

住房与房地产业

综 述

【概况】 2013年，广西共有房地产开发企业（资质有效期内，含外省入驻广西执业的分支机构）7264家，其中一级资质房地产开发企业6家，二级资质房地产开发企业195家，三级资质房地产开发企业888家，四级资质房地产开发企业1125家，暂定资质房地产开发企业5050家。

截至2013年底，广西共有物业服务企业近1700多家，其中一级资质企业35家（含外省驻桂19家），二级企业90家（含外省驻桂13家），三级（含暂定）资质企业1500多家，从业人员50多万人，考取全国物业管理师资格近400人，初始注册95人；物业行业从业人员50多万人，服务项目4010个。据统计，全广西实行专业化物业服务项目约4010个，总建筑面积约2.38亿平方米，其中，住宅项目约3305个，总建筑面积约1.77亿平方米；非住宅项目约705个，总建筑面积约0.61亿平方米；全广西平均物业服务覆盖率约60%。全广西住宅专项维修资金归集约33.28亿元，已使用了0.26亿元。共有4个项目荣获2013年度全国物业管理示范住宅小区称号，29个项目荣获年度自治区城市物业管理优秀住宅小区（大厦）称号。

截至2013年底，广西共有房地产估价机构约120家（含外省入驻广西执业、广西一级资质房地产估价机构分支机构），其中一级资质房地产估价机构5家，二级约50家，三级约60家；广西共有房地产估

价师900余人。

房地产市场监管

【概况】 2013年，面对复杂的房地产市场形势，广西认真贯彻落实十八届三中全会精神，始终把稳增长作为工作重心，坚持稳中求进、稳中有为，积极增投资，稳房价、惠民生，保持了房地产市场的稳定增长；以新型城镇化建设为契机，加快完善广西住房供应体系，大力推动保障性安居工程建设，确保广西房地产市场平稳健康发展。一是房地产开发投资保持平稳增长态势，全力推进保障性安居工程建设。截至2013年底，广西房地产开发投资累计完成1614.63亿元，同比增长3.8%；完成年度房地产开发投资任务目标1480.9亿元的109%；广西保障性安居工程项目本年度内完成投资208.23亿元；合计完成房地产市场投资1824.86亿元，圆满并超额完成2013年初自治区人民政府下达的2012年广西房地产投资任务1700亿元目标任务。广西房地产开发投资总量在全国排第19位，在西部12个省、区、直辖市排第6位。其中，商品住房完成开发投资1166.61亿元，同比增长9.1%，约占广西房地产开发投资总量1614.63亿元的72.3%。二是广西商品房销售面积和销售金额齐升，批准预售面积降幅较大。截至2013年底，广西商品房累计销售面积2995.58万平方米，同比增长8.6%，在全国排第18位，在西部12省（区）排第5位，其中，广西商品住房累计销售面

积2765.15万平方米,同比增长8.6%,约占广西商品房销售面积的92.3%。广西商品房累计销售金额1375.79亿元,同比增长18.6%,其中,广西商品住房累计销售金额1166.72亿元,同比增长17.2%。销售量增长主要得益于各地采取的一系列引导消费、促进销售的措施,广西商品住房的刚性需求得到有效释放。销售金额增长主要是广西各地陆续推面向改善型需求的高品质、定价较高的楼盘引起的。三是商品房施工面积同比有所增长,新开工面积略有回落,竣工面积同比降幅较大。截至2013年底,广西累计商品房施工面积为16040.17万平方米,同比增长6.8%,其中,新开工面积3715.67万平方米,同比下降0.7%。广西商品房竣工面积1712.68万平方米,同比下降26.6%。受2013年初宏观经济波动和持续调控的影响,房地产开发企业通过延长开发周期化解市场压力,造成2013年末的竣工面积下降。四是广西商品房(商品住房)销售均价保持平稳。据测算,2013年,广西商品房平均售价4593元/平方米,同比增长9.3%;商品住房平均售价4219元/平方米,同比增长7.9%。五是广西土地购置面积同比降幅较大,成交均价持续走高。截至2013年底,广西土地购置面积为431.96万平方米,同比下降20.3%;土地成交价款为113.78亿元,同比增长12.8%;经测算,土地成交均价为2634元/平方米,比去年同期1863元/平方米同比增长41.4%。从数据来看,广西购置土地面积下降直接导致新项目减少,进而影响广西房地产开发投资进度;而土地价格的攀升压低了中小开发企业的拿地意愿;实力雄厚的大型开发企业积极参与竞拍地段较好、开发前景较佳的地块,导致广西平均地价上涨。六是广西房地产开发企业资金筹措速度加快。截至2013年底,广西房地产开发企业资金累计2155.24亿元,同比增长7.4%。其中,国内贷款资金324.35亿元,同比增长22.9%;企业自筹资金815.69亿元,同比增长3.5%;其他资金(含定金及预收款、个人按揭贷款)累计1014.58亿元,同比增长6.3%;利用外资6150万元,同比增长86.7%。从数据上看,虽然前几年资金筹措指标连续下滑,且自2012年一季度起至2013年三季度末

没有外资进入广西房地产市场,但2013年一季度以来广西房地产开发企业的国内贷款资金、企业自筹资金和其他资金均在增长且增速逐步加快,房地产开发企业的资金压力得到初步缓解。七是保障性安居工程稳步推进。2013年广西保障性安居工程建设目标任务13.8967万套(户),截至2013年底,广西保障性住房完成投资208.23亿元,广西保障性安居工程新开工建设151353套(含新增发放廉租住房租赁补贴18587户)、939.68万平方米,完成目标任务的108.91%。基本建成128985套、958.11万平方米,完成年度基本建成10万套目标任务的128.99%。广西2013年新增分配入住113438套,完成年度新增分配入住9万套目标任务的126.04%。

【房地产调控工作】 一是认真贯彻落实国办发〔2013〕17号文件精神,完善广西房地产市场调控措施。2013年2月底,国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号)下发后,广西住房城乡建设厅迅速行动,草拟了《广西壮族自治区人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的指导意见》(代拟稿)上报自治区人民政府,召开广西各市房地产主管部门贯彻落实国办发〔2013〕17号文件座谈会,部署年度房地产调控工作,并指导首府南宁市出台了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(南府办〔2013〕58号)。10月11日,受自治区人民政府委托,广西住房城乡建设厅组织自治区发展改革、财政、国土、统计、税务、金融等部门,以及广西14个地市房地产开发主管部门召开房地产市场形势分析座谈会,通报广西目前房地产市场形势,提出了保持房地产市场稳定,确保完成年度投资目标的要求,并针对存在的问题,拿出了项目、土地、财税、销售方面的应对措施,要求各地市积极部署并落实。二是及时分解下达任务,督促指导各市千方百计完成年度目标任务。根据自治区人民政府部署,明确2013年广西房地产投资任务为1800亿元(为此及时分解下发广西各市,其中,房地产开发投资目标任务为1480.9亿元,保障性住房目标任务

