

北京市西城区房屋管理局文件

西房管发〔2022〕1号

北京市西城区房屋管理局 关于印发《西城区“十四五”时期住房保障 发展规划》的通知

区各相关部门，各街道办事处：

依据《北京市西城区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，结合西城区实际，我局编制完成了《西城区“十四五”时期住房保障发展规划》，经2022年第10次区政府常务会审议通过，现印发给你们，请结合实际认真

贯彻落实。

北京市西城区房屋管理局

2022 年 3 月 31 日

西城区“十四五”时期住房保障发展规划

北京市西城区房屋管理局

2022 年 3 月

目 录

序 言

第一章 “十三五”时期住房保障发展回顾.....	- 1 -
一、全面落实公共租赁住房补贴制度.....	- 1 -
二、大力推行市场租房补贴制度.....	- 1 -
三、加强审核工作，确保分配公开公平公正.....	- 2 -
四、多渠道筹措房源，解决轮候家庭住房问题.....	- 2 -
五、积极化解矛盾，妥善解决特殊困难家庭住房问题....	- 2 -
第二章 面临形势与挑战.....	- 3 -
一、“七有”要求和“五性”需求对住房保障提出了新要求-	3 -
二、申请式退租新政策对住房保障提出了新要求.....	- 3 -
第三章 总体要求.....	- 5 -
一、指导思想.....	- 5 -
二、基本要求.....	- 5 -
三、发展目标.....	- 6 -
第四章 主要任务.....	- 7 -
一、努力加强保障房房源筹集建设.....	- 7 -
（一）拓宽筹集渠道，争取多方支持.....	- 7 -
（二）提高建设品质，加强建设管理.....	- 7 -
二、落实住房保障相关政策.....	- 7 -

(一) 严格落实、调整完善租房补贴制度.....	- 7 -
(二) 积极落实人才保障政策，适度扩大保障范围.....	- 8 -
三、加强保障房房源的使用管理.....	- 8 -
(一) 提高保障性住房物业选择标准.....	- 8 -
(二) 提高保障性住房服务标准.....	- 8 -
(三) 提高保障性住房使用监管力度.....	- 9 -
四、促进城市更新与住房保障的协调.....	- 10 -
(一) 持续推进平房（院落）申请式退租等相关工作.....	- 10 -
(二) 合理高效利用腾退房屋，形成可持续的街区更新模式.....	- 10 -
第五章 保障措施.....	- 11 -
一、完善组织协调推进机制.....	- 11 -
二、加快住房保障信息化建设.....	- 11 -

序 言

住房保障工作是实现社会主义现代化目标的基本民生保障，做好住房安居保障工作，让老百姓住有所居、居有所安，是任务也是使命，是责任也是承诺。“十三五”以来，国家和北京市陆续出台了一系列财政补助、土地优先供应、信贷扶持、税费减免等支持政策，大力发展保障性安居工程，统筹推进住房保障工作。北京市保障性住房建设稳步推进，住房保障体系不断完善，住房保障能力持续增强，为促进实现全体人民住有所居的目标发挥了重要作用。

“十三五”期间，西城区住房保障工作结合非首都功能疏解和人口规模调控，通过实施“一房两补贴”的保障方式解决申请备案家庭的住房困难，加大自住型商品房、共有产权住房的政策宣传力度，建立合理完善的保障性住房租金补贴制度，多元化筹集保障性住房房源，逐步建立城市中低收入家庭住房保障机制，做好保障性住房的使用管理和服务工作，不断完善住房保障机制，严格落实住房保障政策，切实解决了辖区居民的住房困难，住房保障工作取得了长足发展。西城区作为历史文化名城保护的核心承载区和国际一流和谐宜居之都的示范区，积极推进老城保护和城市有机更新，在住房保障方面也暴露出一些与首都核心区功能定位和国际一流宜居之都示范区发展目标不相适应的问题，诸如房源依然不足、保障房使用管理不够精细等。

“十四五”时期是我国由全面建成小康社会向基本实现社会

主义现代化迈进的关键时期，也是北京市进入强化“四个中心”功能、加速建设国际一流和谐宜居之都的关键时期。新时期对西城区住房保障工作提出了新要求：一是北京市“七有五性”的工作要求对住房保障工作提出了更高期待。西城区将积极落实“七有五性”工作部署，加快落实住有所居，持续推进居民住房条件改善。二是老城保护与城市更新加快推进对住房保障工作提出了更高要求。申请式退租政策的实施需要有更多更优质的共有产权房和公共租赁住房房源，西城区将积极为核心区申请式退租家庭争取距离西城更近的优质房源，持续推进老城保护和城市有机更新。三是租售并举住房保障体系的不断优化将会持续扩大住房保障范围，纳入更多保护阶层。随着北京市租售住房保障结构体系的不断优化，经济适用住房、限价商品住房逐渐退出，公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权房全面推进，不断扩大保障范围，将困难家庭、专业人才家庭纳入住房保障范围。

