

内蒙古自治区人民政府关于进一步 加强和改进城镇廉租住房保障工作的通知

内政发〔2010〕40号

各盟行政公署、市人民政府，满洲里市、二连浩特市人民政府，自治区各有关委、办、厅、局：

为了进一步加强和完善廉租住房保障工作，切实解决好当前工作中存在的问题，不断提高廉租住房保障管理水平，现就有关事宜通知如下。

一、扩大廉租住房保障范围

从2010年7月1日起，将全区设区城市、旗县(市、区)人均住房建筑面积不足15平方米的低保家庭纳入保障范围，实现应保尽保；在《内蒙古自治区2009年—2011年廉租住房保障规划》中分解到各盟市总任务量不变的前提下，将低保以外人均住房建筑面积不足13平方米的低收入住房困难家庭逐步纳入保障范围。低保以外的低收入住房困难家庭，主要是指收入水平不足当地低保标准2倍以内的家庭，当前的工作重点，是把城市和其他棚户区改造项目范围内符合条件的低收入家庭纳入保障范围，确保到2011年底完成自治区廉租住房保障规划任务。

二、进一步完善廉租住房保障实施办法

坚持租赁补贴和实物配租相结合，着力增加实物配租比例。建立和不断完善廉租住房保障机制。认真做好受理、审核、公示、管理、监督等各个环节的工作。

(一)完善实物配租的实施办法。实行优先配租和轮候相结合的制度，孤老病残等特殊困难家庭优先于其他困难家庭，无房户优先于有房户。对家庭人口较少特别是生活不能自理的孤老病残人员，尽可能在社会福利机构安置，其廉租住房租赁补贴资金可用于社会福利机构房屋扩建和维修等方面的支出。

严格制定实物配租评分标准，对申请实物配租的家庭进行评分，按得分确定实物配租对象，然后根据申请实物配租的日期，分批次通过摇号(抽签)方式确定配租顺序，选择配租房屋。配租前确定的对象排名顺序和配租后的名单在当地指定媒体和信息网络予以公示，接受群众和社会的监督。

(二)建立健全合同管理机制。凡符合实物配租的家庭，配租前均要与当地住房保障部门或房屋产权人签订住房租赁合同，由公证部门公证。租赁合同要采用住房和城乡建设部门统一制定的规范格式。

(三)加强廉租住房的租后管理。以与廉租保障家庭签订的住房租赁合同为基础，把廉租保障对象、住房保障部门或房屋产权人的责任、义务落到实处，建立健全配套管理办法。加强物业管理，积极推行智能化手段，以分户计量的方式，有效解决水、电、

暖、物业等费用收缴难的问题；加强廉租住房所在社区的基础建设，搞好配套服务；对廉租住房集中的地段，要选派政治思想素质高、秉公办事、责任心和群众工作能力强的干部，充实加强所在街道和社区工作力量，切实做好管理和服务工作。

(四)完善实物配租的退出机制。廉租住房租赁合同中要明确实物配租退出条款，实行动态管理。各旗县(市、区)住房保障部门每年要对享受实物配租的家庭收入、住房等情况进行审核。对于不再符合保障条件的，应及时终止其配租资格，并在6个月内退出所租用的住房，可以采取直接腾退或一次性按成本价购得承租房屋产权等方式。

(五)积极稳妥推进租售并举，探索廉租住房产权多样化。各盟市、旗县可以根据当地实际确定租售比例，宜租则租、宜售则售。符合条件的廉租保障家庭在自愿的前提下，可以按成本价或略低于成本价购买廉租住房，取得有限产权。对于无力一次性付清房款的，可以采取分期付款的方式，但首付房款不得低于40%。廉租房的具体售价，由当地政府依据保障家庭的经济承受能力和有利于回收资金、滚动用于廉租住房建设的情况合理确定。已售廉租住房暂不允许抵押和上市交易。实行租售并举的地区，政府要保留适当数量的房源，用以解决特困家庭的住房。

(六)进一步规范廉租住房租赁补贴发放工作。明确租赁补贴的发放标准和方式，租赁补贴原则上以户为单位确定数额，同时

考虑人口因素。2人以下(含2人)的廉租家庭按30平方米计算,3人家庭按45平方米计算,4人以上(含4人)家庭按50平方米计算,不足部分按相应标准补贴。对两人以上家庭、只有一个成员享受低保待遇的,暂不列入廉租住房保障范围(特殊原因的除外)。