为219.1亿元)。年初,召开广西会议,在听取各地市意见的基础上初步制定并分解了2013年度广西房地产开发投资计划;以《自治区住房和城乡建设厅关于印发2013年广西住房城乡建设领域固定资产投资工作目标任务工作方案的通知》(桂建计〔2013〕35号)及时将房地产投资任务分解到广西各市住房城乡建设系统各委、局。三是加强房地产形势研判,及时掌握广西房地产市场动态。高度重视房地产市场监测和形势分析工作,认真分析广西房地产市场动态,及时将广西房地产形势分析报告上报住房城乡建设部和自治区人民政府;每季度均召开广西住房城乡建设领域投资形势分析会议;认真听取各地房地产市场运行情况汇报、工作难点和意见建议;及时通报区内外房地产市场政策动向和广西形势,并根据各市汇报的实际情况和存在问题,有针对性地布置下一步工作,督促各市坚定信心,采取措施,千方百计稳增长、促销售,确保各项调控工作落到实处。四是全面推进城镇个人住房信息系统建设。高度重视个人住房信息系统建设,分别下发了《自治区住房和城乡建设厅转发住房城乡建设部关于进一步加强城镇个人住房信息系统建设和管理的通知》(桂建房〔2013〕7号)和《关于印发〈自治区住房和城乡建设厅关于加快推进个人住房信息系统建设工作的指导意见〉的通知》(桂建房〔2013〕15号)两个贯彻指导文件,要求地市全面加快推进城镇个人住房信息系统建设工作,确保按期完成自治区、市、县三级个人住房信息系统联网工作;并于5月,组织专家和技术人员,对贺州、梧州和崇左等3市开展2013年广西个人住房信息系统建设重点督查工作,加强对落后城市的督促检查和技术指导。五是加强检查监督,确保各项工作落到实处。为确保全年房地产调控工作落到实处,2013年5月,对贺州、梧州和崇左等3市贯彻落实国办发〔2013〕17号情况进行督查和指导,要求房地产主管部门加强房地产市场监管工作,做好项目审批和后续跟踪等服务工作。10月18日,下发《关于开展2013年房地产调控工作专项督查的通知》(桂建房〔2013〕30号),分3组对

广西南宁、柳州、桂林、北海、钦州、防城港等6个主要城市进行专项督查,重点督查贯彻落实国办发〔2013〕17号文、广西房地产市场形势分析座谈会精神的情况,城镇个人住房信息系统建设情况。以《关于2013年广西房地产市场调控工作督查情况的通报》(桂建房〔2013〕37号)通报广西检查情况。

房地产开发投资

【概况】 2013年,广西房地产市场总体运行平稳,房地产开发投资保持平稳增长;房地产市场交易活跃,广西商品房销售面积和销售额快速增长;广西商品住房销售均价总体平稳,没有大起大落;房地产税收大幅增长。截至2013年底,广西房地产开发投资累计完成1614.63亿元,同比增长3.8%;完成年度房地产开发投资任务目标1480.9亿元的109%;在全国排第19位,在西部12个省、区、直辖市排第6位。

截至2013年底,南宁市累计完成开发投资416.37亿元,同比增长14.8%;桂林市完成投资194.34亿元,同比增长10.4%;柳州市完成投资245.85亿元,同比增长6.8%;北海市完成投资170亿元,同比下降3.5%。截至2013年底,广西14个市除百色市和崇左市未完成年初投资目标外,其他12个市全部超额完成年初任务;北海、防城港、玉林、百色、来宾和崇左等6个城市的房地产开发投资出现不同程度同比回落的情况。

广西商品住房完成投资1166.61亿元,同比增长9.1%,约占广西房地产开发投资总量的72.3%;商业性营业用房完成投资174.88亿元,同比增长8.2%;写字楼(办公楼)完成投资51.67亿元,同比增长27.7%;其他类型房屋〔指凡不属于上述商品住宅、写字楼(办公楼)、商业营业用房等各项用途的房屋建筑物,如中小学教学用房、托儿所、幼儿园、图书馆、体育馆等〕完成投资221.47亿元,同比下降21.8%。从数据上看,商品住房开发投资占主导地位,开发投资结构较为合理。

在商品住房完成投资中,套型面积90平方米

以下的商品住房完成投资357.88亿元，同比增长10.9%；90到144平方米商品住房完成投资620.7亿元，同比增长16.6%；144平方米以上商品住房完成投资146.44亿元，同比下降13%；别墅、高档公寓完成投资41.6亿元，同比下降9.6%。经测算，144平方米以下的普通商品住房完成投资约978.58亿元，约占广西商品住房开发投资1166.61亿元的83.9%，说明广西各类商品住房开发投资结构较为健康，普通商品住房建设仍占主导地位。

【商品房交易】 2013年，商品房施工面积同比有所增长，新开工面积略有回落，竣工面积同比降幅较大；批准预售面积降幅较大。截至2013年底，广西累计商品房施工面积为16040.17万平方米，同比增长6.8%，其中，新开工面积3715.67万平方米，同比下降0.7%。广西商品房竣工面积1712.68万平方米，同比下降26.6%。受2013年初宏观经济波动和持续调控的影响，房地产开发企业通过延长开发周期化解市场压力，造成2013年末的竣工面积下降。截至2013年底，广西商品房批准预售面积2446.44万平方米，同比下降32.8%，说明新投入房地产市场的供应量持续低位运行，市场供求趋于紧张。

2013年，广西商品房销售面积和销售金额齐升。截至2013年底，广西商品房累计销售面积2995.58万平方米，同比增长8.6%，在全国排第18位，在西部12省（区）排第5位，其中，广西商品房累计销售面积2765.15万平方米，同比增长8.6%，约占广西商品房销售面积的92.3%。广西商品房累计销售金额1375.79亿元，同比增长18.6%，其中，广西商品住房累计销售金额1166.72亿元，同比增长17.2%。销售量增长主要得益于各地采取的一系列引导消费、促进销售的措施，广西商品住房的刚性需求得到有效释放。销售金额增长主要是广西各地陆续推出面向改善型需求的高品质、定价较高的楼盘引起的。