加大住房保障工作力度，是住房保障领域落实“七有五性”工作要求的直接抓手，同时也对如何积极争取房源支持，对符合公租房条件的低保、低收入申请家庭实现应保尽保提出战略拷问。这些都需要西城区在“十四五”时期对全区住房保障工作进行深入思考、精心谋划、精打细算，围绕老城保护和城市更新，进一步创新住房保障新路径，推出住房保障新方法。

第一章 “十三五”时期住房保障发展回顾

“十三五”期间，住房保障各项工作进展顺利，取得了预期效果。截至 2020 年底，全区已经累计为 43461 户家庭解决了住房保障。

一、全面落实公共租赁住房补贴制度

严格按照市级住房保障相关文件要求，建立并完善公共租赁住房补贴制度。加大家庭成员中有重度残疾人员、家庭成员中有患大病人员、家庭成员均为 60 周岁以上老人且无子女 3 类家庭公共租赁住房租金补贴力度，符合相关条件且补贴比例低于 95% 的家庭，可以向街道办事处住房保障管理部门申请提高一档租金补贴。2016 年至 2020 年，西城区累计发放公共租赁住房补贴 13313.52 万元，累计发放户次数 90976 户次。年度累计发放金额和累计发放户次数均呈现逐年递增趋势。

二、大力推行市场租房补贴制度

进一步加快解决中低收入家庭的住房困难，对承租市场住房且提出市场租房补贴申请的家庭，经审核备案通过后，按照家庭人口结构、收入水平等因素分档补贴，以市场租房补贴制度解决保障性住房轮候家庭住房困难问题。2016 年至 2020 年，西城区累计发放市场租房补贴 23471.49 万元，累计发放户次数 164704 户次。年度累计发放金额和累计发放户次数也呈现逐年递增趋势。

三、加强审核工作，确保分配公开公平公正

西城区保障房的审核分配严格执行“三级审核、两级公示”的资格准入审核程序，结合西城区工作实际进一步补充和完善，充分发挥街道、社区属地管理优势，进一步提高审核的准确性。坚持实行保障房分配“政策、办事指南、方案、房源、对象、过程、结果、退出”的多项信息公开，加强对“选房现场”和“网上签约”环节的管理，全流程实现规范操作、阳光透明。

四、多渠道筹措房源，解决轮候家庭住房问题

2016年至2020年，全区通过实物住房形式共解决保障性住房轮候家庭7993户。其中，公共租赁住房5014户，经济适用住房1860户，限价商品住房1119户。2016年至2020年，由北京市住保部门统筹并统一组织摇号配租，西城区积极做好受理、审核、备案、组织入住等各环节工作，共有4834户家庭通过公共租赁住房解决了住房困难。

五、积极化解矛盾，妥善解决特殊困难家庭住房问题

2016年至2020年，住房保障工作接待群众来访2500多人次。工作中认真回应信访人诉求，耐心细致解释政策，将依政策解决问题与思想疏导、情绪安抚相结合。同时，继续深入加强部门之间的协同联动，紧密联合民政、司法、残联、信访、审计等多个部门针对住房保障工作过程中出现的特殊困难家庭，充分研讨特殊困难家庭的实际情况及解决方案。既保障居民的切身利益，妥善化解社会矛盾，维护区域和谐稳定，又支持了“疏解整

治促提升”工作，显示出西城区以人为本的人文关怀精神。

第二章 面临形势与挑战

一、“七有”要求和“五性”需求对住房保障提出了新要求

西城区积极落实党中央和北京市提出的“七有”“五性”工作要求，把增进人民福祉、促进人的全面发展作为发展的出发点和落脚点。按照坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期的基本思路，夯实社会保障工作基础，构建完善的基本公共服务体系，增强公共服务能力，围绕社会关注的重点问题，积极回应群众关切，不断提高人民群众生活质量，让广大群众有更多更直接的获得感。在住房保障方面，提出要积极改善居民住房条件，着眼群众现实需求，加快实施棚户区改造，提高保障性住房供给能力，加强老旧小区管理，着力改善居民居住条件，实现百姓安居乐业。

二、申请式退租新政策对住房保障提出了新要求

北京市核心区申请式退租政策的实施和试点范围的不断扩大，一方面有利于加快老城历史风貌保护和城市更新，特别是共生院的方式还有利于新文化和新居民的引入，对于老城保护和职住平衡都有一定促进作用，但另一方面也对西城区住房保障工作提出了更高的要求，需要有更多的共有产权住房和公共租赁住房房源。

