

关于进一步加强保障性住房管理的通知

各县（市、区）住房保障安置服务中心、住房和城乡建设局、发展和改革委员会、财政局、自然资源局、国有资产监督管理委员会，赣州经开区房管所，市本级保障房运营单位：

为贯彻落实中央、省委和市委城市工作会议精神，进一步规范保障性住房建设、分配、管理和运营，着力兜牢住房保障民生底线、推动构建房地产发展新模式、助力实施城市更新、推动城市高质量发展，现就加强保障性住房管理有关事项通知如下：

一、持续优化保障房筹集供给

1. 完善住房保障体系。各地要着力健全以公租房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主的多层次住房保障体系。要从实际出发，坚持货币与实物相结合、配租与配售相结合，在对城镇低保住房困难家庭应保尽保的基础上，及时优化保障政策，因地制宜稳步扩大住房保障覆盖面至住房困难的城镇中低收入人群、新市民、青年人、农业转移人口和工薪群体等，满足其基本住房需求。用好用活城镇住房困难家庭租赁补贴政策，鼓励通过合理设定分层次补贴标准，稳步扩大保障范围至城镇中低收入家庭和新就业大学生。探索放宽闲置宿舍型、园区和乡镇公租房在城镇职工基本养老保险缴纳时限、收入和资产限制等方面准入标准，并优先保障城乡公共服务人员和新就业群体。

2. 扎实摸清住房需求。各地要加快完善住房保障轮候库，

充分运用国家、省和市保障性住房信息系统，多种渠道做好保障性住房轮候库信息公开，让更多群众知晓申请条件、渠道、流程等。要结合本地城市规划和国民经济发展规划，重点聚焦城市更新、产业园区、新增就业人员和农业转移人口等方面，深入开展住房保障需求摸底调查，统筹考虑人口变化、经济社会发展水平、房地产市场形势、供给能力等因素，科学谋划保障性住房年度筹集计划和“十五五”住房保障发展规划。

3. 建立供需匹配机制。坚持“以需定建、以需定购”，鼓励通过收购、改造、转化等方式增加保障性住房房源供给，并在合理轮候期内对轮候家庭实施保障。原则上，配租型轮候期不超过3年，配售型轮候期不超过5年。收购用作配售型保障性住房的，严格按照现行政策执行。收购用作配租型保障性住房的，经属地政府同意，可针对二孩及以上家庭住房需求等实际情况，可适当放宽面积标准，由收购主体与房地产开发企业依法依规协商确定公平合理收购价格，或由资产评估机构开展第三方独立、公正评估确定收购价格，切实防范道德风险。

二、着力提升保障性住房品质

4. 将保障房建设成好房子。各地政府新建的保障性住房项目要率先打造成“好房子”样板。要严格执行《住宅项目规范》等工程建设强制性标准，聚焦无障碍、适老化、智能化等方面，合理规划保障性住房项目空间布局。着力推广运用好建材，支持政府投资的保障性住房项目采购绿色建材，逐步发展新型建筑方式，因地制宜推行智能建造、绿色建造、装配式装修。各

地要强化工程质量安全监管，督促保障性住房项目参建责任主体严格履行项目建设程序，落实“两书一牌”、工程监理和建筑材料进场验收等制度，落实工程质量安全责任，把保障性住房建设成为“精品房、舒心房”。

5. 加快项目竣工交付。各地列入国家计划的保障性住房新建（改建、配建）项目原则上应在当年8月底前达到开工标准，多层建筑应在开工后一年内（高层建筑二年）达到基本建成标准，二年内（高层建筑三年）全面竣工交付。保障性住房改造项目应在列入国家计划当年8月底前达到开工标准，开工后一年内达到竣工交付标准。收购存量商品房用作保障性住房项目要尽快投入使用，在收购完成后应迅速组织配售或配租，房源不得长期空置。同时，各地住房服务部门要牵头全面梳理保障性住房续建项目，建立项目建设进展台账，并对未如期达到竣工交付标准的在建、收购等项目，应按照“一项目一方案”的要求，强化部门联动，实行销号管理，坚决避免“半拉子”工程。

6. 探索老旧公租房小区改造。各地要按照“尽力而为、量力而行”的原则，着力更新改造建成年代早、管线设施老化的公租房，完善公共服务设施，应用信息化、智能化技术，让“住有优居”走进更多住房困难家庭。推行小区“以改促好”提升行动，聚焦“功能拓展、绿色节能、安全防护”等方面，完善服务老年人、儿童、残障人士等方面设施，实施节能照明、用水节水、低碳环境等方面改造，补齐停车充电、集中晾晒、应

急预警等方面短板，探索将老旧公租房改造为“好房子”。鼓励符合条件的老旧公租房改造，按规定积极申报城市更新项目，积极争取资金和政策支持。

三、规范保障房资金资产使用

7. 强化资金使用管理。各地要严格按照中央和省级财政保障性安居工程补助资金管理实施办法文件精神，规范分配和使用住房保障补助资金，严禁将补助资金用于平衡预算、偿还债务本息等支出，不得从补助资金中提取工作经费或管理经费。要强化本区域内项目监管，切实落实项目储备和推进机制，按照项目成熟度以及财政承受能力等因素科学排序，严格保障性住房项目审批，加强日常监测，按项目执行进度拨付资金，避免出现“钱等项目”等情况。对于推进困难、无法继续实施以及建设严重滞后导致补助资金闲置一年及以上的项目，及时按规定调整，并将补助资金统筹用于保障性安居工程，切实提高资金使用效率。要严格按照中央预算内投资计划管理办法等文件规定，加强对中央预算内投资保障性住房计划执行的监管，加快项目推进，并加强绩效评价结果运用。