2013年，在广西商品住房销售中，90平方米以下商品住房销售面积659万平方米，同比增长2.4%；90至144平方米商品住房销售面积1728.6万平方米，同比增长15.2%；144平方米以上商品住房销售面积346.22万平方米，同比下降8.4%；别墅、高档公寓等商品住房销售面积31.27万平方米，同比增长26.1%。从数据上看，144平方米以下商品住房销售面积合计为2387.66万平方米，占广西商品住房销售面积2995.58平方米的79.7%，说明广西商品房销售结构合理，144平方米以下普通商品住房销售占主导地位。

广西商品房、商品住房销售价格基本平稳，没有出现大起大落现象。据测算，2013年，广西商品房平均售价4593元/平方米，同比增长9.3%；商品住房平均售价4219元/平方米，同比增长7.9%。广西住房城乡建设部门重点监控的4个城市中，南宁市商品住房销售均价为6155元/平方米，同比增长9.5%；柳州市为4912元/平方米，同比增长14.4%；桂林市为4282元/平方米，同比增长7.7%；北海市为4467元/平方米，同比增长4.4%。从广西来看，2013年1—12月，柳州、贺州两市的商品住房销售均价同比增长超过10%，柳州市为4912元/平方米，同比增长14.4%；贺州市为2873元/平方米，同比增长28.5%。

（刘晓红 王威海）

附表：

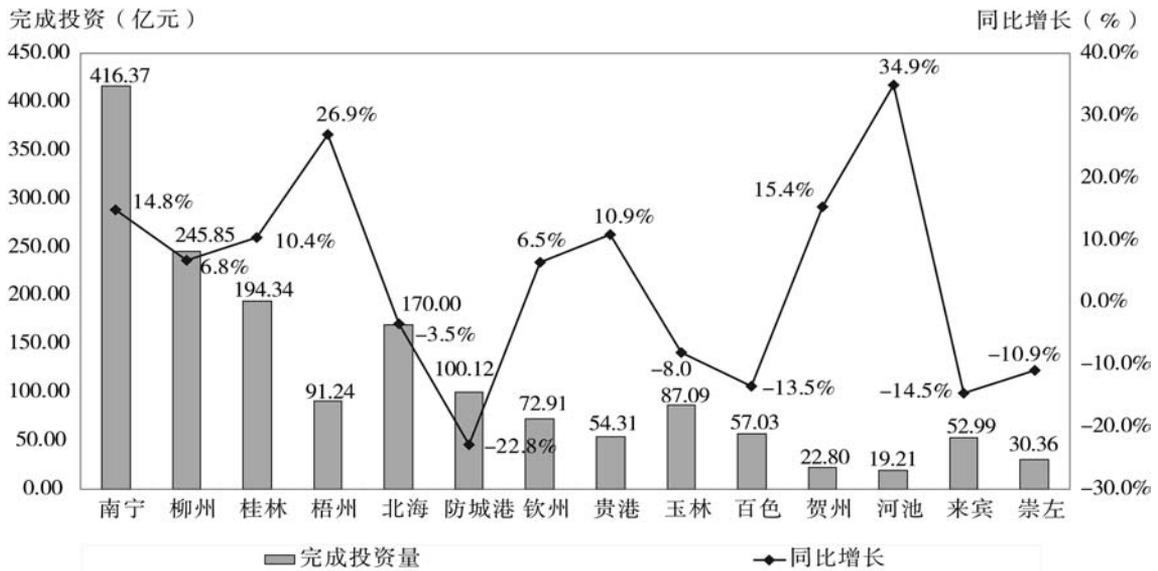
2013年广西一级资质房地产开发企业情况

序号	企业名称
1	中房集团南宁房地产开发公司
2	南宁市房产业开发总公司
3	广西荣和企业集团有限责任公司
4	广西恒大企业集团有限公司
5	柳州市房地产开发有限公司
6	广西裕达集团有限公司

附表:

