

三明市人民政府办公室文件

明政办〔2020〕67号

三明市人民政府办公室关于 进一步加强保障性住房建设和管理工作的意见

各县（市、区）人民政府，市直有关单位：

为进一步完善住房保障体系，规范保障性住房建设和管理工作，提升住房保障服务水平，结合我市实际，提出以下意见：

一、加强组织领导，明确工作责任

（一）切实提高认识。加快解决中低收入家庭以及新就业职工、外来务工人员住房困难，是深化城镇住房制度改革，建立和完善城镇住房保障体系的重要内容，各县（市、区）人民政府和市直有关单位要以高度的责任感，切实肩负起住房保障工作职责，将此项工作纳入重要议事日程。

（二）健全目标责任制。各县（市、区）人民政府和市直有关单位主要负责人是住房保障工作的第一责任人，对组织辖区内保障性住房建设的宣传动员、资金筹措、拆迁安置、项目建设、使用管理以及社会稳定等工作负总责。各县（市、区）人民政府和市直有关单位要完善住房保障管理制度，健全住房保障机构，配备专门力量做好住房保障工作；要逐级签订住房保障目标责任书，纳入绩效管理体系，实行目标责任考核。

（三）明确工作责任。三明市保障性安居工程协调小组（详见附件）统筹负责全市住房保障工作，贯彻落实中央、省委、省政府和市委、市政府关于住房保障的决策部署，定期召开协调小组会议，研究保障性住房的政策措施，协调解决住房保障重大事项和突出问题；研究制定保障性住房规划和年度计划并组织实施；研究申报中央补助资金需求规模，提出市级配套资金建议；组织检查保障性住房工程的质量、实施进度等，做好实施和质量保障有关工作；跟踪掌握、汇总统计保障性住房执行情况等。

二、科学安排保障性住房建设

（一）科学优化规划布局。依据国土空间规划、产业布局，按照住房困难群体需求，统筹规划、合理布局保障性住房建设。保障性住房的规划选址应当与城市发展、产业用地调整规划相结合，与城市基础设施建设相衔接，充分考虑居民就业、就医、就学等需要，结合国土空间规划确定的居住片区选址建设保障性住房。

相对偏远区域要加大基础设施投入，加快配套完善交通、教育、医疗、商业等公共服务设施，确保居民生活和工作便利。集中建设的保障性住房应实行小区全封闭管理，配备必要的视频监控等智能管理信息系统。贯彻落实保障性住房绿色建筑行动有关部署，按照省地、节能、环保的要求，推广新技术、新材料、新工艺，提高保障性住房建设质量和居住品质。

（二）确保用地供应。各地要根据住房保障规划和年度建设任务，科学编制土地供应计划，将保障性住房建设落实到具体项目和地块，并及时向社会公布。在新增建设用地年度计划中对保障性住房用地指标需求，自然资源部门要征求住房保障部门意见，优先安排，单列指标，应保尽保；要提前做好保障性住房建设项目土地储备，挖潜土地资源。保障性住房项目的配套商业设施用地随项目整体划拨，在出售前按规定依法办理出让手续，补缴土地出让金。集中建设的公共租赁住房项目，可配建一定比例的商业设施等经营性用房用于出租出售，营业收入用于弥补公共租赁住房建设和运营成本。

（三）开辟绿色审批通道。要创新保障性住房工程审批机制，建立审批绿色通道，发改、自然资源、住建等职能部门要简化审批程序和 workflows，提高办事效率，专人负责、限时办结。项目单位按照规定提供申报资料，经审核无误的，有关职能部门要严格按照规定时限完成审批并出具相关手续。

