

# 广西壮族自治区 住房和城乡建设厅文件

桂建保〔2024〕4号

## 自治区住房城乡建设厅关于印发2024年 全区住房保障工作实施方案的通知

各市、县（市、区）人民政府，自治区各有关部门：

经自治区人民政府同意，现将《2024年全区住房保障工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅

2024年6月25日

（此件公开发布）

# 2024 年全区住房保障工作实施方案

为认真贯彻落实国家、自治区部署要求，扎实推进 2024 年全区住房保障工作，有效改善城镇困难群众和新市民、青年人、农民工等群体的住房条件，持续完善“保障+市场”的住房供应体系，制定本实施方案。

## 一、主要任务

（一）新开工（筹集）任务。配售型保障性住房新开工（筹集）5440 套；实施城中村改造项目 19 个，安置住房新开工（筹集）26517 套；保障性租赁住房新开工（筹集）40002 套；公租房新开工 420 套；实施棚户区（城市危旧房）改造 13620 套。

（二）基本建成任务。保障性租赁住房基本建成 6284 套，城镇棚户区改造基本建成 3.89 万套。

（三）完成投资任务。配售型保障性住房、保障性租赁住房、公租房和棚户区（城市危旧房）改造等完成投资 178 亿元；城中村改造确保完成投资 100 亿元，力争完成投资 150 亿元。

（四）发放租赁补贴任务。发放公租房租赁补贴 22492 户。

## 二、重点工作

（一）加快推进保障性住房建设。

1. 完善政策措施。各市要加快建立“1+N”政策体系，制定实施方案，出台土地、规划、金融、供应管理和回购、运营等方面配套政策措施或具体办法，为项目建设提供政策保障。要合理确定保障对象和准入标准并向社会公布，建立常态化受理机制，

将符合条件的工薪收入群体纳入轮候库。商品房库存较多的城市要“以需定购”，在摸清保障性住房需求底数的情况下，出台收购已建成存量商品住房用作保障性住房工作方案，支持地方国有企业以不高于地段配售型保障性住房重置价格为上限，收购符合条件的存量商品住房用作保障性住房，推动消化存量商品住房；支持有条件的县（市）将乡镇的教师、医生、民警、困难公职人员等纳入县域保障范围，享受县城保障性住房政策。

2. 加强土地保障。政策支持城市要坚持“以需定建”，在国土空间规划中统筹安排保障性住房项目和配套功能用地的规模、布局，按照职住平衡原则，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域；单列保障性住房用地供应计划，在编制年度住宅用地供应计划时，优先安排，应保尽保。在符合国土空间规划和相关政策规范要求的前提下，支持保障性住房项目建设规模、停车配比等规划指标及相关用地手续优化。

3. 加强项目筹集。坚持科学谋划和储备项目，建立“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制，积极盘活存量土地，优先建设保障性住房，接续做好保障性住房供给工作。

4. 确保住房品质。加强市政配套设施和公共服务设施建设，确保与项目同步规划、同步建设、同步交付。按“好房子”标准，以绿色、低碳、智能、安全为目标，做好保障性住房小区和户型设计，确保保障性住房居住品质不低于商品住房。

## （二）稳步推进城中村改造。

1. 做好政策保障。政策支持城市要制定实施方案，细化土地、

规划、财政、金融等方面配套政策。建立健全征收制度，依法依规实施征收。将城中村改造与消除安全隐患、片区环境综合整治、区域产业转型升级和发展、盘活存量资产资源等工作相结合，充分考虑城中村改造后村民的就业、生活以及集体经济发展需求，合理确定城中村改造空间单元范围，编制专项规划，建立项目清单，明确改造目标、方式、内容和资金筹措安排等内容。

2. 扩大有效投资。政策支持城市要严格落实“净地出让”，按照公开择优原则，探索实施综合评价出让或带设计方案出让；鼓励和支持多主体参与城中村改造，努力发展各种新业态，实现可持续运营；要统筹推进基础设施提升、完整社区建设、保障性住房建设、城市危旧房改造等内容，快速完成征收工作并形成净地供应，加快安置住房开工建设，及时形成和扩大有效投资。探索通过基金的方式支持城中村改造，推动其他城市开展城中村改造，挖掘新的投资增长点。

### （三）全面发展保障性租赁住房。

1. 加快房源筹集和供给。有效有序推动构建“一张床、一间房、一套房”的多层次租赁住房供应体系。继续引导多主体投资、多渠道供给，加快做好农业转移人口市民化保障性租赁住房工作，以产业园区“刚需”和乡镇基层公共服务群体住房需求为重点，利用存量土地和房屋资源，大力推进建设宿舍型保障性租赁住房，扩大房源筹集。全面梳理已建设筹集的保障性租赁住房项目，推动尽早竣工交付和出租使用，加快形成供给。

2. 优化支持政策。支持各地根据实际，进一步对保障性租赁

住房停车位配比、商业和生活文体配套、养老托幼等规划指标予以优化。

3. 提升建设运营管理水平。各地要细化完善本地区保障性租赁住房建设、运营实施细则或具体操作办法，建立政府、企业、租户“三方联动”管理机制，不断提升保障性租赁住房建设运营管理水平。定期开展保障性租赁住房申请对象资格和房屋使用状态的动态复核，有效防范转租、转借、空置或以保障性租赁住房为名违规经营、骗取优惠政策等行为。