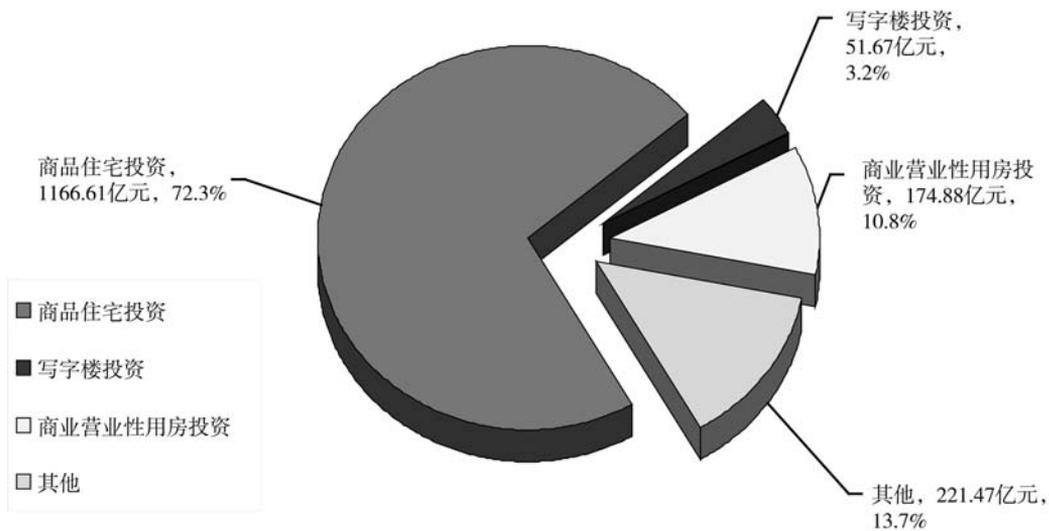
2011—2013年广西完成房地产开发投资情况表

单位: 亿元、%



2013年度广西房地产开发投资结构表

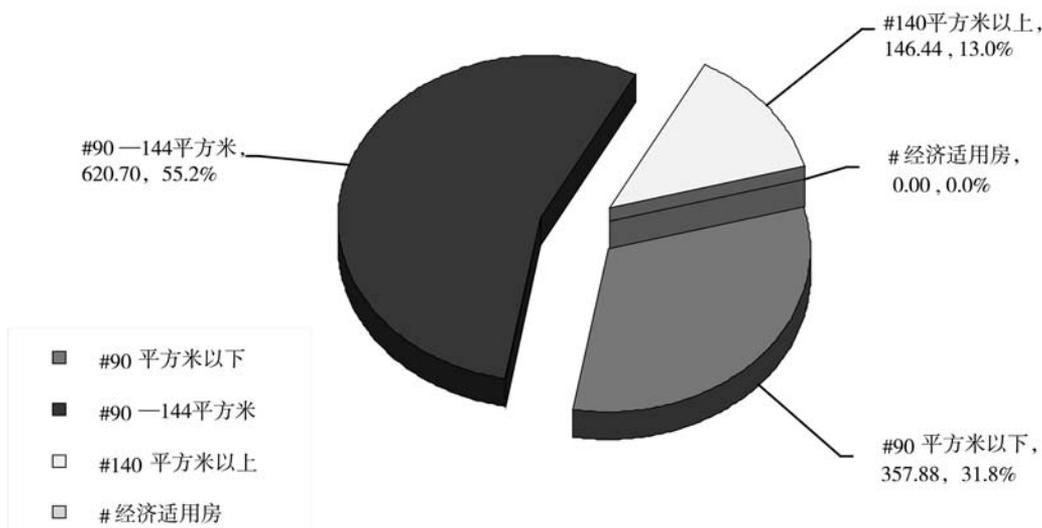
单位: 亿元、%



附表:

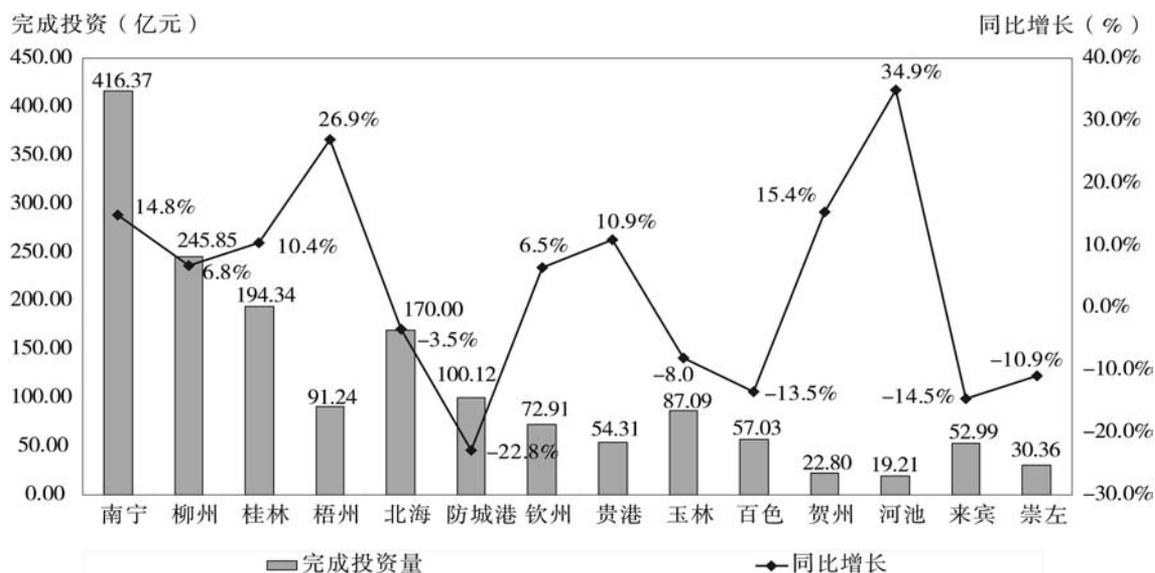
2013年度各类商品住房投资结构表

单位: 亿元、%



2013年度广西各市累计完成房地产开发投资情况

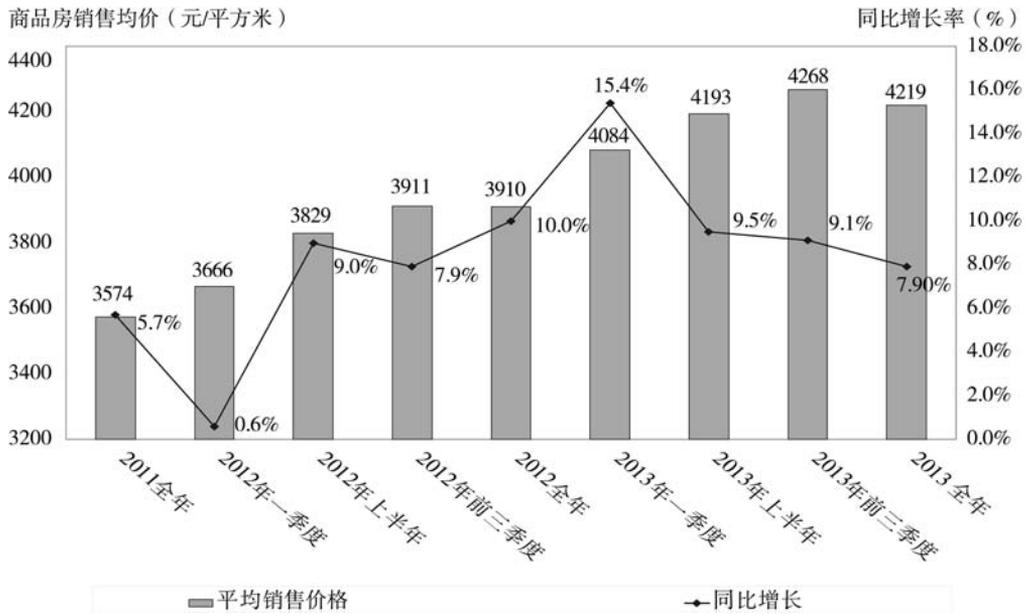
单位: 亿元、%



附表:

