



# 市政府关于加快我市新就业人员和外来务工人员公共租赁住房建设的意见

(2011年4月2日常州市人民政府常政规〔2011〕1号文发布)

各辖市、区人民政府，市各委办局，市各公司、直属单位：

为进一步扩大我市住房保障覆盖面，逐步解决新就业人员及外来务工人员的住房困难，根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）和《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）等有关规定，结合我市实际情况，现就加快新就业人员和外来务工人员公共租赁住房（以下简称公共租赁住房）建设提出如下意见：

## 一、基本原则



（一）政府主导，社会参与。加大各辖市、区政府对公共租赁住房建设的投入，建设一批示范性公共租赁住房项目。采取土地、财税、金融等支持政策，鼓励各类园区、企业和其他机构积极参与公共租赁住房建设和运营管理，实行市场化运作。

（二）科学决策，统筹规划。各辖市、区政府应当依据国民经济和社会发展规划，根据新就业人员、外来务工人员的规模、基本居住需求、当地居住水平及发展趋势，制定本辖区公共租赁住房发展规划，明确规划期内的建设规模、土地供应计划和资金安排，纳入住房保障规划体系，并确定年度实施计划。

（三）合理布局，配套建设。公共租赁住房建设应当符合城市总体规划和产业布局，按照集约用地原则，充分考虑新就业人员、外来务工人员的就业和生活需求，在交通较便捷、生活配套设施较完善的区域内就近选址、集中建设，并同步做好小区内外配套设施建设。

（四）创新机制，全面推进。各辖市、区政府应当积极探索具有本地特色的公共租赁住房投资、建设体制与机制，以点带面，全面推进，确保完成公共租赁住房建设目标。

## 二、投资建设



（五）政府直接投资建设。各辖市、区政府可以指定国有企业投资建设公共租赁住房，也可以在明确政策、合同约定的前提下通过公开招标的形式由其他机构参与建设管理。新就业人员和外来务工人员相对集中的开发区、工业（产业）园区，可以集中建设集体公寓和宿舍，由用工企业租赁，安排新就业人员和外来务工人员居住。

（六）用工企业建设。新就业人员和外来务工人员较多的企业，在符合土地利用总体规划、城市总体规划的前提下，经依法批准，可以利用自用土地建设公共租赁住房，优先向本企业符合条件的职工出租，但不得出售。规模较小的企业，也可以联合出资建设。

（七）多方投资建设。在工业经济比较发达、集体经济实力较强的区域，集体经济组织可以适当吸纳企业、村民以及社会力量以股份制形式参与公共租赁住房建设。

### 三、资金来源

（八）公共租赁住房建设资金来源主要包括：



1. 辖市、区财政预算安排的资金；
2. 上级财政预算安排的专项资金；
3. 各类企业和其他机构自筹的建设资金；
4. 通过创新投融资方式筹集的资金；
5. 经批准同意试点后的公积金贷款筹集的资金；
6. 社会捐赠用于公共租赁住房的资金；
7. 可纳入公共租赁住房建设使用的其他资金。

### 四、政策支持

（九）项目认定。经市住房保障和房产管理部门认定为公共租赁住房项目的，由建设单位申请立项，在立项时明确为公共租赁住房项目，可按规定享受相关优惠政策。各相关部门应当积极配合，将公共租赁住房建设审批纳入绿色通道。

（十）土地供应。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。政府直接投资建设的公共租赁住房，建设用地实行划拨供应；企业利用自有土地建设的，土地性质和用途不变；农村集体经济组织可根据集体建设用地的有关规定，与其他机构合作，投资建设公共租赁住房。



（十一）容积率及配套建设。集中新建的公共租赁住房在符合法律、法规及相关技术规范的前提下，可根据实际情况适度调高地块开发强度，适当增加建设部分商业配套等经营性设施，但只能租赁，不得出售。

（十二）行政规费及税收。公共租赁住房免征各种行政事业性收费和政府性基金，建设期间用地及建成后的占地免征城镇土地使用税，建造公共租赁住房涉及的印花税予以免征。在其他住房项目中配建的公共租赁住房，依据政府有关部门出具的相关证明材料，可按公共租赁住房建筑面积占总建筑面积的比例免征建造、管理公共租赁住房涉及的城镇土地使用税和印花税。

（十三）创新投融资机制。市、辖市（区）有关部门及金融管理部门应当按照法律、法规和有关规定，结合本市实际，积极探索公共租赁住房的投融资机制。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直接债务融资、发行中长期债券等方式筹集资金；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。同时，积极研究其他融资渠道及投融资机制。



