

内蒙古自治区人民政府关于 进一步解决城市低收入家庭住房困难问题的通知

内政发〔2007〕107号

各盟行政公署、市人民政府，各旗县人民政府，自治区各有关委、办、厅、局，各有关企业、事业单位：

为贯彻落实《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，以下简称《若干意见》）精神，进一步解决我区城市低收入家庭住房困难问题，现就有关事宜通知如下：

一、充分认识解决低收入家庭住房困难的重要意义

建立健全以廉租住房为重点，多层次、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的住房保障体系，是重要的民生问题，是市场经济条件下政府公共服务的一项重要职责，是维护社会稳定、建立和谐社会的迫切需要，是树立科学发展观、全面建设小康社会的重要体现，同时也是缓解住房供求矛盾、抑制房价过快上涨、促进房地产市场健康发展的重要途径。各级人民政府一定要深刻认识解决低收入家庭住房困难的重要意义，坚持关注民生、执政为民，从维护人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题入手，认真贯彻落实《若干意见》，加大解决低收入家庭住房困难的工作力度，切实履行政府公共服务的职责，让城市低收入家庭实实

在在感受到党和政府的关怀，分享到改革发展的成果。

二、尽快建立健全廉租住房制度

（一）各地区要认真组织开展城市低收入家庭住房状况调查，于 2007 年年底之前建立城市低收入家庭住房档案。在此基础上，修订廉租住房实施办法，制定解决城市低收入家庭住房困难的工作目标、发展规划和年度计划，并纳入当地经济社会发展规划和住房建设规划。2007 年年底前，呼和浩特市要把解决城市低收入家庭住房困难的发展规划和年度计划报建设部备案，其他盟市报自治区建设厅备案。

城市低收入家庭住房状况调查是廉租住房制度建设的基础性工作，各级人民政府要高度重视。各盟市、旗县均应成立调查工作领导小组，制定工作方案，建设（房产）、民政等相关部门要密切配合，动员社区组织共同参与调查工作，力求全面准确掌握城市低收入家庭住房情况，并运用现代化手段对调查数据进行统计分析，建立电子化城市低收入家庭住房档案。地方财政对调查工作要给予支持，将调查所需经费纳入当地财政预算。

（二）逐步扩大廉租住房保障范围。按照立足区情，满足基本居住需求，统一政策，因地制宜和根据各地区低收入家庭住房困难与财政状况统筹规划、分步解决的原则，同时结合我区廉租住房制度实施工作进展的实际，对人均住房建筑面积不足 8 平方米的城市低保家庭，自治区设区城市要在 2007 年年底前基本做到应保尽保，所有旗县城区要在 2008 年年底前基本做到应保尽

保；对人均住房建筑面积不足 13 平方米的城市低保家庭，设区城市要在 2008 年年底前基本做到应保尽保，所有旗县城区要在 2009 年年底前全部纳入保障范围；到 2010 年，所有设区城市和旗县城区要把人均住房建筑面积不足 15 平方米的城市低收入住房困难家庭全部纳入廉租住房保障范围。

（三）合理确定保障标准及方式。根据《若干意见》的要求，廉租住房保障对象的家庭收入标准、住房困难标准以及保障面积标准与租赁补贴标准等，应由城市人民政府按照当地统计部门公布的家庭人均可支配收入和人均住房水平的一定比例，以及财政承受能力、市场价格水平等因素确定，并向社会公布。各盟市廉租住房保障面积标准，原则上按当地上年度人均住房建筑面积的 60%左右以户为单位确定，每户最低 30 平方米，最高不超过 50 平方米。

廉租住房保障应实行租赁住房补贴和实物配租相结合的方式，以发放租赁住房补贴为主。租赁补贴可直接向廉租对象发放，由其自主租住住房。对符合条件的城市低保家庭，按当地的廉租住房保障面积标准和市场平均租金给予全额补贴。对其他城市低收入家庭按照廉租住房保障面积标准，根据当地经济发展水平、市场平均租金、保障对象的经济承受能力等因素确定补贴标准并给予补贴。实物配租主要是面向孤老病残等特殊困难家庭和其他急需救助的家庭。

（四）适度增加廉租住房房源。针对我区相当一部分城市小

套型租赁住房房源短缺，部分城市低收入家庭租不到合适住房的实际，近期可组织新建一批小套型住房，也可收购、改建一批旧住房作为廉租住房房源。新建廉租住房主要在经济适用住房、普通商品住房小区中配建。80年代后建的小套型住房原则上不再大面积拆迁，应由政府制定政策，引导用于廉租住房出租。“十一五”期间，各地区新建、收购廉租住房原则上控制在应保户数的3%至5%。廉租住房套型面积要严格限制在50平方米以内。各盟行政公署、市人民政府要积极筹措廉租住房建设资金，确保土地划拨、税费减免等优惠政策及其他建设条件落实到位。同时要通过政策倾斜，鼓励房地产开发企业建设小套型住房向社会出租，鼓励社会机构投资并捐赠廉租住房，鼓励兴办中介服务机构和经营管理实体活跃和规范租房市场。