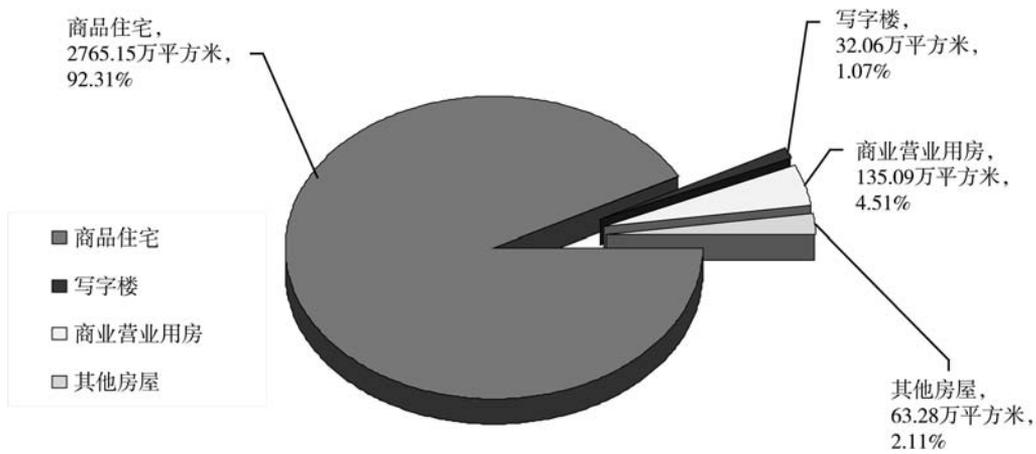
2011—2013年广西商品住房销售均价情况

单位:元/平方米、%



2013年广西各类商品房累计销售面积占比

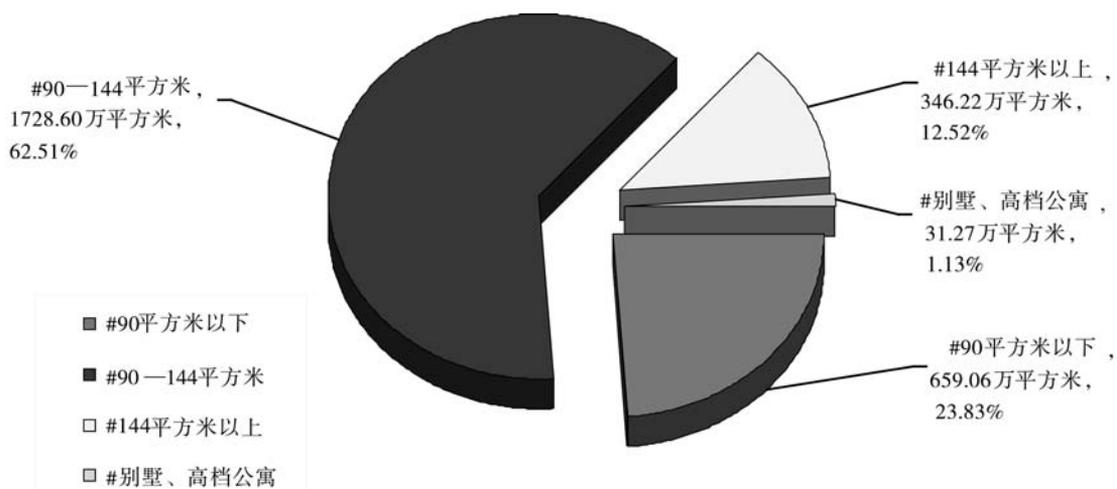
单位:万平方米、%



附表：

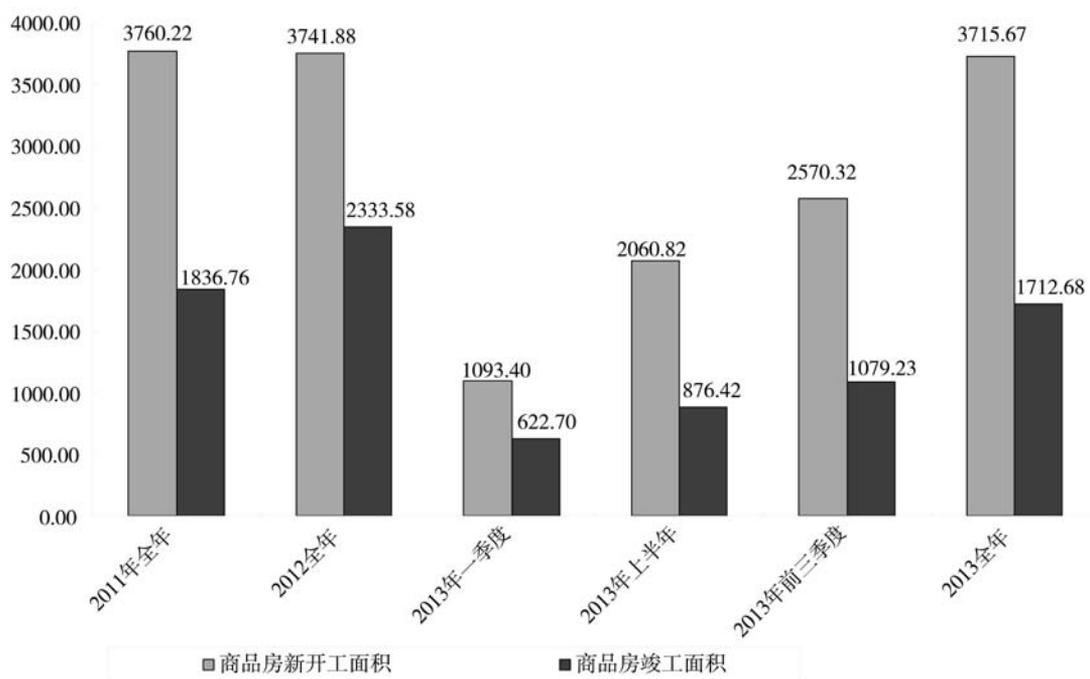
2013年广西各类商品住房销售面积占比

单位：万平方米、%



2011—2013年广西房地产新开工和竣工情况

单位：万平方米



物业管理

【概况】 2013年，广西实行专业化物业服务项目约4010个，总建筑面积约2.38亿平方米，其中，住宅项目约3305个，总建筑面积约1.77亿平方米；非住宅项目约705个，总建筑面积约0.61亿平方米。

【物业管理政策研究与制定】 2013年，自治区物业管理政策法规得到广泛宣传，前沿研究有成果。2013年1月1日，新修订的《广西壮族自治区物业管理条例》正式实施。3月20日至4月26日，组织广西物业管理条例宣贯组到广西14个地市开展条例宣贯工作。共有2700多人参加学习，横向覆盖各市业务主管部门、民政、公安、消防、规划等相关部门，纵向覆盖各县业务主管部门、街道办事处、居委会，个别城市还有业主委员会参与学习。7月3日，下发了《关于印发〈广西壮族自治区住宅小区物业服务收费管理办法〉（试行）的通知》。该《办法》对加强物业监管，建立“质价相符”的物业服务收费机制起到了推动作用。7—10月，先后组织8次区内外调研，掌握了广西保障性住房物业管理的现状及存在的问题，考察了区外先进经验，形成了《进一步加强广西保障性住房物业管理探讨》的调研论文。

【物业行业监管】 加强行业指导和监管，促进物业服务行业依法依规经营。2013年3月12日下发《关于推荐广西物业管理行业专家库专家人选的通知》（桂建房〔2013〕10号），通过各地市行政主管部门推荐和个人自荐，征集到物业专家共65人，为下一步做好物业行业工作指导筹备了相应的专家技术人才。5月，对2012年物业专项检查中不合格企业的整改情况材料进行汇总并复核，并约谈整改不到位的企业；11月，组织开展广西物业专项检查，主要