（十四）用水用电计价。公共租赁住房的水、电、燃气等设施的运营收费标准，按居住类房屋标准执行，实际用量按居民生活用水、用电、用气标准计价，但办公及经营性用房除外。

### 五、建设标准

（十五）套型面积。公共租赁住房主要解决阶段性住房困难，满足基本居住需求，既可以是成套住房，也可以是宿舍形式的住房。新建的成套公共租赁住房，应当综合考虑住宅使用功能与空间组合、居住人口及构成等要素，合理确定套型结构和比例，套型建筑面积严格控制在 60 平方米以内。

（十六）设计要求。公共租赁住房要以人为本，方便生活，设计人性化。建设规模达 2 万 m<sup>2</sup> 以上的项目可配套建设不超过地上总建筑面积 10% 的公共服务设施，包括公共厨房（或食堂）、公共卫生、文化设施及其他公共活动室等相关设施。宿舍形式的住房，应当配有厨卫设施。

（十七）公用设施。公共租赁住房项目小区的供水、供电、供气、供热、排水、道路等公用设施由相关主管部门督促建设，确保与项目主体同步设计、同步建设、同步交付使用。



（十八）建设规范。公共租赁住房应当符合安全卫生标准和节能环保要求，确保工程质量安全。以宿舍形式建设的公共租赁住房，应当符合建设部《宿舍建筑设计规范》以及省、市有关建筑标准、规范和规定。

（十九）装修标准。公共租赁住房装修遵循简单、适用、环保的原则，应当符合江苏省《成品住房装修技术标准》和市有关公共租赁住房装修标准。

## 六、产权及管理

（二十）加强权属管理。公共租赁住房的产权归属按照“谁投资、谁所有”的原则确定，投资者权益可依法转让，但不得改变用途或转变房屋性质。公共租赁住房项目建成后只办理新建房屋初始登记，不办理分户产权，并在房屋权属证书上注明“公共租赁住房”；属于按份共有的，注明共有人及其份额。政府与其他机构合作建设的公共租赁住房，产权按份共有，产权份额按投资比例确定，使用、管理及收益分配由政府和合作机构协商确定。企业和其他机构投资建设的公共租赁住房实行自主管理、政府监督，只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于



从事经营活动，严禁以房产交易的方式变相分割公共租赁住房的所有权、使用权。多余房源由政府统一调剂配租。

（二十一）申请条件及租金。具体申请条件，由各辖市、区政府根据国家和省、市有关规定，结合本辖区实际情况制定。利用住房公积金贷款建设的公共租赁住房应当严格控制使用对象，符合申请条件的住房公积金缴存职工优先租赁，并可按规定使用共同居住家庭成员的住房公积金支付房租。政府直接投资建设、多方投资建设的公共租赁住房租金标准，以保证正常使用和维修管理为原则，综合考虑经济社会发展水平、保障对象的承受能力以及市场租金水平等因素，由市、辖市价格主管部门会同住房保障和房产管理部门制定并公布；用工企业建设的公共租赁住房租金标准由企业按低于同区域同类住房市场租金的原则确定，并报当地价格主管部门及住房保障和房产管理部门备案。

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住房保障资金专户，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、监督考核



（二十二）明确主体。各辖市、区政府是建设公共租赁住房的责任主体，负责组织实施本辖区内公共租赁住房的建设和管理工作。

市住房保障和房产管理部门是全市公共租赁住房建设的行政主管部门，负责全市公共租赁住房政策拟定、计划下达和项目认定，并对各辖市、区公共租赁住房的建设管理工作进行具体指导、监督、检查和考核。

市、辖市（区）监察、发展改革、公安、财政、人力资源和社会保障、国土资源、城乡建设、审计、规划、统计、物价、税务等部门应当各司其职，共同做好公共租赁住房建设及管理相关工作。

（二十三）严格考核。自 2011 年起，将新就业人员及外来务工人员公共租赁住房建设纳入市政府对各辖市、区政府目标管理考核重要内容，把目标任务的完成情况与各辖市、区住房保障和改善民生实绩挂钩。市政府对公共租赁住房的规划、项目、土地、资金、税收等政策落实情况及目标任务完成情况进行监督检查、列入目标考核，建立考核奖惩制度，并定期通报。具体考核



奖惩办法由市住房保障和房产管理部门会同有关部门制订，报市政府批准后执行。

（二十四）责任追究。对公共租赁住房建设中改变公共租赁住房用途、变相进行商品房开发，以建设公共租赁住房的名义变相进行实物分房，以及其他违反规定的行为，将依法依规追究相关单位及人员的责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。