

牢记初心使命  
争取更大光荣

广州未来5年将新增131万套住房，  
实现300万人的“安居梦”

# 新建60万套保障性租赁住房 解决青年人新市民租房难题

建设计划

到2025年完成66万套保障房建设

“我们的住房保障工作进行了很多年了，但国务院发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》是第一次明确国家层面的住房保障体系的顶层设计。”广州市住房和城乡建设局党组成员、副局长黄成军告诉羊城晚报记者，今后国家的住房保障体系将以公共租赁住房（简称公租房）、保障性租赁住房和共有产权住房“三房”为主体。

近年来，国家要求将住房保障扩大至外来人口、为城市提供基础公共服务的人群。但是公租房在准入门槛、建设主体、资金来源、退出机制等方面均有着刚性规定，很大一部分新市民、年轻人并不符合相关标准。

保障性租赁住房与原本的公租房有什么区别？黄成军解释道：“公租房与保障性租赁住房主要在性质、保障对象、筹集主体和准入退出管理要求四个方面有所

不同。公租房是由政府负责筹集建设的，属于国家基本公共服务事项，是政府必须承担起的兜底保障责任，主要面向的是城镇户籍住房、收入困难家庭，有明确的收入和资产准入限制。而保障性租赁住房则属于普惠性公共服务，由政府提供政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持谁投资、谁所有。主要面向新市民、青年人，并优先保障新市民群体中从事基本公共服务的住房困难群众，不设收入线门槛。”

黄成军表示，到2025年，广州市将全面完成66万套保障房建设筹集任务，其中包括公共租赁住房3万套、保障性租赁住房60万套、共有产权住房3万套。逐步提高户籍中等偏下收入住房困难家庭住房保障标准，帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

“十三五”期间，广州住房保障体系不断完善，覆盖面扩大至新就业无房职工、来穗务工人员等新市民群体。“十四五”期间，广州住房保障的主要目标为以解决新市民、青年人等住房问题为主要出发点，完善符合广州实际的住房保障体系。

青年刚需

低租金、小户型房屋更受青睐

刚刚毕业，无法独自承担一线城市房租，三四个人在工作地附近小区合租一套房屋；租住在逼仄的城中村中，房屋条件较差……许多在广州打拼的年轻人都有类似的经历。

为了破除新市民、青年人买房难、租好房难的困局，发展保障房成为“十四五”住宅建设的重点任务。

2020年从华南某高校毕业的安徽姑娘李佳佳就是广州“租房大军”中的一员。在辗转过城中村、长租公寓等几个住所后，现在，她来到了位于广州海珠区的北山梦享社区的保障房。对李佳佳来说，能够解决住房问题是她留在一个城市的重要因素。她告诉记者，她常常要加班，但是为了节省房租，宁可租得远一些。

对于许多年轻人来说，价格往往是租房时的首要考虑因

素，舒适度、通勤方便性则是次要考虑因素。为解决年轻人“租不起”好房的问题，《意见》提出要扩大保障房供给，“以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金”，能够有效缓解住房租赁市场结构性供给不足问题。

上文提到的北山梦享社区通过对城中村旧房进行翻新立面墙体、完善家居配套等微改造，已出租2100多套房源，出租率达95%，大部分公寓月租金不超过2000元。

广州2021年计划筹建17万套（间）保障性租赁住房，现已落实到300多个具体项目，截至7月底，已完成筹建13.37万套（间）。

用地保障

力争新增住宅用地不少于2208公顷

65万套商品房、66万套保障房，合计131万套城镇住房供应要如何确保落地实施？保障用地是关键！

“十四五”期间，广州市力争新增供应用于商品住房和保障性住房（不含复建安置房）建设的住宅用地不少于2208公顷，其中商品住房用地不少于2000公顷，保障性住房（不含复建安置房）用地不少于208公顷，住房保障资金至少投入234亿元。

黄成军满怀信心地表示，对于未来工作的推进，广州制定了详细的规划，结合现有工作推进情况，已分年度、分区域、分渠道予以细化落实。

在年度安排方面，商品住房的供应逐年提升，今年力争供应商品住房12万套。保障性住房则在前两年加大筹建力度，以加快缓解新市民、青年人等群体的住房困难，其中，今年计划筹建