检查2012年物业专项检查中不合格企业整改情况，以及2013年7月31日前新获得一、二级资质的物业服务企业的情况。

【物业管理优秀小区评选】 开展年度广西城市物业管理优秀住宅小区（大厦、工业区）评选活动，促进自治区物业管理和服务水平进一步提高。根据住房和城乡建设部关于城市物业管理优秀住宅小区（大厦、工业区）考评的有关规定，于2013年11月4日至13日组织行业专家对广西35个申报2012年度广西城市物业管理优秀住宅小区（大厦、工业区）的物业项目进行评选，共评选出南宁市盛天国际小区等25个住宅小区为广西城市物业管理优秀住宅小区，评选北部湾大厦等4个大厦为广西城市物业管理优秀大厦。推荐“大美天第”“骋望丽都”“保利山水怡城”“彰泰城”等4个项目参与2013年“全国物业管理示范住宅小区”评选，经住房城乡建设部组织的专家考评，4个项目的分数均获得“全国物业管理示范住宅小区”的殊荣。

【白蚁防治】 2013年，广西以白蚁防治工作规范化建设为重点，狠抓施工质量、强化质量监督、落实回访复查，切实加大对白蚁防治科研和宣传的力度，着力抓好协会自身建设，部分工作取得阶段性成果。据统计，截至2013年10月，广西14个地级市共完成新建预防面积约3千万平方米，实现了安全生产无事故，施工质量无有效投诉。

【物业宣贯培训】 2013年4月至12月共举办了4期“广西物业管理岗位证书培训班”，培训人数753人，经考试考核合格获得“广西物业管理岗位培训合格证书”的共744人。7月在柳州市举办了“广西物业管理持证人员继续教育培训班”，培训人数478人。

（李学智 黄 韬）

附表:

2012年度广西物业管理优秀住宅小区(大厦、工业园)名单
(排名不分先后)

一、广西城市物业管理优秀住宅小区

所在市	物业服务企业名称	服务项目名称
南宁市	广西利澳物业服务有限公司	盛天国际
		盛天华府
	广西融晟物业服务有限公司	融晟·公园大地
	广西瑞昌物业服务有限公司	瑞和家园1组团
	南宁市风采物业服务有限公司	八桂绿城一、二期
	南宁金瑞物业服务有限公司	云星·钱隆天下
	广西诚愉和物业服务有限公司	倚林佳园
	广西凌智物业服务有限公司	天池山小区第三组团
柳州市	柳州市恒信物业服务有限公司	华展华园小区1、2期
	柳州市安和物业服务有限公司	静兰小区
	广西利澳物业服务有限公司柳州分公司	盛天龙湾
桂林市	桂林梧桐墅物业服务有限公司	梧桐·墅(一、二期)
梧州市	梧州市天祥物业管理有限公司	天河·山海观(一期)
北海市	厦门市住总物业管理公司北海分公司	北海银滩·万泉城(一区)
	广西银湾物业服务有限公司北海分公司	白金瀚宫(二期)
	广西如家物业服务有限公司	鑫丰丽景小区
钦州市	广西斯普瑞物业服务有限公司	长融·人和春天A区(一期)
	广西远辰物业服务有限公司钦州分公司	远辰·金湾蓝岸
防城港	防城港市桂海物业管理有限公司	桂海·东盟新城
	广东龙光集团物业管理有限公司防城港分公司	龙光·阳光海岸(二期)
贵港市	广西建凯物业服务有限公司贵港分公司	贵港和谐家园
玉林市	广东碧桂园物业服务有限公司北流分公司	北流碧桂园(映山组团一、二期)
	广西富康物业服务有限公司	公园1号(一期)
	玉林银丰物业管理有限公司	银丰世纪城
百色市	广西建凯物业服务有限公司百色分公司	百色金辰湾

续表

二、广西城市物业管理优秀大厦

所在市	物业服务企业名称	服务项目名称
南宁市	广西安信物业服务有限公司	北部湾大厦
	广西印象物业服务有限公司	南宁市第八中学相思湖校区
柳州市	广西福来物业服务有限责任公司	柳州市质量技术监督检测研究中心
		景泰大厦

保障性安居工程

【概况】 2013年，国家下达广西保障性安居工程目标任务是开工建设13.89万套（户）保障性住房。其中，新增廉租住房租赁补贴1.4万户，新建廉租住房1.56万套、公共租赁住房5.83万套、经济适用住房1.35万套、限价商品住房1.3万套，实施城市棚户区改造0.94万户、国有工矿棚户区改造0.25万户、林业棚户区（危旧房）改造0.27万户、垦区危旧房改造0.2万户、华侨农（林）场区危（旧）房改造0.67万户。通过持续推进保障性住房建设，确保2013年末基本建成保障性住房10万套（户）以上。

截至2013年12月25日，2013年广西保障性安居工程项目已开工建设151353套（户）（含新增租赁补贴18587户），开工面积939.68万平方米，完成全年13.89万套（户）目标任务的108.91%。其中，实物建房开工132766套，完成实物建房12.47万套任务的106.47%。广西保障性安居工程项目本年度内基本建成129037套，基本建成面积958.11万平方米，完成2013年基本建成10万套目标任务的129.04%，完成投资208.23亿元，约占全年计划总投资182亿元的114.41%。各市各部门基本建成率均超过100%，全面完成全年保障性安居工程基本建成任务。新增分配入住113438套，完成年度新增分配入住9万套目标任务的126.04%，各市各部门均完成了新增分配入住的目标任务。

各类保障性安居工程项目具体情况如下：

廉租住房建设项目 广西廉租住房新开工16253套、79.93万平方米，完成全年目标任务1.5633万套的103.97%，完成投资30.16亿元；基本建成22917

套、113.68万平方米；本年度新增分配入住26182套（户）。

公共租赁住房项目 广西公共租赁住房新开工60181套、274.86万平方米，完成全年目标任务5.832万套的103.19%，完成投资44.01亿元；基本建成42484套、199.32万平方米；本年度新增分配入住24215套（户）。

经济适用住房项目 广西经济适用住房新开工14588套、147.05万平方米，完成全年目标任务1.3501万套的108.05%，完成投资23.41亿元；基本建成15489套、149.26万平方米；本年度新增分配入住11911套（户）。

限价商品住房项目 广西限价商品住房新开工17477套、205.31万平方米，完成全年目标任务1.3013万套的134.3%，完成投资53.7亿元；基本建成11334套、141.89万平方米；本年度新增分配入住8996套（户）。

