

三门峡市人民政府办公室文件

三政办〔2016〕63号

三门峡市人民政府办公室 关于印发三门峡市公共租赁住房出租出售 管理办法的通知

各县（市、区）人民政府，开发区、产业集聚区管理委员会，市人民政府有关部门：

《三门峡市公共租赁住房出租出售管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

2016年10月10日

三门峡市公共租赁住房出租出售管理办法

第一章 总 则

第一条 为优化公共租赁住房建设投资结构，加快发展公共租赁住房，促进我市住房保障工作可持续发展，切实解决中低收入家庭住房困难问题，根据住房和城乡建设部《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《住房和城乡建设部财政部国家发展改革委关于公共租赁住房和廉租住房并轨运行的通知》（建保〔2013〕178号）、《河南省人民政府办公厅关于加强公共租赁住房管理的若干意见》（豫政办〔2015〕138号）和《三门峡市公共租赁住房管理暂行办法》（三政〔2012〕27号印发）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内政府直接投资建设及政府公共租赁住房投融资平台建设的公共租赁住房的出租、出售管理工作。

第三条 公共租赁住房出售应遵循“先租后售、自愿购买、区别定价、统一管理”的原则。

第四条 市住房保障主管部门负责对全市公共租赁住房出

租、出售工作进行监督管理。各县（市、区）住房保障主管部门负责本行政区域的公共租赁住房出租、出售工作。发展改革、国土资源、住房城乡建设、城乡规划、审计、财政、税务、物价、民政、金融等部门根据各自职责协同配合，积极推进公共租赁住房出租、出售管理工作。监察部门负责对各部門、各单位依法履行职责情况进行监督。

第二章 租金管理

第五条 公共租赁住房租金标准由住房保障主管部门会同价格主管部门根据本地区经济发展水平、财政承受能力、住房市场租金水平、建设与运营成本、保障对象支付能力等因素核定，报同级人民政府批准后实施。

公共租赁住房的市场价租金标准由住房保障主管部门会同价格主管部门核定，报同级人民政府批准后公布实施。

公共租赁住房租金标准和公共租赁住房的市场价租金标准实行动态调整并向社会公布。

第六条 按照承租家庭情况建立城市特困家庭、城市最低收入家庭、城市低收入家庭、城市中等收入家庭等多种类型的公共租赁住房租金减免制度。

公共租赁住房租金减免标准由住房保障主管部门会同财政、民政部门根据当地经济社会发展水平、财政承受能力、承租群体

承受能力、承租群体家庭状况、城市最低生活保障群体情况等因素综合确定。

第七条 城市特困家庭的房租可以免除。城市特困家庭认定按照“申请公开、审批程序公开、民主评议、结果公开”的原则确定。

城市特困家庭由特困家庭成员代表向民政部门申请，民政部门对其进行城市低收入家庭核定，通过核定后由住房保障、财政、民政等部门和人大代表、社区代表、小区租户代表等组成评议机构，通过公开评议、民主投票确定。对于申请及评议符合条件的家庭要在适当范围内公示。

第八条 公共租赁住房的租金收缴工作，产权人可以委托物业管理公司、社会专业机构或者社区等部门承担，住房保障主管部门负责指导和监督管理。

第三章 申购管理

第九条 公共租赁住房按以下原则确定产权人：

政府直接投资建设（含收购）的公共租赁住房，同级政府住房保障主管部门为房屋产权人。

政府公共租赁住房由筹集建设资金的投融资公司投资的，该房屋产权人为政府，由筹集建设资金的投融资公司代政府作为房屋产权人。

第十条 鼓励符合条件的公共租赁住房承租对象购买公共租赁住房全部产权。

第十一条 公共租赁住房出售的范围、方式由住房保障主管部门根据当地经济、社会发展情况以及保障性住房的需求情况确定。

用于出售的公共租赁住房原则上不超过当地公共租赁住房规划建设总套数的30%。

第十二条 购买公共租赁住房应同时满足以下条件：

- (一) 在现住房中承租超过5年；
- (二) 承租期间按时参加年度复核并符合相应住房保障条件；
- (三) 申购时仍符合相应住房保障条件。

第十三条 有下列情形之一的家庭不得申请购房：

- (一) 不按时交纳房租，有欠租行为；
- (二) 存在转租、房屋空置行为；
- (三) 有违反小区管理规定、物业管理规定及小区公约行为；
- (四) 由政府临时安置的家庭；
- (五) 租赁期间违反租赁合同约定的其他事项；
- (六) 其他不符合、不适宜购买房屋的情形。