加大住房保障工作力度，是住房保障领域落实“七有”“五性”工作要求的直接抓手，同时也对如何积极争取房源支持，对符合公租房条件的低保、低收入申请家庭实现应保尽保提出战略拷问，需要西城区对全区住房保障工作进行深入思考、精心谋划、精打细算，围绕老城保护和城市更新，进一步创新住房保障新路

径，推出住房保障新方法。

第三章 总体要求

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，贯彻习近平总书记关于住房工作的重要讲话和重要指示批示精神，坚持以习近平总书记关于北京重要讲话精神为根本遵循，牢牢把握首都城市战略定位，以首都发展为统领，严格落实新版北京城市总体规划和《首都功能核心区控制性详细规划（街区层面）》，坚持新发展理念，坚持高质量发展理念，坚持首善标准，以建立购租并举的住房体系为主要方向，以政府为主提供基本保障，以市场为主满足多层次需求，严格落实北京市委市政府对住房保障工作的相关政策，创新体制机制，着力强化政府住房保障职责，完善西城区住房保障体系，努力实现人民群众住有所居。

二、基本要求

推动“十四五”时期西城区住房保障发展，要严格遵循坚持党的全面领导、坚持以人民为中心、坚持新发展理念、坚持深化改革开放、坚持系统观念等重大原则，把握好以下基本要求：

坚持以人为本。践行以人民为中心的发展思想，坚持保障和改善民生优先导向，满足居民合理住房需求，突出住房居住功能，把解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题作为出发点和落脚点，努力维护社会公平，增进人民福祉，让广大人民群众有更多获得感。

坚持多策并举。加快完善住房保障各方面体制机制，使

市场在资源配置中起决定性作用，不断激活市场和社会活力，多渠道利用各种资源解决住房保障问题。健全工作机制，突出重点，破解难题，补齐短板，服务百姓安居。

坚持创新驱动。以创新推动住房保障工作有序开展，使创新成为推进西城区住房保障工作的不竭动力。积极顺应时代潮流，围绕科技进步，推进住房保障在房源建设、使用管理以及宣传引导等方面的科技植入，以新理念、新方法、新技术不断满足人民群众对住有所居的新期待。

坚持统筹发展。坚持规划引领与管建并举相结合，提升住房保障工作管理能级，统筹好保障性住房与申请式退租的关系，促进西城区城市有机更新和城市特色风貌塑造相协调。抓好住房保障工作的社会功能，构建公平多元的保障性住房公共服务体系。

三、发展目标

“十四五”期间，严格落实北京市委市政府对住房保障工作的相关政策，按照区委区政府的相关要求，结合老城保护和城市更新工作，着力强化政府住房保障职责，坚持“尽力而为、量力而行”，持续完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主，符合首都实际的新时期住房保障体系，稳步改善中低收入住房困难群体居住条件，逐步建立城市中低收入家庭的住房保障机制。加强保障房后期物业管理，推进城市更新和老城保护，真正实现住有所居。加大保障性住房补贴支持力度，促进住房保障可持续发展。

第四章 主要任务

一、努力加强保障房房源筹集建设

（一）拓宽筹集渠道，争取多方支持

努力加强房源筹集。因地制宜，通过新建、改建、收购、长期租赁等方式，多渠道筹集公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权房房源。加快房源的分配进程，覆盖更多符合条件的未保障家庭。

（二）提高建设品质，加强建设管理

在保障性住房的建设过程中，推行标准化、绿色建筑等举措，进一步提高保障性住房的建设品质。抓好保障性住房工程的质量，要不断提高保障性住房的建设管理方法，缩减审批程序，为完善项目审批开通绿色通道，在项目进程中，要严格执行招投标制度、合同管理制度等，项目完成后，要做好验收工作，对住宅工程的质量进行严格审查，并将工程的质量管理纳入到住房保障工作考核制度上，加大对工程的监督检查力度，对于不合格的工程，要对其违法违规行为进行依法查处，以保证工程质量。

二、落实住房保障相关政策

（一）严格落实、调整完善租房补贴制度

建立公共租赁住房租金动态调整机制。完善公共租赁住房租金及补贴动态调整机制，充分考虑项目建设、运营和管理成本，对公共租赁住房租金实行动态调整。

继续推行市场租房补贴制度。严格落实北京市住房和城乡建设

设委员会《关于市场租房补贴申请、审核、发放有关问题的通知》（京建法〔2015〕16号）和北京市住房和城乡建设委员会、北京市财政局《关于调整本市市场租房补贴申请条件及补贴标准有关问题的通知》（京建法〔2020〕6号）的要求，进一步完善住房保障制度，加快解决中低收入家庭的住房困难。

