

以人为本 民生优先

合肥健全住房保障管理与服务体系

住房保障工作是“三分建、七分管”，后续管理关系着长期惠民效果和社会稳定。通过研究和探索，合肥采取让社会组织、社区组织、公共服务“三进”保障房小区，积极探索形成保障房后期有效管理的“合肥模式”，搭建起一个既能反应民生诉求，又能协调各政府部门联动为民排忧解难的新平台，实现对保障房小区的综合性管理与服务。

“十二五”期间，合肥拟规划建设各类保障性住房1432.98万平方米、24.53万套。其中，廉租住房79.77万平方米、17433套，公共租赁住房646.96万平方米、127640套，经济适用住房（困难企业集资建房）62.11万平方米、8300套，棚户区改造644.13万平方米、90915户，让更多的百姓共享改革发展成果。

谢华友 凌德平



合肥市房产业局局长张炜（右二）陪同省委常委、合肥市委书记吴存荣慰问天门湖廉租房住户



廉租房摇号公开公正得民心



合肥市保障性住房建设发展中心获全国五一劳动奖章

健全体系，全力解决中低收入家庭住房困难

合肥市经济飞速发展，城市有效扩容，每年新增人口约20万至30万。为解决这部分人的阶段性住房困难，合肥市以开发区、工业园区为先导，快速启动公租房建设，走在了全省乃至全国前列。“十一五”期间，政府和企业自建公共租赁房达1138万平方米、20454套（间）。2011年，新建28084套、1501万平方米公租房，新站区“蓝领公寓”一期项目等一批面向产业工人的公租房相继投入使用。不仅较好地完成建设任务，而且安定了人心、留住了人才、促进了产业转型升级。

合肥市采取“多条腿走路”，

多方式筹集房源，既有以格力、美的公司为代表的企业自建型公租房，有以合肥融智为代表的开发企业参与型公租房，也有以新站区“蓝领公寓”和高新区“动漫公寓”为代表政府投资建设型公租房。目前，合肥的公租房建设正进一步加大政府直接投资比重，今年政府投资占到70%，其中在四个城区6个地块，市本级财政投资15亿元建设的55万平方米，近1万套将首次直接面向城镇中等偏下收入住房困难家庭。同时，合肥市相继建设廉租住房14450套，6934万平方米，其中市本级9712套，4583万平方米，已

建成并交付使用3606套，1635万平方米，实际配租3561套，配租率99%。基本建成和正办理竣工备案（待配租）的有3104套、1463万平方米，在建或前期准备的有3002套，1486万平方米。

合肥市还通过大建设和市场化运作等方式对瑶海区三里街“双窑洞”、庐阳区劳动村等184万平方米城市棚户区进行了拆迁改造，近27000户家庭居住条件得到根本改善。未来三年内，合肥市将按照“先建后拆、统建统拆”的原则，计划完成二环内125个、52321户、401万平方米棚户区改造项目。

措施确保，各项政策优惠落实到位

加大资金投入，合肥市采用“BT+施工总承包模式”，与中国房地产集团签署协议，争取保障房建设资金41亿元，并且积极争取国开行专项信贷支持。保证建设用地，优先安排保障性住房建设用地，2012年，全市共安排各类保

障性安居工程用地3335亩，实现“应保尽保”。落实优惠政策，对保障性安居工程建设项目，免收行政事业性收费、政府性基金，对廉租住房经营管理单位按政府规定价格向保障对象出租廉租住房的租金收入，免征营业税、房产

税，公租房建设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。项目建设所需配套的水、电、气、通信、道路等基础设施同步建设到位，对政府投资公租房项目，财政每平方米补贴1000元。

强化监管，确保建设工程质量安全

新建保障性住房严格执行《安徽省保障性住房建设标准》，满足居民的基本居住需求，并对所有的廉租住房和公共租赁住房实施全装修，实现“拎包入住”。严格履行基本建设程序，制定出台《关

于加强保障性住房工程质量管理意见》，建立健全保障性住房工程质量安全档案。所有保障性安居工程创建“双示范”，即“安全文明示范工地”、优质结构工程。严格实行统一招标采购制