（四）强化项目建设全过程管理。保障性住房建设项目要严格履行基本建设程序，坚持“先勘察、后设计、再施工”的

原则，严格实行项目法人和施工招投标、施工图审查、施工许可、竣工验收以及合同管理、工程监理等制度，合理确定工程造价和建设工期。要严格执行工程招投标制度，选择信誉度高、综合实力强的勘察设计、施工及监理队伍参与工程建设。要加强工程项目发包承包管理，项目单位应当依法将工程发包给经工程招标确定的中标人，禁止中标人违法分包转包。要加强质量安全监管，督促建设各方主体认真落实质量安全主体责任和质量安全措施，依法依规推进项目建设，保障工程质量安全。

（五）完善建筹模式。按照“政府主导、企业参与、政策扶持、市场运作”的原则，通过新建、改建、购买、社会化租赁等方式多渠道筹集保障性住房。具体采取以下模式：

1. 政府投资委托代建。由政府直接投资，委托开发建设单位建设，建成后产权移交政府。

2. 国有投资公司建设。国有投资公司以及投融资平台要发挥主导作用，积极参与公共租赁住房建设和运营。市、县（市、区）两级国有投资公司应当主动参与公共租赁住房建设，市、县（市、区）两级财政可通过注入资本金或者直接投入项目建设资金等方式支持国有投资公司参与建设。

3. 社会投资建设。鼓励大专院校、科研机构以及用工规模较大或者引进人才较多的企事业单位利用自有存量国有建设用地建设公共租赁住房。鼓励农村（社区）集体经济组织投资、建设和经营公共租赁住房。企业较为集中的各类开发区、工业园区和产业园区，应当按照集约用地的原则，在企业相对集中

的地段，组织相关企业出资参与集中建设公共租赁住房，统一配套公共服务设施。

4. 开发项目配建。各地可根据住房保障规划和保障性住房年度建设任务，在房地产开发项目中统筹配建公共租赁住房。

5. 购买租赁。对土地资源紧张、落实保障性住房指标确有困难的，可通过政府公开招标采购的方式购买或租赁部分小户型商品住房作为保障性住房房源。

三、规范保障性住房资金监管

（一）资金筹集。从中央和省级住房保障补助资金、财政预算、土地出让收入、住房公积金增值收益、出租和出售保障性住房收入及其他方式中，按照规定足额筹集住房保障资金。

（二）资金监管。保障性住房资金实行专项管理、分账核算、专户管理、专款专用，不得挤占、挪用。

财政部门会同有关部门对保障性住房项目预（概）算和竣工决（结）算进行评审，对资金使用情况进行核查及追踪。政府投资建设的保障性住房建设成本，由财政部门委托其所属财政投资评审机构或经财政部门认可的具有资质的社会中介机构进行评审。

项目建成后，住房保障主管部门应督促项目建设单位在规定时间内编制完成竣工财务决算。财政部门根据财政投资评审机构出具的评审结论进行审核批复，并会同有关部门对评审意见作出处理决定，住房保障主管部门负责督促项目建设单位执行和整改。

四、完善准入退出机制

(一) 提高公共租赁住房分配效率。要统筹做好城镇中低收入住房困难家庭和新市民的公共租赁住房保障工作，建立常态化申请受理机制，随时申请、随时受理，完善轮候制度，压缩轮候时间。各地要强化部门协同，简化审核流程，压缩审核时限，进一步提高分配效率。要按照省住建厅、省建行《关于印发福建省公共租赁住房信息系统建设实施方案的通知》(闽建住函〔2019〕22号)要求，分阶段加快推进公共租赁住房信息系统建设和运行，实现房源管理、配租管理、租后管理等全过程管理。

(二) 规范准入管理

1. **动态调整准入条件。**住房保障主管部门要根据社会经济发展水平，会同有关部门定期分析会商住房保障条件和标准，提出动态调整意见，及时出台危旧房住户享受保障性住房的政策，提交市保障性安居工程协调小组研究，并及时向社会公布。