保障性租赁住房17万套、公共租赁住房0.2万套、共有产权住房0.6万套。

在空间布局方面，结合各区人口、用地、住房等情况，广州市将商品住房和保障性住房的发展目标细分到各区。其中，越秀、荔湾、海珠、天河等四个中心城区计划供应10万套商品住房和筹建21.42万套保障性住房，南沙副中心和外围城区（含白云、黄埔、番禺、花都、南沙、从化、增城）计划供应55万套商品住房和筹建44.58万套保障性住房。

在筹建渠道方面，分别明确商品住房以及保障房的筹建渠道。其中，60万套的保障性租赁住房重点通过七种渠道筹建，包括城市更新复建安置区配置中小户型住房、存量房源整租运营、“工改租、商改租”、产业园区配建、集体建设用地新建、土地公开出让新建、企事业单位自有存量土地新建等。

广州近期将推出哪些保障房？

公共租赁住房重点项目	
石丰路项目	3452套
嘉禾联边项目	2400套
萝岗中心城区项目（二期）	1600套
保障性租赁住房重点项目	
北山村项目	2000套
凤和村项目	983套
长腰岭项目	629套
滨江东项目	543套
共有产权住房重点项目	
南岗项目（榕悦花园）	1866套
鸦岗（一期）项目	2994套
新造项目	4013套

广东高院发布2020年度行政诉讼白皮书公布十大典型案例

## 旧物管赖着不想走？ 住建局可下逐客令

羊城晚报记者 董柳

广州英豪花园“旧物管不愿走”现象曾被媒体曝光上了“头条”，这是新旧物管交接难现象的一个缩影，在大城市较为普遍存在。

8月5日，广东省高级人民法院发布2020年度行政诉讼白皮书，并公布十大典型案例。反映英豪花园“旧物管不愿走”被行政处罚进而状告住建部门的案件成为“典型”。该案向社会提供了一个观察治理“新旧物管交接难”问题的标本。

法院旨在通过这宗典型案例说明：业主大会决议选出新的物业管理公司并与其签订物业管理服务合同后，前物管公司与房地产开发公司签订的前期物业服务合同依法终止。在前物管公司拒绝退出物业管理区域的情况下，行政机关有权依法责令其限期退出，物业管理公司期满仍拒不退出时，行政机关可予以行政处罚。

旧物管由房地产公司所选却被业委会抛弃

英豪花园位于广州市海珠区东晓南路与盈丰路路口。2010年10月11日，广州某房地产公司（甲方）与广州市兰某物业管理有限公司（乙方，以下简称兰某物管公司）签订了《前期物业服务合同》，约定乙方为英豪花园提供前期物业管理服务并收取物业服务费用。

2017年4月24日，海珠区英豪花园首届业主大会筹备组作出首届业主大会决议，内容包括通过物业管理规约、业主大会议事规则，并选出首届业主委员会成员。

2018年8月2日，英豪花园业主大会、英豪花园业主委员会（以下简称英豪花园业委会）作出《英豪花园第二次业

主大会最终决议公告》，决议内容包括不同意续聘兰某物管公司，后来这一决议内容的合法性由广州中院2019年5月9日作出的生效民事判决书予以确认。

2019年2月27日，英豪花园业委会作出《关于英豪花园第三次业主大会决议的公告》，决定选聘上海永升物业管理有限公司为小区物业服务公司，并授权业委会签订新物业服务合同。一个月后，英豪花园业委会与上海永升物业管理有限公司广州分公司签订《英豪花园服务合同》，并于同日向兰某物管公司作出《撤场通知函》，要求其做好移交项目并于2019年4月30日下午撤场。

旧物管未按期退出 住建部门对其罚款

在撤场最后期限的前五天——2019年4月25日，广州市海珠区住房和城乡建设局向兰某物管公司作出《关于做好英豪花园物业管理权移交工作的告知书》，告知其应按规定配合新物业服务企业做好交接准备，并在退出前继续为业主提供服务。

次日，海珠区住建局对兰某物管公司未按规定进行移交及退出物业管理区域立案查处，并作出《责令改正违法行为通知书》，责令其在2019年7月5日前退出英豪花园物管管

理区域，并做好交接工作。在兰某物管公司未按期退出后，同年7月17日，海珠区住建局又作出《行政处罚预先告知书》《行政处罚听证告知书》。

同年9月30日，在召开听证会后，海珠区住建局作出《行政处罚决定书》，认为经业委会函告兰某物管公司仍未按规定进行移交并退出物业管理区域，决定对兰某物管公司作出罚款人民币15万元的处罚。

