

江门市住房和城乡建设局

江建函〔2016〕96号

关于印发《江门市住房和城乡建设局关于 江门市直管公房住房和保障性住房 合并管理实施意见》的通知

各市、区人民政府，市直各单位：

经市政府同意，现将《江门市住房和城乡建设局关于江门市直管公房住房和保障性住房合并管理实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请向我局反映。

江门市住房和城乡建设局
2016年1月22日



公开方式：主动公开

江门市住房和城乡建设局关于江门市直管公房 住房和保障性住房合并管理实施意见

为贯彻广东省人民政府《印发广东省住房保障制度改革创新方案的通知》（粤府办〔2012〕12号）和《印发江门市住房保障制度改革创新实施方案的通知》（江府办〔2012〕56号）的要求，落实市委市政府关于全面深化改革、主动适应经济发展新常态的决策部署，进一步完善住房保障体系，结合我市的实际情况，就加快推进我市直管公房住房和保障性住房合并管理、并轨运行工作，提出如下实施意见。

一、指导思想

深入贯彻党的十八大精神，落实市委市政府全面深化改革、主动适应经济发展新常态的决策部署，坚持“政府主导、公平公开、分类指导、以人为本、有序推进”的原则，将直管公房住房和保障性住房合并管理与完善我市住房保障体系建设结合起来，与推进老城区综合改造结合起来，与提升居民的居住环境和生活质量结合起来。按照“试点先行、稳步推进”的思路，推进直管公房和现行住房保障体系的对接，逐步将直管公房住房和保障性住房合并管理、并轨运行，实现社会效益、经济效益和生态环境效益的有机统一。

二、实施方法和政策

直管公房住房主要分成两大类型：一是房龄不足30年的成套住房（指厨房、卫生间、起居室仅供一户人使用的住房）；二是房龄在30年以上的非成套住房。根据不同的住房类型、质量和承租户情况，实行分类指导，采用不同的方法和政策予以处置。

(一) 成套公房住房处置方法和政策

成套公房住房房龄较短，质量和配套相对较好，且大部分处于城区街道各个社区。对成套直管公房住房，由原承租户申报并经保障性住房准入资格审核确认，处置方法和政策：

1、原租户家庭符合廉租住房条件的，可选择继续租赁原住房，按廉租住房租金标准计租。

2、原租户家庭无住房或原租户家庭有住房、但人均住房建筑面积不足 15 平方米的，符合保障性住房条件，可选择继续租赁原住房，按政府公布的公共租赁住房租金标准，采取阶梯式（即分 5 年）逐年将租金标准提高并最终过渡到公共租赁住房租金标准的办法，以减轻原租户对提高房租带来的生活压力。

3、原租户不符合保障性住房资格条件的，原房屋租赁合同期满后应清退搬迁。

4、原租户家庭无住房或原租户家庭有住房但人均住房建筑面积不足 15 平方米的，不符合保障性住房条件而选择继续租赁住房的，原房屋租赁合同期满后按房屋租赁市场价（评估）计租。

(二) 非成套公房住房处置方法和政策

非成套公房质量较差，多数处于危旧状态，相当部分需要拆迁改造。对非成套直管公房住房，由原承租户申报并经保障性住房准入资格审核确认，处置方法和政策：

1、非成套住宅暂未列入危旧房改造计划项目，原租户家庭符合保障性住房条件的，可继续租住原住房。其中符合廉租住房条件的，按廉租住房租金标准计租；符合公共租赁住房条件的，仍按直管公房住房租金标准计租。

2、非成套住宅列入危旧房改造计划项目的，原租户符合保障

性住房条件的，通过异地选择保障性住房进行安置。原租户家庭符合廉租住房条件的，按廉租住房租金标准计租；符合公共租赁住房条件的，按公共租赁住房租金标准计租。

3、原租户不符合保障性住房资格条件的，房屋租赁合同期满后应清退公房住房。否则按房屋租赁市场价（评估）计租。

（三）公房成套住房和保障性住房合并管理后，因城市建设发展需要征收、保护利用、功能调整的，或属代管（托管）房因政策原因需要返还业主的，住房承租人应该腾退房屋，符合保障性住房条件的，由住建部门优先安排保障性住房给该承租人租住。

（四）清退空置房屋处置方法及政策

对清退出来的公房住房，面积 60 平方米以下的住房，直接纳入保障性住房供应体系公开分配；面积 60 平方米以上住房可修缮改造符合保障性住房面积标准的，纳入保障性住房供应体系公开分配；不能修缮改造的，进入公共资源交易中心交易平台公开招租。

三、先行先试，积极稳妥推进试点

为积极稳妥推进、确保社会稳定和谐，按照“试点先行、稳步推进”的思路，推进相关工作：

（一）确定以市住房和城乡建设局直属市区公房管理中心辖管的直管公房成套住房作为试点，利用 2 年时间（2016 - 2017 年）推进公房成套住房和保障性住房合并管理的试点工作。在试点工作稳步推进和取得经验的基础上，2018 - 2020 年，各市（区）政府按照本实施意见，结合本地区具体实际，制订工作方案，将符合条件的直管公房住房和保障性住房合并管理、并轨运行。

（二）加大危旧公房改造工作

抓住国家有关“加大民生工程、棚户区(危旧房)、三旧改造”等政策的良好机遇，统筹保障性住房建设和直管公房住房资源，充分调研和规划，创新融资和建设方式，加快危旧直管公房住房的整体拆除改造步伐。根据国土、规划、住建、财政、国资、税务等部门研究制定的相关优惠政策给予扶持，以通过对危旧公房住房的整体改造，增加城市建设的土地容量，提高公房住房质量和安全性能，逐步实现直管公房住房和保障性住房合并管理的无缝对接。

四、保障工作措施

(一) 加强组织领导。推进直管公房住房和保障性住房合并管理，是一项事关民生幸福和社会和谐的重要任务。各市(区)要加强组织领导，直管公房管理部门要认真落实主体责任，住建(房管)部门应与发展改革、财政、国资、公安、民政、国土、规划、税务、物价等部门加强协调配合，形成合力，推进工作顺利开展。

(二) 完善配套政策。推进直管公房住房和保障性住房合并管理，涉及房屋承租户的切身利益，政策性强，社会关注度高，一定要统筹考虑，先行试点，稳步推进。试点单位要制定周密方案，尤其是做好直管公房住房的清退工作，细化和优化相关配套政策措施。主管部门要加强指导和监督，确保实施各项工作的完整性、科学性和公平公正性。

(三) 落实优惠政策。推进直管公房住房和保障性住房合并管理，所涉及的问题要通盘考虑、统筹解决。对于危旧公房住房改造所需的土地、规划、资金及税费优惠等，可参照保障性住房政策及措施解决。同时，要积极争取中央和省有关保障性住房、

棚户区（三旧）危旧房改造专项资金支持。

（四）做好宣传发动。推进直管公房住房和保障性住房合并管理，是一项贯彻十八大精神，体现执政为民，构建和谐社会和符合人民群众意愿的重大举措，是一项社会效益、环境效益和经济效益有机统一的好事。要通过各种媒体和途径广泛开展宣传发动，使广大居民充分认识直管公房住房和保障性住房合并管理的重要意义，掌握工作推进过程中的各项政策措施，形成顺利推进的工作合力和良好氛围。

（五）加强指导监督。推进直管公房住房和保障性住房合并管理的试点单位，要将此项工作列入年度工作目标，细化各项工作措施并按照序时进度推进。公房住房的主管部门要加强指导检查和监督，及时发现和总结推进的做法和经验并加以推广。