

9

2010 8 2  
88

# 江苏省人民政府办公厅文件

苏政办发〔2010〕93号

## 省政府办公厅转发省住房城乡建设厅等部门 关于大力发展公共租赁住房指导意见的通知

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位：

省住房城乡建设厅、省发展改革委、省财政厅、省国土资源厅、人行南京分行、省地税局、江苏银监局《关于大力发展公共租赁住房的指导意见》已经省人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



二〇一〇年七月二十四日

# 关于大力发展公共租赁住房的指导意见

省住房城乡建设厅 省发展改革委 省财政厅  
省国土资源厅 人行南京分行 省地税局 江苏银监局

住房是群众的基本需求，住房问题是重要的民生问题，直接关系到经济健康发展与社会和谐稳定。近年来，各地各有关部门大力推进廉租住房、经济适用住房建设和城市危旧房（棚户区）改造工作，下大力气解决城市低收入家庭等群体的住房困难，取得了良好成效。但也应当看到，我省保障性住房供应体系和住房保障管理体系还不完善，特别是城市部分中等偏下收入家庭、新就业人员和外来务工人员住房困难的矛盾仍较突出。为进一步加大保障性住房建设力度，根据《省委省政府关于切实加强民生工作若干问题的决定》（苏发〔2008〕14号）、《省政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（苏政发〔2008〕44号）、住房城乡建设部等部委《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）精神，现就我省大力发展公共租赁住房提出如下指导意见：

## 一、明确推进公共租赁住房建设的总体要求

（一）指导思想。以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，紧紧围绕“低保家庭住得上廉租房、低收入家庭住得上经济适用房、新就业人员租得起房”的

目标，大力推进公共租赁住房建设，积极培育和发展住房租赁市场，着力解决城市中等偏下收入家庭、新就业人员和外来务工人员的住房困难，推动住房保障制度体系的完善，进一步引导住房合理消费，加快实现“住有所居”。

## （二）基本原则。

1. 政府主导、社会参与、市场运作。加大政府对公共租赁住房建设的投入，制定和落实引导、鼓励社会力量参与公共租赁住房投资建设的政策措施。公共租赁住房运营与管理实行市场化运作。

2. 统筹规划、分步实施。认真分析城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员的住房需求，科学制定公共租赁住房发展规划和年度实施计划，并纳入“十二五”住房保障规划，有计划、分步骤地推进公共租赁住房建设。

3. 因地制宜、分类指导。根据经济社会发展和住房价格水平，合理确定公共租赁住房的供应规模和保障对象。商品住房价格较高、小户型租赁住房供应紧张的城市，切实加大公共租赁住房建设力度。加强对公共租赁住房工作的分类指导，规范开发区、街道、乡镇和各类企事业单位公共租赁住房投资建设行为。

4. 综合开发、配套建设。按照“集中开发、就近选址、合理布局、配套建设”的要求，建设和发展公共租赁住房。组织新就业人员、外来务工人员较多的开发区、街道、乡镇、工矿企事业单位集中建设公共租赁住房。新建的公共租赁住房项目配套建

设生活服务设施。

## 二、合理确定公共租赁住房保障对象和保障标准

(三)保障对象。我省公共租赁住房的保障对象为城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员。城市中等偏下收入住房困难家庭逐步纳入经济适用住房制度保障,买不起经济适用住房的城市中等偏下收入、低收入住房困难家庭,纳入公共租赁住房保障范围。新就业人员是指具有大中专学历、工作不满5年并在城市有稳定职业的人员,外来务工人员是指在城市有稳定职业并在就业地居住一定年限的非就业地户籍的从业人员,公共租赁住房重点解决新就业人员初始工作和外来务工人员就业地工作期间的租房问题。

(四)保障标准。各地要结合实际,合理确定公共租赁住房套型及建筑面积标准。供应城市中等偏下收入、低收入住房困难家庭的成套公共租赁住房,单套建筑面积严格控制在60平方米以下。中等偏下收入家庭的收入线标准,由城市人民政府按当地人均可支配收入80%左右的比例确定;住房困难条件,由城市人民政府根据经济社会发展和住房价格水平确定。

## 三、多渠道多样化供应公共租赁住房

(五)按计划建设公共租赁住房。各市、县人民政府要根据公共租赁住房发展规划和实施计划,每年安排一定的建设资金,建设一定规模的公共租赁住房。同时,积极引导新就业和外来务工人员相对集中的开发区、街道、乡镇投资建设公共租赁住房,

鼓励各类企事业单位和社会经济组织以独资、集资或者股份制的方式投资建设公共租赁住房。建立多元化的运行机制，鼓励各地由企业投资和持有公共租赁住房产权，负责公共租赁住房建设、租赁和维修等日常工作。这类企业可由社会机构出资设立，也可由社会机构和政府共同出资组建。

（六）合理配租公共租赁住房。各地要根据城市中等偏下收入、低收入住房困难家庭和新就业人员、外来务工人员的不同租住需求配租公共租赁住房，单身生活的可以租住集体宿舍或职工公寓，居家生活的可以租住成套住房。公共租赁住房要进行基本室内装修，具备直接入住条件。

（七）加强公共租赁住房产权管理。公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。禁止承租人以房产交易的方式变相分割所承租的房屋所有权、使用权。