城市和国有工矿棚户区改造项目 广西城市棚户区改造新开工10380套（含货币安置320户）、127.02万平方米，完成全年目标任务9440套的109.96%，完成投资29.88亿元；基本建成12923套、154.02万平方米；本年度新增分配入住7291套（户）。广西国有工矿棚户区改造新开工2482套、26.83万平方米，完成全年目标任务2462套的100.81%，完成投资6.55亿元；基本建成2516套、23.9万平方米；本年度新增分配入住2285套（户）。

林区、垦区、华侨农林场棚户区危（旧）房改造等项目 广西林区危（旧）房改造新开工2704套、18.07万平方米，完成全年目标任务2704户的100%，完成投资5.05亿元；基本建成5433套、48.55万平方米；本年

度新增分配入住15198套(户)。广西垦区棚户区改造新开工2000套、16.55万平方米,完成全年目标任务2000户的100%,完成投资14.33亿元;基本建成13389套、109.07万平方米;本年度新增分配入住17360套(户)。广西华侨农(林)场区危(旧)房改造新开工6701套、60.04万平方米,完成全年目标任务7626户的87.87%,完成投资1.13亿元;基本建成2552套、18.42万平方米。

廉租住房租赁补贴发放 广西新增发放廉租住房租赁补贴18587户,完成全年目标任务1.4268万户的130.27%,超额完成了全年任务。

【保障性安居工程工作措施】 采取“前期计划先行、中期助力推进、后期检查指导”的方针政策,通过召开年初工作部署会议、中期推进会、约谈问责会、计划座谈会、年终总结表彰会等广西性的工作会议,强力推进住房保障工作,层层落实责任。2013年1月6日,召开广西住房保障工作会议,并与各市人民政府签订了2013年目标责任状。各市政府迅速召开会议,与各县(区)政府签订目标责任状,层层将开工、基本建成和分配入住的任务分解下达,做到了早安排、早部署、早推进,为2013年工作推进抢得了先机。除了召开自治区级的推进会和住房保障部门工作座谈会,2013年,广西以季度和月份划分时间节点设定工作目标,要求各地严格按节点目标推进。如“1月目标任务落实到项目;4月完成各类项目总平面图审批、建设工程规划许可证、土地使用权证等前期手续;9月实现全面开工建设;12月完成基本建成和分配入住任务”等都在广西住房保障工作实施方案中做了明确规定。同时延续几年来形成的“三督查”工作模式,通过自治区领导带队督查,厅际联合督查及住房城乡建设厅每月巡查等手段结合,及时掌握各地动态,一旦发现问题就地解决。作为头号民生工程,保障性安居工程还被纳入了为民办实事的主要任务,对完成情况进行考核、奖励和问责。各级领导高度重视,深入一线亲抓直管,部署研究具体措施。

创新工作机制,完善住房保障制度体系。2013

年初与各市和部门签订了目标任务书,作为为民办实事及任务去落实并纳入广西绩效考核,印发了广西住房保障绩效考核通知等文件,明确各级政府和部门的工作职责和工作目标,确立了住房保障工作的巡查、考核、奖励和问责制度,从制度上有力地保证各项工作如期推进。

加强监督指导,延续“三督查”制度。2013年继续延续实行自治区领导牵头督查、相关部门联合督查、住房城乡建设厅月度专项巡查的“三督查”制度,各市也加大层级巡查,广西编织了一张全覆盖、网格化的安居工程监管网。强化质量安全“零容忍”制度,并印发了《关于进一步加强保障性安居工程质量安全监管工作的通知》和《关于实行保障性安居工程质量安全公开承诺制度的通知》。此外,在巡查中从专业机构抽调专职质量安全技术人员,对保障性住房的建设进度、质量安全、运营管理等方面做到了良好的把控。

【保障性住房绿色标准执行情况】 2013年11月8日上午,桂林市最大的廉租住房小区桂磨安居小区分配入住,首批500多名住户领到新房钥匙,喜气洋洋,乔迁新居。桂磨安居小区是桂林市首个分配入住的绿色建筑保障房小区。2013年,自将绿色标准纳入各地保障性安居工程责任状以来,广西更多的保障房逐步实行绿色标准,标志着保障房进入节能环保时代。

广西越来越多的新建保障性住房小区执行绿色建筑标准,利用太阳能、地热等节能技术,从环保、节能、减排等多方面考虑,进行综合设计建设。如桂林、钦州市等地绿色保障房小区在推行绿色建筑标准的同时,为每户人家都安装了太阳能热水器,每年太阳能利用时间长达8个月,受到住户的普遍欢迎。

到2013年底,广西共有19个保障性住房项目执行一星级以上绿色建筑标准,占广西28个执行绿色建筑项目的68%。保障性住房绿色建筑在广西绿色建筑中的占比居全国前列,得到住房城乡建设部保障司的肯定,广西在保障房中推行绿色建筑标准作为典型经

验在全国建设工作会议上交流。

(广西住房城乡建设厅住房保障处)

危旧房改住房改造

【概况】 2013年,广西积极推进危旧房改住房改造工作,通过对原有旧住宅区土地进行第二次集约利用,增加普通住房供应,改善城市人居环境,多渠道解决城镇中低收入家庭住房困难,为抑制房价过快上涨,建设美丽广西,促进广西经济平稳较快增长做出了努力。2013年广西危旧房改住房改造全年完成投资34.56亿元,占年度计划18亿元的192%;新开工建设住房12938套,占年度建设计划12000套的107.82%;基本建成住房4973套,占年度竣工计划2800套的177.61%。

【工作措施】 印发了《关于规范危旧房改住房改造项目申报材料的通知》(桂房改办〔2013〕34号),进一步规范建设单位申报材料。指导建设单位做好危旧住房改造申报工作,严格按照政策规定把好申报资料审查关,坚持依法办事,廉洁审批。建立网上审批制度,提高了审批效率。印制了广西壮族自治区危旧房改住房改造非还建住房准购证,做好该准购证的领用、使用管理工作。为解决危旧房改住房改造涉及的历史用地问题,会同广西国土资源厅、财政厅有关部门修改完善了《关于危旧房改住房改造项目用地规划及利用有关问题的通知》(送审稿)。通过给南宁市规划局复函,解决了危旧房改住房改造项目配建商业设施的问题。为进一步加强危旧房改住房改造管理,促进改造工作的顺利开展,起草了《关于加强危旧房改住房改造管理工作的通知》。召开讨论会,修改完善了《危旧房改住房改造房屋产权证、土地使用证办理办法》(送审稿)。开展《关于加强危旧房改住房改造管理的研究》的课题调研,完成了课题研究论文的撰写。健全危旧住房改造项目进度报表制度,及时掌握各单位项目建设进度。深入广西日报社、广西交通技师学院、南宁市政府机关事务管理局等10多家