兰某物管公司不服，把海珠区住建局告到了法院。

一审法院指出，海珠区住建局明知业主大会决定聘请上海永升物业管理有限公司广州分公司为新的物管企业的业主大会不同意见续聘兰某物管公司的合法性已经生效民事判决书予以确认。在英豪花园第三次业主大会已经作出决议选聘新的物业服务公司，而且英豪花园业委会与新的物业服务企业签订的物业服务合同生效后，兰某物管公司与广州某房地产开发公司签订的前期物业服务合同已依法终止。兰某物管公司

住建局处罚决定一审被判决撤销  
二审改判认定其合法合理

区住建局作出的行政处罚决定。海珠区住建局不服，提起上诉。

广州铁路运输中级法院二审认为，英豪花园第二次业主大会不同意续聘兰某物管公司的合法性已经生效民事判决书予以确认。在英豪花园第三次业主大会已经作出决议选聘新的物业服务公司，而且英豪花园业委会与新的物业服务企业签订的物业服务合同生效后，兰某物管公司与广州某房地产开发公司签订的前期物业服务合同已依法终止。兰某物管公司

法官说法

业主大会与新物管签订合同后  
前物管与房地产商的合同终止

“近年来，物业管理领域矛盾频发，业委会与物业管理公司之间的矛盾与冲突已成为社会关注的热点、难点问题。”审理该案的广铁中院法官说，实践中，因前期物业公司系开发商选定，并非业主大会选定，往往与新成立的业委会在物业管理费用缴纳、物业服务水平等方面存在各种矛盾冲突，导致业主大会已经选

定新的物业服务公司后，前期物业服务公司拒不退场的情况时有发生。“如果不及妥善处理，将极大损害业主的合法权益，影响社会稳定与和谐社区的建设。”

法官介绍，《物业管理条例》规定，建设单位与选聘的物业服务公司签订的合同属于前期物业服务合同，在约定期限未满，但业主委员会与新物

不依法退出物业管理区域，海珠区住建局责令其限期退出物业管理区域，并在其逾期拒不退出的情况下，在法定幅度内处以罚款，而且在作出被诉处罚决定前已履行了告知义务并召开了听证会，保障了兰某物管公司的陈述、申辩权。

二审法院指出，海珠区住建局作出的处罚决定认定事实清楚，适用法律正确，程序合法，应予以支持，二审判决：撤销原审判决，驳回兰某物管公司的诉求。

物业服务企业签订的物业服务合同已生效的情况下，前期物业服务合同终止。本案即属于此类情况，在业主委员会、行政主管部门已经要求前期物业服务企业依法退出，但前期物业服务企业拒不按规定退出物业管理区域的情况下，行政主管部门及时依法行使行政管理职权，对其进行行政处罚，应给予支持。

链接

去年广东“民告官”案  
行政机关一审败诉率14%

羊城晚报讯 记者董柳，通讯员陈宏伶、陈桂生报道：广东省高级人民法院5日发布2020年度行政诉讼白皮书显示：全省法院去年新收一审行政诉讼案件2.2万件、同比减少5%，约占全国的8%，这是2015年行政诉讼法修订实施以来的首次下降。申请再审案件下降24%，服判息诉明显增多。

白皮书指出，随着各级行政机关依法行政水平提升和行政管理内容的不断丰富，行政诉讼案件呈数量下降类型多元态势。其中，劳动和社会保障、城建、自然资源、集体经济组织成员资格待遇确认、公安执法等五类案件居多。

白皮书显示，行政机关一审败诉率14%，低于全国平均数，一审调解撤诉案件数增长30%，行政机关负责人出庭应诉5829次、同比增长20%，“一低两增”也说明行政机关依法行政水平提升，行政争议实质化解工作进展明显。同时，广东法院共向行政机关发出司法建议102件，出具各类法律意见30余项，涉及环境治理、社会保障、“放管服”改革、“三旧”改造等多个领域。

从2020年1月以来，广州、深圳、佛山等地法院开展繁简分流机制改革试点工作，实现行政案件审理快慢分离、简案快审、难案精办。广州铁路运输两级法院50%以上行政案件以及100%的非诉审查案件以速裁方式进行审理，平均审理周期缩短至13天。同时，针对公积金征缴等群体性纠纷，探索标准诉讼、示范裁判，推动类案纠纷高效化解。