2. **强化部门协作。**要建立健全住建、发改、民政、公安、市场监管、税务、人社、住房公积金、银行、证券、保险等部门和单位及街道、社区协作配合的家庭住房和经济状况审核机制。各有关部门要密切配合，认真审查相关信息并出具公函。低保户、特困人员或已通过民政低收入家庭认定且未过有效期的可以直接视同通过资产收入核定。保障性住房申请家庭收入(资产)范围按民政部门有关文件确定，保障性住房申请家庭资产、收入的核定结果一年内有效。银行、证券核查的时间节

点为保障性住房房源公告日上月末。

3. 规范受理申请。街道办事处（乡、镇政府）要设立受理窗口。居（村）委会根据街道办事处（乡、镇政府）委托，协助履行申请受理职责。

4. 落实初审和审核制度。街道办事处（乡、镇政府）承担初审职责。如实填写入户调查表，认真做好调查笔录。对符合条件人户分离的申请人，在户口所在地、实际居住地、工作单位和经营地同时公示。调查及初审结果要统一造表登记、汇总，报上级审核部门备案。申请政府提供的保障性住房，其资格按照各地制定出台的推行保障性住房配置权力运行及网上公开工作方案确定的受理、审核程序执行。未出台该工作方案的要及时制定出台。

5. 健全合同管理。完善公共租赁住房租赁合同，明确承租人的权利和义务，除约定租金标准、租赁期限、空置、拖欠租金、转借、转租、损毁等内容外，还应约定保障对象人口、住房、经济状况发生变化，不再符合住房保障条件时的搬迁过渡期限及其租金标准，以及逾期不腾退的违约责任和处置办法。对于定向供应的公共租赁住房，用人单位应当切实履行对入住对象的管理责任，并督促不再符合条件的对象退出保障，确保公共租赁住房合规使用。

6. 实行轮候制度。住房保障部门对轮候对象基本情况和轮候顺序等进行登记、建册，并向社会公开。保障性住房申请家庭在轮候期间，家庭成员、户籍、收入、住房等情况发生变化，

已不符合住房保障条件的，要书面告知住房保障部门并退出轮候。住房保障主管部门应不定期核查轮候家庭，不配合核查的取消轮候资格。

7. 强化动态管理。强化部门协同和信息共享机制，加强保障性住房使用动态管理和轮候对象监督管理。建立定期检查制度，住房保障部门应会同相关部门每年开展一次公共租赁住房资格复核，及时掌握保障对象家庭人口、房产交易、不动产登记、住房公积金、户籍、车辆注册、经济状况变化，及时更新保障对象档案信息，及时调整保障方式、保障标准等。租赁期届满申请续租的要进行资格复审并向社会公示，接受社会监督，对不再符合保障条件的应及时腾退公共租赁住房。住房保障管理部门可通过政府购买服务等方式，委托物业服务企业承担公共租赁住房使用情况的日常检查管理等工作。公共租赁住房产权、运营单位、委托物业服务企业一年内至少开展二次全覆盖入户巡查（人户吻合、房屋状况、转租、空置等）。

保障性住房住户在承租期间因结婚、离婚、生育或者死亡等原因导致家庭人口情况发生变化的，应及时向原申报保障性住房申请的街道办事处（乡镇人民政府）申报变动情况并提供相关证明材料。变动审核通过后，可持原签订租赁合同等材料向公共租赁住房管理单位提出租赁合同主体变更申请。

住房保障部门每年定期将公共租赁住房保障对象名单抄告房产交易、不动产登记、住房公积金、公安等部门，相关部门核查到保障对象存在家庭人口、住房和经济等状况变化时，

要及时抄告住房保障部门，住房保障部门对核查到的不再符合保障条件的承租人按有关规定和合同约定处理。

建立住房保障、房产交易、不动产登记部门间的保障对象房产部门联动核查机制，实现全市保障对象购买房产网签备案信息共享查询，实时掌握相关状况变化，并及时处理。

8. 全面公开信息。实行保障标准、房源信息、审核结果、分配过程、分配结果、退出情况全过程公开，主动接受社会和群众监督，切实做到分配过程公开透明、分配结果公平公正。各类保障性住房年度建设项目及开工套数、竣工套数，配租配售对象的基本情况及配租配售的房屋面积等信息及时在当地媒体公示。

