

宁波住房保障大步走进“春天里”

核心提示

宁波市住房保障政策体系的探索完善起步于2002年，从最开始建立廉租住房和经济适用住房制度，到2007年已全面建立了廉租住房、经济适用住房和限价房“三房并举”的城镇住房保障体系。

为弥补以出售型为主的保障方式所存在的弊端，2008年宁波市又在全国比较早地试点开展建设公共租赁住房（当时称作“经济租赁房”），并于2010年正式出台公共租赁住房政策并大规模启动房源建设。2014年起，宁波市制定出台《关于公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行的指导意见》，在全市范围内推进公共租赁住房和廉租住房的并轨运行，做到公共租赁住房和廉租住房的统筹建设、统筹分配、统筹运营、统筹管理，实现“资金使用、房源使用、申请受理、租金标准、退出管理”五个统一。

经过15年的不断探索、合理调整、逐步完善，宁波市目前已形成以公共租赁住房为主、其他保障方式为辅的城镇住房保障体系。



东部新城安置房书香苑

市低收入住房困难群体应保尽保

城镇住房保障覆盖率超过国家要求

宁波市形成了以公共租赁住房为主、其他保障方式为辅的城镇住房保障体系。该住房保障体系已将住房保障覆盖到平均收入线以下的城镇住房困难家庭和引进人才、外来务工人员等新就业住房困难群体。

城镇居民享受住房保障的准入条件为：家庭人均住房建筑面积低于18平方米（或户36平方米）且家庭人均年收入低于城镇居民人均可支配收入（2015年宁波市城镇居民人均可支配收入为47852元）。

引进人才享受住房保障的准入条件为：在宁波新就业的大学本科及以上学历或取得中级及以上职称的无房人员。外来务工人员享受住房保障条件为：取得优秀外来务工人员等荣誉称号或流动人口管理积分达到一定分值的在宁波稳定就业的无房外来务工人员。

通过实施公共租赁住房等住房保障政策，已累计保障中低收入住房困难家庭11.8万户，人均年收入在城镇居民人均可支配收入线以下的城镇中低收入住房困难家庭的住房保障实现应保尽保。截至2015年底，宁波市城镇住房保障覆盖率达到24.55%，超过国家提出的“十二五”期间达到20%的目标。

保障门槛降低覆盖面积扩大

廉租住房保障政策，是住房保障类型中最为重要，也是惠及低收入住房困难群体最多的保障形式。

廉租住房保障最初保障对象为持有“三证”（即《低保证》《特困证》《扶助证》）之一且人均住房使用面积低于11平方米的城镇最低收入家庭。经过不断扩面，保障对象扩大到了人均年收入在城镇居民人均可支配收入的60%以下且人均住房建筑面积低于18平方米的住房困难家庭。

该保障方式以租金补贴为主、实物配租为辅。中心城区最低收入家庭廉租住房租金补贴标准目前为每月每平方米28元，低收入家庭为每月每平方米18.2元，补贴资金由财政预算安排。全市廉租住房已做到符合条件家庭申请一户

解决一户，实现应保尽保。2014年开始廉租住房和公共租赁住房实现并轨运行，统一称为公共租赁住房保障政策。

经济适用住房保障政策保障对象为年均收入在城镇居民人均可支配收入的60%以下且人均住房建筑面积低于18平方米的住房困难家庭。其销售价格由物价部门按成本价核定，相当于同类地段普通商品住房价格的30%~40%。其上市限制年限为5年，5年后如上市需补交土地收益金。随着住房保障方式转变，目前经济适用住房建设量已逐步缩小。全市通过经济适用住房政策累计保障了1.7万户。

限价房保障政策保障对象为年均收入在城镇居民人均可支配收入的80%以下且人均住房建筑面积低于18平方米的住房困难家庭，同时兼顾住房困难的优秀外来务工人员、引进人才。销售价格按照同类地段普通商品住房价格下浮20%~30%的比例确定。限价房上市限制年限为3年。全市通过限价房政策累计保障了1.4万户。

公共租赁住房保障对象为年均收入在城镇居民人均可支配收入的100%以下且人均住房建筑面积低于18平方米的住房困难家庭，同时将引进人才、外来务工人员纳入保障范围。按照“保障

基本、只租不售”原则，公共租赁住房租金按同区域同类住房市场租金的60%~80%确定，困难家庭还可获得租金补贴。2014年公共租赁住房和廉租住房并轨运行，是目前我市主要的住房保障方式。全市通过公共租赁住房政策累计保障了8.7万户，其中累计保障外来务工人员4.6万户。

保障房供应及管理日趋成熟

宁波市保障性房源建设在区域布局上，遵循“集中和分散相结合”原则，以属地为主，在各县（市）区分片相对集中建设。在项目选址上，同步考虑交通、菜场、学校、医院等公共配套设施，努力为保障对象提供相对便利成熟的居住环境。

在政府集中投资建设的同时，我市还积极引导和鼓励社会力量、民间资金投资建设保障性住房。截至目前全市已建成保障性住房690万平方米，其中公共租赁住房330万平方米。在建保障性住房70万平方米，其中公共租赁住房38万平方米。这些在建保障性住房项目预计在2017年全部建成投用。