（五）进一步加大廉租住房保障资金的筹集力度，确保廉租保障资金足额到位。建立健全廉租住房制度，关键是增加政府投入。各级人民政府要按照国务院和自治区的有关规定，根据当地廉租住房工作年度计划，切实落实廉租住房保障资金。要将廉租住房保障资金纳入年度财政预算安排；土地出让净收益用于廉租住房保障资金的比例要不低于10%；住房公积金增值收益扣除贷款风险准备金和管理费的余额全部用于廉租住房保障；国有廉租住房租金收入实行收支两条线管理，专项用于廉租住房的维修和管理。自治区人民政府将在财政性投资中加大廉租住房建设投入，在财政预算中安排廉租住房保障专项补助资金，对土地出让

净收益少、住房公积金缴存规模小、财政困难的旗县（市、区）给予补助或支持。建设、财政、发展改革等部门要相互协调配合，按照国家有关部门的要求，做好申请资金的各项前期准备和申报工作，积极争取中央预算内投资补助和廉租住房保障专项补助资金。廉租保障资金实行项目预算管理，专款专用。各级住房保障行政主管部门要根据当地年度廉租住房保障计划，编制年度廉租住房保障支出项目预算，经同级财政部门审核，并报经同级人民政府提请同级人大批准后实施。

三、改进和规范经济适用住房制度

（一）规范供应对象。各地区要进一步明确经济适用住房的供应对象为没有享受过住房优惠政策的城市低收入家庭，其家庭收入标准和住房困难标准由城市人民政府根据当地商品住房价格、居民家庭可支配收入、居住水平和家庭人口结构等因素确定，实行动态管理，每年向社会公布一次。原则上应把家庭人均可支配收入不足当地人均可支配收入 80%和人均住房建筑面积不足当地人均住房建筑面积 80%的家庭（其中，过去已享受房改优惠政策购房或已购买过经济适用住房并达到规定面积标准以及参加过集资建房的家庭不得再购买经济适用住房）纳入经济适用住房保障对象。凡是经济适用住房供应对象认定条件与《若干意见》不符的盟市，要尽快予以调整。

（二）严格限制建设标准，合理确定建设规模。自治区经济适用住房套型建筑面积要控制在 60 平方米左右，高层、小高层

建筑可根据公摊面积增幅而适度提高。各盟市要根据实际情况确定经济适用住房的建设规模，原则上应按上年度当地住房建设总量的 20%左右控制，房价较高、住房结构性矛盾突出、旧城居住区和棚户区改造任务较重的城市，可适度增加经济适用住房供应，以稳定社会预期。为确保经济适用住房有一定的供应量，新立项的商品房项目中应套建适当比例的经济适用住房。

（三）进一步明确产权和收益分配关系，严格上市交易管理。经济适用住房属于政策性住房，购房人拥有有限产权，购房 5 年内不得上市交易，确需转让的由政府按照原价并考虑折旧和物价水平等因素回购。购房满 5 年以后转让时，要按照届时同地段普通商品房与经济适用住房价差的一定比例向政府交纳土地收益等价款，政府可优先回购，继续用于解决其他低收入家庭住房困难。

（四）把经济适用住房建设与城中村改造安置、旧城危旧房改造、工矿棚户区改造相结合，进一步加快城市危旧房改造。这些改造项目所涉及的区域，低收入住房困难家庭相对集中，利用经济适用住房的相关政策，改造危旧住房既有利于低收入群体住房状况的改善，也有利于城市环境面貌的改善。

（五）加大对经济适用住房建设的政策支持力度。按照《若干意见》要求，一是免收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；二是建设用地继续实行行政划拨方式供应，并在土地供应计划中给予优先安排，切实保证供应；三是社会机构投资经济适用住房建设、棚户区改造、旧住宅区整治的，可同

时给予相关的政策支持。

（六）进一步规范经济适用住房管理工作。要尽快完善经济适用住房管理办法，城市人民政府的经济适用住房行政主管部门应协调有关部门对经济适用住房的规划设计、建设管理、价格管理，以及优惠政策的落实与销售对象的申请、审批、公示、轮候和上市交易等环节实行严格管理。

要加强单位集资合作建房管理。单位集资合作建房要严格按照建设部、监察部、国土资源部《关于制止违规集资合作建房的通知》（建住房〔2006〕196号）与《若干意见》的有关规定执行，对于违反规定集资合作建房的要予以严肃查处。

（七）积极推进旧住宅区综合整治和棚户区改造。各盟市、旗县要尽快开展本地区旧住宅区的摸底调查工作，并根据调查结果，以改善低收入家庭居住环境和保护历史文化街区为宗旨，按照先易后难的原则，制定综合整治规划和整治资金落实计划，并分步实施。棚户区改造应由企业为主规划实施，当地政府要提供必要支持条件。各盟市应当在2007年年底将当地旧住宅区综合整治和棚户区改造规划报自治区建设厅和财政厅备案。旧住宅区的综合整治是政府履行公共服务职能的重要内容，各地区应当尽快建立原产权单位、业主个人共同出资和政府补助的筹资渠道，利用3—5年的时间，基本完成我区城市旧住宅小区的综合整治和棚户区改造。