单位了解情况,协助解决在项目报建、建设过程中遇到的问题。先后为20多个建设单位做好政策咨询服务和业务指导;到钦州、防城港、贵港、玉林等市开展危旧房改住房改造工作检查。采取措施,对已审批项目要求在一年内取得建筑工程施工许可证开工建设,逾期未开工建设的,需重报批,努力把为民办实事项目办好、办实。举办两期危旧房改住房改造价格管理培训班,广西350多名工程造价员参加了培训。到南宁、柳州、河池、百色等市及部分县开展危旧房改住房改造政策落实情况检查和调研工作。会同软件公司研究、开发了危旧房改住房改造管理信息系统,于12月在桂林市举办业务人员培训班,在一些市、县推广使用。

(广西住房制度改革委员会办公室)

住房公积金监管

【概况】 2013年,广西住房公积金运行继续保持稳健、良好的态势,住房公积金制度覆盖率稳步扩大,归集额突破创新高,贷款发放企稳回升,增值收益增长较快,资金运用安全有效。2013年广西共归集住房公积金210.31亿元,同比增加25.71亿元,增长13.92%。截至2013年底,累计归集住房公积金突破千亿元大关,达到1255.91亿元,归集余额602.14亿元,分别比2012年末增长20.11%和15.94%。2013年末,广西参加住房公积金制度职工人数达265.78万人,比2012年末增加14.74万人,同比增长5.87%,占城镇在岗职工的人数的80.09%。2013年,住房公积金提取规模进一步增长,全年提取住房公积金129.24亿元,同比增长26.16%。个人住房贷款大幅增长,全年共发放109.48亿元,支持4.8万户职工家庭购建自住住房,同比分别增长54.38%和34.24%。截至2013年底,广西住房公积金累计提取额653.77亿元,同比增长24.23%,占缴存总额的52.1%;个人住房公积金贷款总额562.96亿元,同比增长24.14%;贷款余额386.05亿元,同比增长23.56%;个贷率达64.11%,同比提高4%。2013年,广西未发现挤占挪用住房公积金现象,个人

住房贷款质量优良，年末贷款逾期率为万分之一点三，大大低于商业住房贷款逾期率；住房公积金业务实现增值收益11.06亿元，同比增长17.16%。

【资金安全及运作效益】 2013年，广西未发现有挤占挪用住房公积金现象，个人住房贷款质量优良，年末逾期余额490.16万元，逾期率万分之一点三，大大低于商业住房贷款逾期率；贷款风险准备金余额10.81亿元，占贷款余额的2.8%，贷款风险准备充足。2013年，广西住房公积金业务实现增值收益11.06亿元，同比增加1.62亿元，增长17.16%。当年提取城市廉租住房建设补充资金5.5亿元，同比增加0.15亿元，增长2.8%，年末廉租房建设补充资金总额达到17.63亿元；当年划转廉租房建设补充资金6.85亿元。

【决策建立和重要事项备案审查制度管理】 2013年，印发了《关于做好住房公积金决策和管理重要事项备案工作的通知》，明确了备案的范围和要求，进一步规范备案工作，加强政策合规性审查，提高监管执法质量。通过建立备案审查制度，进一步完善了住房公积金监管的法规体系，提高了住房公积金监管部门掌握住房公积金管理动态的及时性，扩大了监管覆盖面，增强了监管的主动性。

【监督检查机制】 2013年，采用多种手段不断完善监督检查机制。一是继续向社会购买服务，采取委托审计的方式，借助会计师事务所专业团队对广西住房公积金管理情况进行定期现场监督检查。二是加快推进住房公积金监管信息系统建设，增强非现场监督能力。组织开展监管信息系统网络设备及专线使用情况调查，做好系统接口软件开发及硬件升级工作，实现了系统联网对接和监管数据集中，为进一步开展非现场监管打下基础。

【业务管理考核】 2013年，针对各中心继续开展相关业务管理考核。一是科学合理地制定考核目标，提高扩面工作的比重，增加对试点贷款、规范性文

件清理和制定等工作的考核，充分发挥考核的导向和引领作用，促使各地积极发展业务，努力提高管理和服务水平。二是坚持实事求是的原则，客观、公正、准确地进行考核。在经过各地自评、自治区监管部门复核、意见反馈、实地抽查等工作程序，最终确定了2012年度业务管理工作的考核结果，11个公积金中心、分中心评定为优秀。

【住房公积金内部控制体系研究搭建】 2013年，开展了住房公积金内部控制建设专项课题研究，完成了《广西住房公积金行业内部控制调研报告及内部控制整体框架设计》，提出住房公积金内部控制机制的建设思路、发展目标、建设路径、控制要点等。该项课题研究工作的顺利开展，为广西建立住房公积金内部控制规范体系，提升广西住房公积金内部控制水平和风险防范能力奠定扎实基础。

【个人住房贷款服务改进】 2013年，印发了《关于加强和改进个人住房贷款服务的通知》，要求各公积金中心加强对受委托银行的监督和考核、统筹科学安排资金，合理化解资金供求矛盾，要求房产管理部门规范产权抵押登记行为，加强对房地产开发企业的监管，维护市场秩序，完善职工投诉渠道。各地认真落实文件精神，结合本地实际，优化贷款流程，约定受托银行办理时限，密切联系房地产企业，科学合理安排资金，着力改进个人住房贷款服务。

【12329住房公积金服务热线建设工作】 2013年，根据住房城乡建设部关于开通12329住房公积金热线的工作部署和要求，制订建设方案、合理选择建设模式、申请建设经费、抓紧实施，大力推进12329热线建设工作，全面提高住房公积金服务效率，增强工作透明度，形成有效社会监督。其中，南宁、贵港、区直分中心已经开通，钦州、河池等中心已落实了建设资金，且已确定建设方式和中标单位，百色中心已按要求制订热线建设方案，申请了专项经费，建设工作有序推进。



【利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作】 2013年，在获得国家批复第二批资格后，根据实施意见和项目贷款管理办法的要求，在确保资金安全的前提下稳步推进试点工作。截至2013年底，南宁、柳州、百色3个试点城市80%的项目已经

进入放款阶段，已发放贷款1.01亿元，支持保障性住房建设的效果初步显现，住房公积金使用渠道进一步拓宽。

（陆翔）