#### （四）进一步规范发展公租房。

1. 完善公租房保障方式。强化公租房兜底保障，坚持保基本而不降质量、兜底线而不弱服务，优化轮候、配租、调换和退出机制。探索完善退出机制，对正在以公租房方式实施保障的新市民、青年人设定一定的累计保障年限，实行到期腾退。要及时修订完善本地区住房租赁补贴发放政策，科学确定和动态调整保障标准，推进住房租赁补贴常态化受理和及时足额发放。要将符合条件的易地搬迁至城镇后因人口增长出现住房困难的家庭纳入城镇住房保障范围，并按照当地政策以实物配租与租赁补贴相结合的方式保障。

2. 加强公租房运营管理。探索引入社会保险机制参与公租房小区房屋及配套基础设施的维护，在不加重租户经济负担的前提下，为房屋提供全生命周期安全保障。鼓励在公租房小区建立红色党群物业服务中心，成立党员志愿先锋队，通过结对共建等方式引入社会组织、企业参与公共服务。定期开展实物配租和租赁

补贴发放情况动态复核，及时更新保障对象和房屋使用状态情况，确保账实相符、管理规范。

3. 加快推动信息化建设。推广广西住房保障全生命周期管理系统和“桂住保”微信小程序，实现全区公租房业务“掌上办”、“一网通管”、“一网通办”。2024年4月30日前，防城港、贵港、河池、崇左市完成所有信息及历史数据导入，并通过管理系统实现公租房业务线上办理。2024年12月31日前，全区实现公租房业务线上办理。

#### （五）精准推进城市危旧房改造。

1. 科学确定目标。各地要依托城市危旧房摸底调查系统，对照已摸排出的城市危旧房（包括C、D级城市危险住房和非成套住房，下同）底数，于2024年6月底前制定出台本地区城市危旧房改造实施方案，明确职责分工、责任主体，细化改造标准、改造流程、验收标准等，并科学制定年度改造计划，建立项目改造档案，在五年内完成全部销号工作。

2. 做好风险管控。各地要督促房屋产权人（使用人）落实房屋安全主体责任，做好安全隐患自查和风险防范。严格落实属地责任，加强C、D级城市危险住房的日常巡查和动态监管，强化风险预警提示，对存在严重安全隐患、已不具备居住使用条件的，及时采取停用、人员撤离、组织拆除等处置措施，确保“危房不住人、人不住危房”。

3. 加快推进改造。各地要结合房屋实际情况，因地制宜采取拆除、重建、加固等工程措施实施改造，切实消除房屋安全风险

隐患。采取拆除或重建方式的，危旧房拆除后，方可销号；采取加固方式的，加固完成并经施工质量检验和竣工验收合格后，方可销号。非成套住房改造应完善厨房、卫生间等设施功能后，方可销号。

4. 加强政策支持。支持各地优化城市危旧房改造项目建设手续，简化前置审批条件。对采取原址重建方式的，要在规划、用地等方面予以政策支持。对居住在 C、D 级城市危险住房且是唯一住房的困难群众，可通过公租房、保障性租赁住房、棚户区改造闲置住房等存量住房解决住房问题。各地要用足用好城市危旧房改造补助资金，可结合实际，进一步细化分配标准，最大化发挥资金政策效应。鼓励和支持各地探索建立地方政府与产权单位、产权人资金共担机制。

#### （六）做好城镇棚户区改造收尾工作。

1. 加快推进建成交付。要系统梳理 2023 年及以前年度棚户区改造在建项目情况并进行评估，根据评估结果分类采取针对性措施，加大协调力度，加强资源整合，力争三年内逐步建成交付。

2. 分类分批精准处置。督促各地继续做好已签订安置协议但还未进行征收的群众动员工作，优先按照“就近就地”原则，动员群众选择已建成交付的棚户区改造房源，实施滚动安置，有效减少“房等人”现象。在棚户区改造项目存在剩余房源的情况下，可将棚户区改造征拆范围内租住在棚户区住房的农民工、外来务工人员和新就业无房职工等纳入准购对象范围。坚持供需匹配原则，经当地人民政府同意，可按程序将棚户区改造项目剩余房源用作

保障性租赁住房。

### 三、保障措施

自治区各有关单位要加大调研指导和巡查力度，加强对方案实施情况的跟踪、评估及考核，对各地任务完成情况适时进行通报，视情况对进度落后的城市或部门进行提醒、约谈。自治区住房城乡建设厅要依托广西住房保障全生命周期管理系统，加强对保障性安居工程项目基本信息、建设进展信息、运营管理信息等调度管理，强化分析调度，指导各地实行清单化、项目化管理，确保完成年度投资目标。自治区财政厅要指导各地提高财政资金使用效益，采取有力措施，加快财政补助资金支付使用。人民银行广西区分行、广西金融监管局要加强对项目开发贷款、城中村改造专项借款全流程监管，确保资金使用合法合规、封闭运行、专款专用；银行业金融机构要按照市场化、法治化原则，加大支持力度，结合城市实际，在不新增政府隐性债务的前提下，提供差异化金融产品和服务。各地要持续深化“政金企”合作，加强与金融机构的对接沟通，推进“保障性住房+”融资模式，为城镇保障性安居工程项目争取更多融资支持。

各市应于2024年12月底前，将2024年住房保障工作总结报送自治区住房城乡建设厅。