（八）多渠道改善农民工居住条件。各有关部门要加强监督

检查，督促用工单位向农民工提供符合规定的居住用房。集中建设的农民工住房和集体宿舍，城市人民政府应比照经济适用住房建设的有关优惠政策予以支持。享受政府优惠政策集中建设的农民工住房和集体宿舍只能面向进城务工人员出租，不得按商品房出售、出租，不得擅自改变用途。对农民工聚居的区域，城市人民政府应加强环境卫生治理、治安管理，营造良好居住环境。

四、调整结构，稳定价格，促进房地产市场健康发展

（一）进一步贯彻落实国务院关于房地产市场各项宏观调控措施，加大住房供应结构调整力度，大力增加普通住房供应。要重点发展中低价位、中小套型普通商品住房。要坚持“两个70%”以及“两限、两竞”政策。各盟市要抓紧完善住房建设规划，编制好年度住房建设计划，把相关政策落实到具体地块和具体项目，并向社会公布。要采取有力措施，调整用地结构，增加普通商品住房开发用地，推动已出让的待开发住房用地尽早开工。同时，要进一步发展二手房市场和租赁市场，调整和规范住房租赁税收政策，鼓励开发企业和机构投资者进入房屋租赁市场，多渠道增加住房供应。

（二）调控和引导住房需求。坚决打击投机性购房行为，有效控制投资性购房行为。进一步调整完善有区别的税收政策以及信贷政策，继续合理控制城镇房屋拆迁规模，减少被动性住房需求。

（三）积极发展节能省地环保型住宅。大力发展省地型住宅，

严格控制大套型商品住房建设，大中城市继续停止别墅类用地供应。要建立和完善利用存量土地的激励机制，促进存量土地的集约利用和高效利用。要加快发展节能型住宅，加强对现有住宅节能改造，积极推广应用住宅建设新材料、新技术，促进资源节约型和环境友好型社会建设。

（四）继续规范房地产市场秩序。要加强对房地产开发的全过程监管，严格执行项目资本金制度和项目手册制度，严肃查处无资质开发、违反规划、虚假广告、合同欺诈等行为，重点查处囤积土地、捂盘惜售、恶意炒作等行为，收回闲置土地的土地使用权。要健全房地产中介服务规则，加强经纪机构及人员管理，坚决打击各类侵害消费者权益的行为。要积极推进城镇房屋拆迁规范化管理，规范物业管理，坚决纠正侵害群众利益的行为。由国土、建设部门牵头，有关部门配合，查处打击违法利用集体所有制土地开发商品房的行为。

（五）建立和完善住宅产业发展的长效机制。建立健全建筑技术、节约、环保等方面的标准，进一步提高住宅品质。通过实施国家康居示范工程，积极推进住宅产业化进程，大力推广商品住宅全装修，延长住宅产业链条。要完善房地产登记制度，建立全区统一的房屋权属网络登记发证平台。要完善房地产统计体系，健全房地产市场信息系统，尽快实现网上售房全区联网。要强化住房公积金归集和贷款的管理，加强商品房预售资金监管。要

规范发展信托、股权融资，拓展产业基金、项目债券等融资渠道。

五、加强管理工作机构建设，落实工作目标责任

（一）充分发挥各级住房委员会在住房保障工作方面的决策指导、统筹协调、监督管理职能，定期召开会议，及时研究解决住房保障工作中存在的困难和问题。

（二）自治区各级要按照《若干意见》要求，强化住房保障行政管理职能，加强对房地产市场的监管工作，尽快明确住房保障管理工作机构，根据工作需要增加工作力量，切实抓好各项组织落实工作。各级财政应为住房保障管理部门及其工作机构提供必要的工作经费。

（三）加大监督检查和考核力度，落实工作责任。解决低收入家庭住房困难工作要纳入城市人民政府的政绩考核，明确考核项目和内容，加大考核权重。同时，自治区建设厅要会同发展改革、财政、国土、监察、考核办等部门定期对盟市贯彻落实《若干意见》情况进行督查，对工作不落实、措施不到位的地区要通报批评，限期整改，并追究有关领导责任。各盟行政公署、市人民政府、各旗县（市、区）人民政府是贯彻落实的责任主体。城市人民政府要把此项工作摆上重要议事日程，加强领导，狠抓落实，主要领导要亲自部署，分管领导要抓细抓实，确保责任到位，机构人员到位、管理到位、资金投入到位、土地供应到位、住房供应和稳定房价的政策落实到位；要主动接受人民群众的监

督，每年向地方人民代表大会报告解决城市低收入家庭住房困难的工作完成情况。

二〇〇七年十月三十日