#### 四、建立稳定的公共租赁住房资金渠道

（八）加大政府投入。各市、县人民政府要通过直接投资、资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式，加大对公共租赁住房建设和运营的投入。省级财政安排一定的专项资金对困难地区予以支持。住房保障部门及其实施机构建设、收购的公共租赁住房，建设、收购资金从当地财政年度预算安排的公共租赁住房保障资金和中央、省级财政专项补助资金中列支，不足部分可使用当地按规定提取的廉租住房保障资金。

（九）拓宽融资渠道。鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款。支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金，专项用于公共租赁住房建设和运营。探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金拓展公共租赁住房融资渠道。政府投资建设的公共租赁住房，纳入住房公积金贷款支持保障性住房建设试点范围。政府投资建设任务重、资金需求量大的地区，经同级人民政府批准可组建保障性住房融资平台，向商业银行贷款，用于政府投资的公共租赁住房建设，还贷资金由同级人民政府通过公共租赁住房建设资金和归集的廉租住房保障资金等渠道解决。

## 五、加大对公共租赁住房的政策支持力度

（十）保障土地供应。各市、县人民政府要把公共租赁住房建设用地纳入年度土地供应计划，实行计划单列、专地专供，予以重点保障。面向经济适用住房保障对象供应的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应。其他方式投资的公共租赁住房，建设用地可采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用，并将所建公共租赁住房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等作为土地供应的前置条件，所建住房只能租赁、不得出售。

（十一）给予政策优惠。公共租赁住房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金，按经济适用住房和廉租住房的相关政策执行。公共租赁住房的建设和运营，按国家有关规定享受税收优惠政策。

(十二) 维护投资权益。公共租赁住房实行“谁投资、谁所有”，投资者权益可依法转让。

## 六、规范公共租赁住房运营管理

(十三) 完善管理制度。各市、县人民政府要建立健全公共租赁住房申请、审核、公示、配租和租后管理等制度。住房保障部门要按照规定程序严格准入审批，加强运营监督管理，做到配租过程公开透明、配租结果公平公正。对滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为，要依法依规严肃追究相关单位和人员的责任。

(十四) 实行轮候保障。政府投资建设的公共租赁住房按照登记在册的申请人名单顺序实行轮候保障，就近就地安置。保障对象为城市中等偏下收入或低收入住房困难家庭的，由保障对象作为承租人并提供担保人，与住房保障部门共同签订公共租赁住房租赁合同；保障对象为新就业和外来务工人员的，由保障对象作为承租人、用人单位作为担保人，与住房保障部门共同签订公共租赁住房租赁合同。开发区、街道、乡镇、企事业单位投资建设的公共租赁住房，优先提供给本辖区或本单位的新就业和外来务工人员租住，剩余房源由市、县住房保障部门调剂安置其他符合公共租赁住房保障条件的对象租住。

(十五) 明确租金标准。公共租赁住房初次承租期一般为3—5年，初次承租期内的租金标准为政府指导下的准市场租金。初次承租期满后，承租人符合保障条件的可以继续承租，其中新

就业人员续租期最多不超过5年，续租期租金标准为市场租金。公共租赁住房具体租金标准由市、县政府物价部门会同财政部门、住房保障部门测定，按年度实行动态调整并向社会公布。低收入住房困难家庭承租公共租赁住房的，可申请廉租住房租赁补贴。公共租赁住房产权所有部门应当承担物业管理责任，为承租人提供日常居住服务，公共租赁住房物业管理、有偿居住服务等费用由承租人负担。

（十六）规范收入管理。政府投资建设的公共租赁住房租金收入，按政府非税收入管理规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理；租金收入专项用于公共租赁住房的维护、管理和投资补助，结余部分用于偿还由政府投资建设的公共租赁住房贷款。

## 七、加强对公共租赁住房工作的组织领导

（十七）强化政府责任。市、县人民政府是公共租赁住房工作的责任主体，要充分认识做好这项工作的重要意义，把加快推进公共租赁住房建设摆上重要议事日程，切实加强组织领导，认真扎实加以推进。要充分发挥城市住房和城乡建设领导小组或联席会议的作用，及时协调解决工作中的重大问题。各级住房保障部门负责公共租赁住房的行政管理工作，发展改革、财政、国土资源、物价、监察等有关部门按照各自职责负责相关工作。

（十八）严格目标考核。自2010年起，将公共租赁住房建设纳入省住房保障目标管理考核重要内容。各地各有关部门要细化分解任务，明确工作措施，把公共租赁住房目标任务的完成情况



与当地住房保障和改善民生实绩挂钩，形成一级抓一级、层层抓落实的工作机制。要一手抓房源建设、一手抓配租保障，加强对规划、项目、土地、资金、税收等政策落实以及目标任务完成情况的监督检查，并定期通报结果，确保公共租赁住房工作顺利实施，真正使城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员和外来务工人员得到住房改善的实惠。

**主题词：城乡建设 公共租赁住房△ 通知**

---

抄送：省委各部委，省人大常委会办公厅，省政协办公厅，  
省法院，省检察院，省军区。

---

江苏省人民政府办公厅

2010年7月25日印发

---