（二）积极落实人才保障政策，适度扩大保障范围

积极落实北京住建委、北京发改委等六部门联合印发的《关于优化住房支持政策服务保障人才发展的意见》（京建法〔2018〕13号），按照尽力而为、量力而行的原则，对符合首都功能核心区定位需要的专业人才提供住房保障。

三、加强保障房房源的使用管理

（一）提高保障性住房物业选择标准

科学遴选物业服务企业。依据《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强保障性住房等住房物业服务管理工作的通知》（京建法〔2015〕8号）文件要求，提高西城区保障性住房项目物业服务水平，建设和谐居住社区，根据《物业管理条例》、《北京市物业管理办法》及相关法律法规，结合西城区保障性住房实际情况，进一步加强项目物业服务管理工作。依据北京市住建委委托北京物业管理行业协会制定的承接保障性住房项目物业服务企业名录，为西城区保障性住房选择物业服务企业。

（二）提高保障性住房服务标准

为租户提供全方位“保障式”服务，不断提高服务水平。

加强保障性住房资产管理。建立全面的资产管理体系，对房源、设备设施及其他资产状态及时进行更新及管理，加强对资产的巡查，确保资产得以合规、安全、长期使用。

建立服务保障体系。加强对外部管家、物业公司、维修队伍等供应商的监督管理，建立多方联动的管理机制，搭建完备的服务保障体系，提升对客服务、管理质量。

强化安全管理体系。加强对现场管家及物业公司的管理和监督，通过硬件设施设备的改造和加强巡查等措施，保障人、财、物的安全，构建全方位、多层次、有重点的安全管理体系。

加强工程管理。通过与物业公司及第三方委托的形式建立维修管理体系，负责项目大中修、日常保养维保、增值服务内容，提高服务水平。

（三）提高保障性住房使用监管力度

严格落实《关于严格违规转租转借公共租赁住房家庭资格管理工作的通知》、《关于进一步加强公共租赁住房转租、转借行为监督管理工作的通知》，从严格违规人员资格管理、落实产权单位管理责任、严打中介机构和网络平台违规行为、全面加强技防手段应用等方面提出明确要求，建立完善公租房使用监管的长效机制。大力推进“技防”手段应用，以人脸识别、网络化管理等信息技术手段为抓手，从源头抓好事前震慑防范，在管理过程中抓好事中动态监测。

四、促进城市更新与住房保障的协调

（一）持续推进平房（院落）申请式退租等相关工作

“十四五”时期，围绕“两轴一城一环”重点区域，“北”以什刹海片区、“中”围绕中南海周边、“南”以南中轴重点平房区为重点，持续推进申请式退租和申请式换租工作。探索推进申请式换租作为“申请式退租”的补充模式，两种方式并举，鼓励承租人自愿申请交回公房使用权，既可以选择通过申请式退租购房，也可选择申请式换租模式改善居住条件。

探索平房院落保护性修缮和恢复性修建模式，适度完善院内公共服务配套设施，补齐短板，改善平房院落居住环境，恢复胡同四合院原有布局，实现老胡同新生活，打造“共生院”。

（二）合理高效利用腾退房屋，形成可持续的街区更新模式

对完成保护性修缮和恢复性修建的腾退房屋（院落）合理开展经营利用和管理。腾退空间的再利用方向要注重公共优先原则，优先用于保障中央政务功能、服务中央单位、完善地区公共服务设施、补足城市服务功能短板、增加停车设施、文化活动场所、留白增绿、增加便民服务、改善居民生活条件，也可用于传统文化传承展示、体验及特色服务、补充区内办公用房和应急避难场所，创办众创空间或发展租赁住房，鼓励发展金融科技、数字经济和文化创意等产业。推进直管公房经营权授权，积极吸引社会资本参与。

第五章 保障措施

一、完善组织协调推进机制

进一步发挥住房保障各相关职能部门在推进规划落实中的作用，根据职能分工，各负其责，密切配合，形成工作合力，及时协调解决住房保障工作推进中发现的问题。

二、加快住房保障信息化建设

完善住房保障信息化建设，加强与相关部门信息平台的联动共享，优化申请、审核、轮候、分配、管理、退出全过程信息管理平台，进一步提升住房保障工作效率和规范化水平。建立健全西城区住房保障微信公众号、热线等媒体信息平台，探索运用“互联网+”的先进理念、技术和资源服务于社会，丰富住房保障部门与低收入住房困难群体之间多元化的沟通平台。

(此件主动公开)

北京市西城区房屋管理局办公室

2022 年 3 月 31 日印发