第十四条 购买公共租赁住房，按以下程序办理：

- (一) 申请。承租人提交申购申请书、身份证明、租赁合同、

家庭收入及住房状况证明等其他必要材料，向住房保障主管部门提出购买申请。

（二）审批。住房保障主管部门对申购资格及购房价款等进行审查核算，审核通过后发放《公共租赁住房准予购买确认书》。

（三）签订合同。凭《公共租赁住房准予购买确认书》，申购人与公共租赁住房产权人签订《公共租赁住房出售协议》。

（四）付款。申购人凭《公共租赁住房准予购买确认书》和《公共租赁住房出售协议》，将审核确认的购房款项缴入财政部门指定账户，财政部门开具收款确认手续。

（五）权属登记。住房保障主管部门组织承购人凭《公共租赁住房准予购买确认书》、《公共租赁住房出售协议》、财政部门收款确认手续、房屋维修基金缴交凭证和其他必要材料到房屋产权登记机构办理公共租赁住房房屋权属登记。房屋产权登记机构应在房屋登记簿及房屋权属证书附记栏中注明“出售公共租赁住房，五年内不得交易”字样。

第十五条 购买公共租赁住房后，该家庭不再享受住房保障政策，不得再次申请公共租赁住房等各类住房保障。

第四章 出售价格

第十六条 公共租赁住房出售价格，由住房保障主管部门会

同财政部门、价格主管部门共同核定提出意见，报同级人民政府批准后，向社会公布实施。

第十七条 公共租赁住房出售价格的核定，结合当年同期建设的公共租赁住房的房屋和土地征收补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）、房屋基本装修费、管理费、贷款利息、行政事业性收费和税金等成本因素，并参照周边同地段、同品质普通商品住房销售价格给予一定的优惠后合理确定。

第十八条 政府投资建设的公共租赁住房，其配建的商业用房和商品住房等租售收入、公共租赁住房租售收入要缴入国库，实行收支两条线管理，按规定用于偿还公共租赁住房建设贷款、公共租赁住房维护及管理部门必要的人员和工作经费开支。

第五章 出租、出售政策支持

第十九条 商业贷款支持。购买公共租赁住房，可向商业银行申请贷款。

第二十条 住房公积金政策支持。租赁、购买公共租赁住房，可提取个人及家庭成员住房公积金用于支付租金和购房款。购买公共租赁住房可申请办理住房公积金贷款。

第二十一条 税费优惠。公共租赁住房出售中涉及的有关税费优惠，按照国家有关规定执行。

第六章 上市交易

第二十二条 购买公共租赁住房不满五年，所购房屋可以继承，但不得抵押、转让，也不得擅自改变住房用途。

第二十三条 购买公共租赁住房不满五年，确因特殊原因需出售的，由原出售主体向财政部门申报后，按照原价扣除折旧后回购，作为保障性住房的房源，再向住房保障对象出租或出售。

第二十四条 购买公共租赁住房满五年，经住房保障主管部门批准后，可上市交易，但应当按照规定补交国有土地使用权出让金。具体补缴金额、补缴程序参照经济适用住房上市交易办法施行。

第七章 后期管理

第二十五条 市、县级住房保障主管部门负责对本行政区域内公共租赁住房的后期管理和运营维护进行监督管理。

公共租赁住房后期管理和运营维护由产权人负责，可由产权人自行管理，也可全部或部分委托社会化的运营管理机构代为管理。

鼓励公共租赁住房物业管理社会化。

第二十六条 公共租赁住房应当建立健全住宅专项维修资金

制度。公共租赁住房出租、出售时，从出租、出售收入中按20%比例提取住宅专项维修资金。购买公共租赁住房的承购人按照当地普通商品住房标准缴纳住宅专项维修资金。两项资金集中统一由房屋维修基金管理部门进行管理，专项用于小区及住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。

第二十七条 公共租赁住房共用设备设施日常维护、维修以及公共租赁住房室内自用部位、自用设施设备的维修、更新、改造由市财政部门按年度计划拨付专项资金。

已售公共租赁住房室内自用部位、自用设施设备的维修、更新、改造由产权人自行负责。

第二十八条 按规定实施社会化物业管理的公共租赁住房小区，同一住宅区的已出售房产和公共租赁住房实行同一物业服务收费标准。

已售公共租赁住房的物业服务费由产权人承担。

公共租赁住房的物业服务费由政府适当补贴。

第八章 附 则

第二十九条 对在公共租赁住房出租、出售工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 经批准的企事业单位投资建设的公共租赁住房出

售办法另行制定。

第三十一条 原《三门峡市廉租住房租（售）管理暂行办法》（三政办〔2009〕45号印发）废止。

第三十二条 本办法自印发之日起施行。

主办：市住房城乡建设局

督办：市政府办公室城建科

抄送：市委各部门，军分区，部、省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

三门峡市人民政府办公室

2016年10月10日印发