（三）强化退出管理

1. 保障家庭在保障期间基本情况发生变化时，应及时主动向住房保障部门申报。

2. 对违规使用公共租赁住房或不再符合保障条件的承租人，综合运用租金上调、门禁管控、信用约束、司法追究等方式，提升退出管理效率。

3. 承租人经审查不符合条件的，应当退出保障性住房，逾期拒不退出或拒不履行合同约定，住房保障主管部门可以申请人民法院强制执行。

4. 承租人购买新建商品房期房的，自购房合同网签之日起，6个月过渡期内必须腾退所承租的公共租赁住房；购买现房（二手房）的，自购房合同网签之日起，2个月过渡期内必

须腾退所承租的公共租赁住房；继承、受赠房产的，自房屋产权登记之日起，2个月过渡期内必须腾退所承租的公共租赁住房。过渡期间，房租按市场租金收取。过渡期满拒不腾退的，可以申请人民法院强制执行。

5. 以欺骗等不正当手段登记为轮候对象的，取消其登记资格；已承租公共租赁住房的，责令限期退回公共租赁住房，并按市场价格补缴租金，逾期不退回的，可以申请人民法院强制执行，且承租人自退回公共租赁住房之日起五年内不得再次申请公共租赁住房。

五、完善住房保障监督管理机制

（一）住房保障部门要依法履行监督管理职责，建立保障性住房管理信息系统，积极推动建立住房保障、房管、发改、民政、公安、市场监管、金融、人社、公积金等部门的信息共享机制，增强审核工作的准确性，提高监管工作效率。

（二）建立健全失信联合惩戒机制，对保障性住房申请、使用、退出等环节失信主体实行分级分类管理，存在严重失信行为的列入失信联合惩戒对象名单，按国家发改委等44个部门《关于印发对失信被执行人实施联合惩戒的合作备忘录的通知》（发改财金〔2016〕141号）的有关规定予以联合惩戒；发生较重失信行为或多次发生轻微失信行为但尚未达到严重失信行为标准的，列入重点关注对象名单，依法实施与其失信程度相适应的惩戒措施。

（三）各县（市、区）政府、市直有关单位要完善各类保

障性住房管理制度，健全住房保障机构，配备充实专门力量，负责保障性住房使用情况监督检查和定期检查。

本意见自发文之日起施行。市、县（市、区）已出台的有关规定与本意见不符的，以本意见为准。

附件：三明市保障性安居工程协调小组成员单位


三明市人民政府办公室
2020年12月21日

（此件主动公开）

附件

三明市保障性安居工程协调小组成员单位

为进一步加强我市住房保障工作的组织领导，决定对三明市保障性安居工程协调小组进行调整，由市住建局主要领导任组长，市发改委、财政局、民政局分管领导任副组长，各县（市、区）政府以及市自然资源局、审计局、税务局、公安局、人社局、市场监管局、城管局、金融监管局、人行、公积金管理中心分管领导为成员。协调小组办公室设在市住建局，承担日常工作，落实协调小组会议议定事项，承办协调小组交办的有关事项。办公室主任由市住建局分管领导兼任，成员由协调小组单位相关科室负责人组成。三明市保障性安居工程协调小组成员单位职责如下：

一、市住建局（住房保障部门）。承担市保障性安居工程协调小组办公室职责，会同有关部门提出保障性住房规划和工作计划，根据工作计划提出市级配套资金的建议，监管建设工程质量，监督检查规划和计划执行情况，统计保障性住房工作情况。负责集中建设保障性住房项目的组织实施，负责牵头编制全市保障性住房建设计划和建设标准，组织协调全市保障性住房建设，指导保障性住房建设单位开展项目建设工作。住房保障部门负责保障性住房的分配、协调、管理等日常工作，负

