设施建设财政投入与价格补偿统筹协调机制，大力推广政府购买服务、政府与社会资本合作（PPP）等模式，引导社会资本参与公共租赁住房分配管理、配套基础设施建设等。可以通过公共租赁住房预期收益和产权质押贷款方式，向银行业金融机构申请公共租赁住房

物业运营贷款，盘活现有存量资产。鼓励公共租赁住房产权单位采用资产证券化等方式，运用项目收益票据、资产支持票据、售后回购、基金等手段，多方筹集建设和运营资金。

（四）拓宽运营管理渠道。政府统建的公租房，可由产权单位自行运营管理，同时鼓励采取购买社会服务方式，委托专业机构进行运营管理。共建的公共租赁住房可参照执行。鼓励社会资本通过独资或政府与社会资本合作模式参与公共租赁住房运营管理。

（五）加快建立信息共享平台，加大信息公开力度。有关部门要加快信息化建设，真实反映居民家庭（个人）的基本情况，搭建信息资源共享平台。住房保障管理部门要向社会公开住房保障分配管理政策、保障规划、年度计划、实施结果、以及资金管理使用等情况。畅通监督投诉举报渠道。

（六）加强档案管理。按照住房城乡建设部《住房保障档案管理办法》的要求，落实人员及软硬件设施，建立健全住房保障对象档案和保障房源档案，并按照“一户一档”和“一套一档”进行整理归档。

（七）推进诚信体系建设。实行申请人承诺书制度，申请人对其提供的申报信息真实性负责，定期主动向有关部门报告变动情况。有关部门不定期进行调查复核，建立诚信档案，纳入社会诚信体系管理。

（八）强化物业管理服务。建立属地管理体系，在规模较大，公共租赁住房集中的保障房小区，民政部门应积极协调，

成立保障房专业社区，按政府社区工作原则推进管理和服务。属地政府和社会组织应积极支持和参与公共租赁住房小区管理服务，推进公共服务、志愿服务等向公共租赁住房小区延伸。属地政府要细化责任，完善公共租赁住房小区社会综合治理体系。

对集中建设的公共租赁住房小区，由运营机构或投资人通过购买服务方式，择优选择专业物业服务机构承担，物业管理服务机构在同等条件下应优先聘用保障对象。以购代建的公共租赁住房，纳入小区物业管理范围。规模较小、较为分散的公共租赁住房，可实行住户自我管理和自我服务。共建项目的公共租赁住房，暂时不能实行社会化管理的，要以各单位和当地街道、居委会为依托，落实好物业管理责任。各地住房保障管理部门要确实加强对物业管理服务的监督管理，提升人居环境，杜绝“脏乱差”现象。

五、保障措施

（一）强化组织领导，建立联席会议制度。公共租赁住房分配运营管理是一项政策性强、涉及面广、群众关注度高的系统性工作，全市各级人民政府和有关部门要高度重视，切实加强组织领导，认真组织实施。县（市、区）人民政府、曲靖经济技术开发区管委会要建立公共租赁住房分配运营管理联席会议制度，由分管领导牵头，有关部门和相应平台公司参加，适时召开会议，集中研究解决存在的困难问题，确实推进和深化公共租赁住房分配运营管理工作。

（二）加强监督考核。各地要高度重视，明确工作目标和责任，强化措施，狠抓落实。市级住房保障等部门要加强对各县（市、

区)住房保障工作监督检查和考核。对工作成绩突出的,予以表扬;对不认真履职,导致工作推进缓慢、造成不良影响的,严肃问责。

(三)加大宣传引导力度。各县(市、区)要确实加大政策宣传和舆论引导力度,加强与新闻媒体的联系沟通,通过各类媒体,及时发布准确解读政策措施,让全社会更多地了解关注、支持参与和监督住房保障工作,为深入推动我市公共租赁住房分配运营管理工作营造良好的社会氛围。

曲靖市人民政府办公室

2018年6月21日