

税、城镇土地使用税、土地增值税、印花税、契税等税收减免优惠政策。同时，根据实际进行政府补贴，通过各种优惠政策，最大限度地激励社会资金积极参与到保障性住房建设之中。

谋划社会投入建设保障性住房用地获取的新出路。九江市《试行办法》中提出，企事业单位投资建设公共租赁住房，可按规定程序调整原有规划总平方方案和规划用地性质，并保持原有土地用途和取得方式不变。

同时，还可采取将保障性住房的产权卖给投资者，允许上市流通，政府通过返租、贴租等手段保障投资者能获得稳定收益。不管采取什么形式拓展投资渠道，只有收益高于银行存款的利率，社会资金才有可能流入。

建立健全配套管理机制

保障性住房是巨大的国有资产，管理得好是可观的财富，管理不好会成为

沉重的包袱。在引导社会资金投入保障房建设的同时，要坚持“政府支持、统一监管”和“谁投资、谁所有、谁受益”原则，建立健全配套的管理政策，从项目建设、使用分配、行政审批等多方面加以规范，防止国有资产流失。

社会力量建设的保障性住房，套型建筑面积标准应该按照国家有关规定执行。对于享受政府“二免一补”等资金支持政策的投资者（含地方工业园区将职工宿舍转化为公租房的）要通过签订协议，取得共同产权，要完善有关手续，取得相关的权属证书。九江市就明确提出，房屋登记机构在办理公共租赁住房登记时，需在房屋登记簿及房屋权属证书附记栏中载明“公共租赁住房”字样。如属共有产权的，应注明共有产权比例。

在使用分配方面，社会力量自行筹建保障性住房，分配方案报相关部门审批，优先提供给本单位符合条件的职

工，只租不售。向本单位职工出租后的剩余房源，可以由住房保障部门回购后纳入统一管理，也可由该单位向其他符合条件的对象出租。九江市规定企事业单位投资建设的公共租赁住房中有剩余房源的，交由住房保障部门统筹管理，调剂安置本地其他符合公共租赁住房条件的保障对象租住。

同时，为防止变相出售和变相房地产开发，单位利用自用土地建设的公租房，只能整体确权，不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押。需要整体转让的，须经房产管理相关部门审核批准，和受让单位签订监管协议，明确准入条件和相关的权利和义务，转让后原公租房性质不变。九江市规定租赁使用三年后，建设单位可一次性购买政府持有的产权份额，将共有产权转为自有产权，所需税费由建设单位承担。

（作者单位：江西省九江市财政局）

责任编辑 廖朝明

[图片新闻]



江苏铜山： 打造万亩设施农业蔬菜基地

江苏省徐州市铜山区规划建设三个万亩蔬菜基地，总投资1.6亿元，2013年预计完成6000亩改扩建任务。今年以来，区财政拨付资金300万元，用于蔬菜基地的水利配套设施建设和安装自动化控制系统，进一步促进了设施农业建设步伐。

（张金梅 摄影报道）