8. 推动资产信息化管理。各地要全面梳理现有保障性住房项目，将所有列入计划项目纳入保障房信息系统管理，做到“房源一套不少、人员一户不漏”。各地住房服务部门牵头，国资、自然资源部门配合全面开展公租房资产清查工作，摸清房源使用状态，深入核查资产权属，针对房源抵押、拆除、未办理产权等情形，要依法依规妥善处理。要根据公租房资产管理有关

规定，各地政府指定建设运营单位应及时、规范完善政府持有的公租房项目资产主卡片和子卡片，不得违规将公租房资产作为融资抵押物。公租房资产出租收入和罚款收入按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，严格实行收支两条线管理。

9. 提高资产使用效率。各地要积极推行公租房常态化配租制度改革，加密房源配租频次，实现“人”“房”精准高效适配。要加大存量资源运营盘活力度，在加大园区招商引资力度的基础上，可按照园区企业实际需求，将部分闲置园区保租房整租房源调整为面向社会公开出租房源。鼓励保障性住房配套商业、办公用房优先用于各类公共服务用途，依法依规通过公开招租等方式，提高非住宅资产的使用效率。鼓励探索成立安居集团，整合本地保障性住房、人才住房等资产，通过发行 REITS 等方式，实现资产保值增值。同时，要切实规范保障性住房用途，不得违规用作棚改安置房源、商业办公、生活配套、学生宿舍等，严禁擅自改变房源使用用途。要严格保障性住房封闭管理，禁止以任何方式违法、违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。

四、严格保障房运营管理

10. 全面推行线上申请。各地要扎实做好高效办成公租房申请一件事，按照“两级审核、两榜公示”流程，在 30 个工作日内限期办结。要加快市级保租房管理服务平台推广运用，推行保障性租赁住房线上申请“智批快办”改革，对需人工核查的，

属地住房服务部门原则上应在5个工作日内完成线上审核。要依托国家配售型保障性住房轮候库信息系统，通过“赣州住保”微信小程序、网页和二维码等渠道开放线上申请，只有通过意向轮候库审核的工薪群体家庭，才能按项目销售方案具体要求，递交配售型保障性住房房源申购资料。各地不得向全市配售型保障性住房轮候库名单外的对象，违规出售配售型保障性住房。

11. 常态化开展违规整治。各地要根据赣建保〔2025〕7号文件要求，重点聚焦违规占用、拖欠租金等方面，常态化开展公租房领域违规整治工作，推动住房保障资源公平善用。各地住房服务部门、公租房运营单位要定期上户走访，及时掌握房屋的使用状况，核查是否存在违规行为，并做好年度资格审核相关工作。各地住房服务部门、住建部门要通力协作，加强与人民法院联动，探索建立保障性住房租金欠缴简易程序，并综合运用司法诉讼、行政强制等手段纠正违规占用公租房行为。各地住房服务、住建、发改部门要加强住房保障失信行为管理，依法依规将保障性住房（公租房）政策实施中有特定严重失信行为的个人纳入保障性住房（公租房）使用领域信用黑名单。

12. 提升运维管理质效。各地要将保障性住房小区纳入社区管理，落实公共服务均等化，优选小区物业服务企业，探索组建社区、房管、承租户党员联合党支部，形成共建共治新格局，及时发现和解决保障性住房小区日常问题。要建立跨部门信息联审与动态预警系统，构建保障对象住房、资产等关键信息定

期申报与自动核查机制，通过实施保障性住房小区智能设施提升改造，引入智能门禁、智能水电等设施，依托大数据分析，提高入户查处违规行为的精准度，推动违规查处由“被动受理”转向“主动发现”。要加强保障性住房政策宣传，完善沟通渠道，全面公开违规举报电话和联系方式，健全社会监督举报核查机制，营造良好工作舆论氛围。

13. 筑牢小区安全防线。各地要加强保障性住房小区消防设施安全管护，定期组织开展消防设施排查，及时更换损坏、过期的设施器材，完善消防通道标识标线，严禁堵塞占用消防通道，畅通应急逃生通道。各地住房服务部门要建立保障性住房小区应急处置预案，常态化开展安全知识宣传和应急演练，提升小区居民安全防范意识和应急处置能力。要强化保障性住房小区日常安全巡查，重点排查燃气使用、电气线路、高空抛物等方面的安全隐患，建立隐患台账，实行销号整改，切实保障小区居民的生命财产安全。

本通知自 2026 年 8 月 1 日起执行，有效期五年。

赣州市城市住房服务中心

赣州市住房和城乡建设局

赣州市发展和改革委员会

赣州市财政局

赣州市自然资源局

赣州市国有资产监督管理委

2026 年 7 月 1 日