责对保障性住房申请人及共同申请的家庭成员自有房产（包括店面、车位、写字楼等非住宅）和现住房情况、房产上市交易情况、以及享受过房改和住房保障优惠政策等情况进行审核，并提出审核意见提交同级民政部门。

二、市发改委。负责保障性住房建设项目的立项审批，概算审核，会同有关部门申报中央预算内投资补助，编制和下达预算内投资计划。

三、市财政局。会同有关部门确定保障性住房建设资金规模和相关支持政策，申报中央财政专项补助资金，审核中央投资预算，研究制定保障性住房资金管理办法，负责保障性住房建设资金落实工作和资金使用监管。

四、市民政局。会同有关部门制定低收入家庭认定办法，指导城市低收入家庭收入审核工作，调查、统计住房困难群体底数，负责对各类住房保障对象的核查认定工作，根据住房保障部门提供的保障性住房申请家庭审核信息，提请公安、市场监管、税务、人社、银行、证券、保险相关部门核查相关信息，并依据有关部门提供的相关材料，出具申请人家庭的收入、资产核定证明，提交住房保障部门。

五、市自然资源局。负责本市保障性住房选址用地规划和规划管理、土地供应、申请家庭住房状况和房产交易情况的协查工作；拟定保障性住房的土地供应政策，监督落实保障性住房用地计划，加强项目用地审批和开发利用管理。负责编制保

障性住房建设地块控制性详细规划；办理保障性住房项目规划行政许可。

六、市审计局。负责保障性住房建设政府投入资金筹集、管理、使用、安全运行和项目实施的审计监督工作。

七、市税务局。负责保障性住房建设税收优惠政策的落实工作，提供保障性住房申请人及共同申请的家庭成员个人所得税的报税、完税等信息，包括是否缴纳个税、工作单位、已缴纳个税总额、已纳税年收入等。

八、市公安局。负责协助做好保障性住房小区的治安和流动人口的管理工作，会同相关部门对保障性住房申请人及共同申请的家庭成员车辆、户籍登记信息进行协查核对。

九、市人社局。会同相关部门提供保障性住房申请人及共同申请的家庭成员社会保险缴纳信息。

十、市市场监管局。会同有关部门提供个体工商登记或投资办企业等相关信息。

十一、市城管局。负责对保障性住房小区内损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施等违法行为依法查处。

十二、市人行。负责指导和实施保障性住房宏观信贷指导政策，拓宽保障性住房项目融资渠道，监督指导各商业银行三明分行经本人书面同意后提供申请人及家庭成员通告日上月末账户信息，包括在商业银行开立的账户、银行存折折合人民币总额等。

十三、市金融监管局。引导银行业金融机构加大对符合信贷条件的保障性住房工程的信贷支持力度，并做好相关金融服务。协调证券业、保险业金融机构提供保障性住房申请人及共同申请人的家庭成员股票信息和商业保险投保及缴费信息。

十四、市住房公积金管理中心。提供保障性住房申请人及共同申请人的家庭成员住房公积金缴存情况。

十五、县（市、区）人民政府。根据保障性住房管理规定，在各自职责范围内做好保障性住房建设管理等工作。

（一）负责安排由本级财政统筹的保障性住房的租金补助和保障性住房管理工作经费；

（二）负责辖区内保障性住房建设项目的土地房屋征收与补偿工作；

（三）负责本级保障性住房项目的建设和管理工作；

（四）负责保障性住房首次申请的受理、审核和保障性住房的使用监管工作，受委托承担续租申请的受理和审核工作；

（五）负责辖区内保障性住房申请家庭租金补助的核定和发放工作。

市直有关单位：市发改委、公安局、民政局、财政局、人社局、自然资源局、住建局、审计局、市场监管局、城管局、金融监管局、税务局、人行、住房公积金管理中心。

抄送：市委办公室。

市人大常委会办公室，市政协办公室。

三明市人民政府办公室

2020年12月21日印发