保障性住房项目在全市各个县（市）区均有布点，其中各个

县（市）区的公共租赁住房房源已基本实现“房等人”，房源供应充足，为实现城镇中低收入住房困难家庭住房保障应保尽保打下了扎实的基础。

与此同时，宁波市公共租赁住房为主的保障已由原来的“集中批次”保障方式进入了“常态化申请审核”保障方式。原来住房保障是在保障房项目建成时在某一时间段集中向社会推出，符合条件的家庭在一定时间段内集中向住房保障部门申请住房保障。随着住房保障的深入推进，公共租赁住房房源供应相对充足，从2015年开始，各县（市）区逐步建立了常态化申请审核机制，住房保障逐步向日常化的公共服务转变，符合条件的家庭可以随时向属地的住房保障部门提出公共租赁住房保障申请，为住房困难群体提供了更为便捷的住房保障服务。

为了提升服务，各县（市）区均向社会开通了住房保障网站，宁波市专门建设开通了“宁波住房保障网”，并链接各县（市）区住房保障网站，住房保障年度目标任务、保障性住房开工竣工项目情况、保障性房源分配情况以及住房保障政策规定、质量监督电话、日常咨询电话等均通过网站及时向社会公开，便于群众监督和查询。

公共租赁住房租后管理的多样化探索

公共租赁住房（以下简称公租房）小区作为特殊的保障性住房小区，建设的主体不一样，承租的主要保障对象也不一样，管理和服务的要求也不一样。各地住房保障部门根据项目实际情况探索管理模式。

市住房保障管理中心针对保障对象以城镇中低收入住房困难家庭为主的情况，探索“租赁服务物业管理一体化模式”在市级公租房项目“和塘雅苑”进行试点，委托物业服务机构统一进行规范化管理，得到了住户的认可。

北仑区针对住房保障对象以外来务工人员为主的情况，探索“政府指导企业管理模式”在“宁钢公租房小区”等企业建设的项目进行试点，

该类公租房小区入住对象以单一企业职工为主，建成后的日常管理由企业自主负责管理，区住房保障部门主要配合企业做好准入退出的审核管理，增强了社会力量参与保障性住房建设管理的积极性。

杭州湾新区针对园区大型企业急需公租房的情况，探索“配套企业、企业配套管理模式”在“大众公寓一期公租房”项目进行试点，由配套企业进行管理并配套生活、交通设施，得到了企业和员工的认可。高新区“凌云公寓”在配备必要公共服务设施的同时，招商引进了24小时便利店和药店、联华连锁超市，小区内还设立美食广场，引进各类市场化运作的美食连锁店，方便入住对象居住生活。

外来务工人员住房同样有保障

近年来，宁波市在持续解决城镇中低收入家庭住房困难问题同时，积极采取措施，逐步有效地解决符合住房保障条件的外来务工人员居住困难问题。截至目前，全市已累计保障外来务工人员4.6万户。

2010年出台的《宁波市公共租赁住房管理暂行办法》规定，具备无房、优秀外来务工人员或落户积分达到一定分数线等条件的外来务工人员可以享受公共租赁住房。2011年出台了《关于大力发展公共租赁住房进一步完善住房保障体系的若干意见》，进一步落实相关政策措施。各县（市）区根据政策结合当地实际出台了具体政策或操作细则，对外来务工人员申请公共租赁住房的条件作出了具体规定，公共租赁住房房源也相继推出配租，符合条件的外来务工人员

均可申请保障。同时，还针对性建设房源解决外来务工人员居住问题。

——引导工业企业投资建设专项使用的公共租赁住房。地方政府在规划控制、土地政策、财税政策等方面给予支持，工业企业利用自有存量土地建设公共租赁住房，建设主体为工业企业，土地、资金均由企业自筹解决，建成后的房屋主要解决其职工居住，多余的可向周边企业出租。代表性项目主要有北仑区的宁波钢厂公共租赁住房项目、申洲公共租赁住房项目、海天公共租赁住房项目、鄞州区奥克斯工业宿舍，奉化区亚德客公共租赁住房项目。

——引导非工业民营企业投资建设专项服务用房。非工

业民营企业通过挂牌等方式取得土地，专项建设公寓或宿舍，建成后向周边园区或企业出租用于解决职工居住问题，其产权属于企业，不允许分割转让。代表性项目如望春工业园区外来职工服务中心。奉化力邦集团投资建设的力邦村外来务工人员集中居住区，建筑面积2万余平方米，吸引约3000名外来务工人员居住，力邦集团还在奉化滨海新区新建了公共租赁住房项目。

——产业园区集中投资建设专项公共租赁住房。为针对性解决园区或企业引进人才、外来务工人员的居住问题，由园区投资建设公共租赁住房。建成后的房屋面向园区内企业职工出租，或由企业以相对优惠价格购买用作内部员工的租赁住房。代表性项目主要有高新区的凌云公寓一期、杭州湾新区的大众公寓。



即将交付的鄞州区九曲二期安置房小区。



宁波最大公租房项目和塘雅苑社区。