度，严格“分户验收”、“裂缝”、“渗水”一票否决。在日常监督巡查的基础上，建立“层级暗访督查机制”和质量安全红黄牌警告、质量安全预警等处罚机制，从而确保了质量安全。

打造精品，促进保障房又好又快发展

合肥市大力争创示范工程，目前已有第一批8个项目入选省级保障性住房示范项目，天门湖公租房、新站区平板显示产业基地公租房等成为全省保障性住房首批示范项目。合肥保障房建设中，全面

落实节能减排要求，强力推进保障房产业化，对政府投资保障性住房率先推行保障性住房太阳能一体化设计，在“天门湖”首个装配式产业化公租房试点基础上，从今年政府投资公共租赁住房项目中拿出

15%（约41.4万平方米）推行整体装配式和建造装修一体化，并将保障性住房建设“速度、质量、环保、宜居”的基本要求与转方式、调结构相统一，提出了住房产业化千亿GDP发展目标，正在加速实现。

严格进退，坚持公开公平分配原则

把好审核准入关。“三级审查、二级公示”，无异议方可登记。把好摇号分配关。坚持“公开摇号、顺序选房”，引入第三方摇号并全程公证，充分体现了公平、公正、公开。把好保障服务关。廉租住房后期日常管理委托由专业化公司实行市场化管理服务，鼓励廉租户参与社区志愿服务。把好动态使用关。落实和推行年度审核、定期回访、动态管理、不定期巡查、举报

投诉等制度，加大保障房使用情况监管。强化租赁合同管理，将不符合条件的家庭以民事要约方式清退，拒不退出的按照司法程序予以收回。

2012年，市区8435户租赁补贴在保家庭中，263户因人口发生变化需户籍街道重新审核；40户因收入、住房超标退出保障；887户因自身条件不符合保障条件，自动退出续保。实物配租保障家庭中，因收入、住房等原因，累计退出69户。

注重管理，提供周到人性化服务

建立严格的年审制度。通过招标形式确定保障性住房小区的专业物业服务企业，实施市场化管理和服

务，并以合同委托方式将廉租住房部分后期日常管理工

作交由专业化公司承担。密切联系廉租住房建设单位，协调、处理房屋维修工作。热情为保障家庭服务，与保障小区所属的街道、社居委等机构建立良好的合作关系，尽最大努力解决保障家庭子女入学、户口迁移、办理分时电表等实际问题。通过通知、公告的形式，重点宣传廉租住房保障实物配租方面的相关管理规定，加强转租、转借廉租住房等违规行为的监督和管理。建立保障房小区“两本账”。一是“管理档案”，记录保障房移交、接管、维修、

入住、退出以及保障对象基本状况、居住使用状况、租金缴交等情况。二是“住户档案”，按照实地调查、一户一档的方式掌握住户基本情况，便于为困难家庭减免租金、物管费用，同时便于社会管理和化解矛盾纠纷。

通过加强对保障房出租、出借等违规行为的调查处理力度，解决“住得起”和“管得好”问题，努力掌握保障家庭一手详细情况，化粗放管理为精细管理、化被动服务为主动服务。在滨湖惠园廉租住房小区，试点筹建“爱心商店”，廉租户家庭可以通过参与7个方面社区志愿服务等方式获取“心灵货币”，凭此免费换取相应生活用品。努力在实现科学化管理的同时，提供周到细致的人性化服务。

健全机制，严格监督管理和考核

健全以市保障性安居工程领导小组为核心的工作机构、明晰各级职责基础上，实现市政府与县、区签订目标责任书，分解任务，量化指标，并实行绩效目标管理，住房保障工作“一票否决”，对未完成目标任务的，取消其各类评先资格。在

具体工作实施中又创立和落实了“住房保障工作例会”、“住房保障工作月报”、“住房保障工作信息报送”、“季调度、月通报、日巡查”等制度，建立巡查台账和报告、督查、纠错制度，从而使这项工作平稳快速推进有了切实可靠的制度保证。



合肥廉租保障房一角