租赁补贴额度,按下列公式确定:补贴额度=应该补贴面积(保障面积标准-现住房面积)×当地每平方米租赁住房补贴标准。

对于现住房面积与保障面积标准之差不足5平方米的,可按5平方米计算。

新纳入廉租住房保障的其他低收入家庭的租赁补贴标准,由设区城市、旗县(市、区)人民政府根据当地实际情况确定,补贴数额应与收入水平挂钩,实行分类分档补贴。

要建立廉租住房补贴正常增长机制,根据当地房租价格水平以及廉租保障家庭住房面积、收入等因素,适时进行调整。

三、加强廉租住房建设项目的规划和实施管理

(一)要按照城市总体规划、控制性详细规划和土地规划统筹考虑廉租住房项目布局。各地要把廉租住房用地计划提前列出,优先保障廉租住房用地。积极推进廉租住房建设与城市棚户区改造相结合,廉租住房建设一般应在棚户区改造项目内,要与商品住房和经济适用住房配建、套建。同时考虑廉租保障家庭的生活、就业、就医和子女入学等问题,新建廉租住房项目要尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域,同步做好小区内外市政

配套设施建设，并尽可能避免低收入家庭过度集中居住。

(二)新建廉租住房项目要严格执行工程招投标、施工图审查、施工许可、质量监督、工程监理、竣工验收备案等建设程序，加强审批管理，严格执行国家有关住房建设的强制性标准，确保廉租住房建设项目工程质量。

(三)严格执行新建廉租住房项目年度投资计划，不得擅自变更项目建设和地点和建设规模。确需调整和变更的，要严格按照有关规定，按原审批渠道审批，同时报自治区发展改革委、住房和城乡建设厅备案。

(四)充分利用现有存量住房资源，多渠道筹集廉租住房。完善相关政策，鼓励和支持通过购买、改建、租用旧房及滞销的商品住宅，增加廉租住房房源供给。购买、改建、租赁廉租住房要认真制订项目计划，纳入政府采购范围，严格按照相关规定，报盟市财政和建设(住房保障)部门审批，并报自治区财政厅、住房和城乡建设厅备案。

(五)以前集中新建的廉租房项目有一部分存在选址较偏、交通不便、配套设施不完善的问题。各地要采取积极措施，加快配套设施建设，努力改善廉租保障家庭的居住环境和就业状况，并将其列为加强社区管理与公共服务的重点，从各个方面落实好困难群体的保障和帮扶措施。

四、认真落实各项优惠政策，加大廉租住房保障资金的筹集

和管理力度

(一) 进一步加大对国家和自治区关于廉租住房保障资金相关政策的执行力度。各地要严格按照《内蒙古自治区人民政府关于进一步做好城镇廉租住房保障工作的通知》(内政发电〔2008〕4号)及相关规定,土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例不得低于10%,由财政部门直接划入廉租住房保障资金专户,发生一笔划入一笔;住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费用之后全部用于廉租住房建设;从城市基础设施配套费中每平方米提取5至10元作为廉租住房建设资金。各地要采取切实有效的措施,加大归缴力度。

(二) 及时拨付国家和自治区下达的廉租住房预算内投资补助资金和财政专项补助资金,确保廉租住房资金专款专用,进一步提高资金使用效益。凡上级财政下达的廉租住房补助资金,应在建设部门提出资金使用计划后10个工作日内足额拨付到专项资金账户,并在20个工作日内将资金拨付情况录入廉租住房管理信息系统,充分发挥管理信息系统对资金使用和管理的监督作用。租赁补贴要逐步由按季发放过渡到按月发放,并由财政部门通过银行直接打入保障对象个人账户。

中央廉租住房专项补助资金,原则上不得跨年度结转,在发放补贴后的结余部分可用于购买、改建、租赁廉租住房。中央廉租住房专项补助资金用于购买、改建、租赁廉租住房的匹配金额

原则上不得超过新建廉租住房中央补助标准，地方要有相应的配套资金。各地要按此原则制定具体实施办法。

(三)认真落实廉租住房建设项目免征城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金的政策。新建廉租小区的供水、供电、供气、供热、排水、通讯、有线电视、道路等设施，由各相关单位出资配套建设，并减半收取入网、管网增容等经营性收费。

(四)加强廉租住房保障资金管理。要按照廉租住房保障资金专项管理、分账核算、专款专用的原则，加强廉租住房资金的管理，不得截留、挤占、挪作他用。廉租住房租金收入要严格按“收支两条线”规定，专项用于廉租住房维护和管理；廉租住房售房资金，要存入廉租住房保障资金专户，实行专户管理，专项用于廉租住房建设。

五、加强廉租住房保障信息系统建设，推进规范化管理

全区廉租住房信息管理系统是廉租住房保障工作规范化管理的重要平台。各盟市、旗县(市、区)住房保障部门要配置必要的硬件设备，配备专门的工作人员，加强业务培训，完善管理制度；各街道办事处要指定专人负责对本辖区申请廉租住房家庭进行初审、公示、上报等工作。各盟市、旗县(市、区)住房保障部门和各街道办事处要紧紧依托信息系统平台，实现廉租住房的申请、审核、公示、审批、资金拨付、项目建设等各项日常管理工

作在线管理。财政部门要每年在预算中安排一定的资金，推进廉租住房管理工作。各盟市、旗县(市、区)住房保障部门和各街道办事处要高度重视网上信息的上报工作，认真审核上报数据，做到及时、准确和完整。

二〇一〇年五月十一日