

安康市人民政府办公室文件

安政办发〔2013〕125号

安康市人民政府办公室 关于印发深化安康中心城区公廉租住房 建设管理改革的意见（试行）的通知

汉滨区人民政府，市政府各工作部门，直属机构：

《深化安康中心城区公廉租住房建设管理改革的意见（试行）》已经市政府常务会议审议同意，现予印发，请遵照执行。

安康市人民政府办公室

2013年10月14日



深化安康中心城区公廉租住房建设 管理改革的意见（试行）

为优化安康中心城区住房保障结构，深化建设和管理模式改革，有效改善中心城区低收入家庭住房条件，逐步形成公廉租住房可持续发展的投资、建设、管理和运营机制，根据国家和省市有关政策规定，结合实际，现制定以下意见：

一、目标任务

根据“十二五”我市住房保障规划和城镇居民实际住房需求，结合现有建设情况和保障规模，并与城镇化进程住房保障实际需求相适应，科学编制安康中心城区住房保障建设规划，积极拓展社会融资渠道，有计划推进多房联建模式，努力实现安康中心城区低收入住房困难家庭“住有所居”、“应保尽保”目标。除政府在建工程和利用直管公房、公产局划拨的公共资产用于建设的公廉租住房项目外，积极推进公廉租住房建设项目由政府主导建设向社会主导建设转变，即廉租住房由政府组织建设为主转向以企业代建为主，公租房由政府主导建设为主转向有需求的企事业单位主导建设为主。

二、政策措施

公廉租住房建设的相关收费予以优惠和减免。涉及市政公用基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金予以免收，其它服务性收费减半；电力、通讯、市政公用事业等企业为保障性住房减免入网、管网增容等营业性收费。

(一)廉租住房建设。廉租住房由房地产开发企业在商品房、限价商品房、经济适用房小区开发建设中按规定比例配建，政府按计划争取的上级补助资金全额补贴到位，产权共有。具体要求如下：

1. 廉租住房建设按照“有利分配、便于管理”的原则，以整栋和整体单元在开发项目中配建。

2. 市国土资源部门（统征中心）在办理商品房用地出让手续时，必须载明按 5%用地比例代建廉租住房，其用地性质为划拨，并作为拍卖土地的前置条件。未按比例落实代建用地指标的，市国土部门不予办理土地批复等手续。

3. 市规划部门在办理开发楼盘项目规划审批手续时，必须要求开发企业同步规划设计代建廉租住房项目，未按要求规划设计廉租住房建设项目的，规划部门不予办理规划审批手续。

4. 开发企业必须按要求同步开工建设廉租住房项目，没有同步开工建设廉租住房的，住建部门不予办理商品房预售许可等手续。

5. 开发企业申请房屋竣工验收时，必须首先验收廉租住房项目，擅自改变廉租住房项目性质的，规划部门不予办理竣工验收备案手续，住建部门不予办理产权初始登记等手续。

6. 开发企业在新开发楼盘设计过程中，确因零散单体高层建设的限制，没有条件代建廉租住房的，应按楼盘开发总建筑面积的 10%向政府缴纳廉租住房建设成本补偿费，缴纳基数为该楼盘市场均价的 10%。

7. 开发企业在建设工程开工前，必须与市住房保障部门签订明确代建廉租住房的建设总面积、单套建筑面积、套数、建设期限等事项的廉租住房代建协议。

8. 开发企业要将代建廉租住房项目的土地证、立项、用地许可证、规划许可证、施工许可证、环评批复、节能评估等手续及时报送市住房保障部门，由市住房保障部门编册上报市发改部门，争取上级补助。

9. 政府按计划争取的上级补助资金全额补贴到各企业代建的廉租住房项目，廉租住房竣工验收合格后，由市住房保障部门按规定保障城镇最低收入住房困难家庭。

（二）公租房建设。公共租赁住房由有需求的企事业单位承建，政府按计划争取的上级补助全额补贴到位，产权共有。企事业单位自建的公租房必须取得国有建设用地。不享受政府补贴资金的，企事业单位可以自行投资建设，房屋产权归建设单位所有，房源用于保障内部职工符合条件的保障对象。具体要求如下：

1. 企事业单位投资建设公租房，应严格按基本建设程序办理报建手续，并全面落实项目法人制、工程招标制、合同管理制、工程监理制、竣工验收制，自觉接受监督检查。

2. 企事业单位投资建设公租房应制定建设、分配、管理工作方案，并报送市住房保障部门。建设方案经市住房保障部门审查同意后，规划建设部门方可办理规划审批手续，否则不得开工建设。建设分配管理方案应明确建设规模、户型标准、建设工期、资金来源、准入条件、分配办法、租金标准及后期管理等内容。

3. 企事业单位建设公租房经批准后，由市住房保障部门与单位签订公租房建设运营协议书。建设运营协议书应包括建设数量、规划条件、建设工期、建设质量安全责任、政府补贴资金拨付方式、产权归属、管理要求、违约责任等内容。

4. 企事业单位建设公租房的规模、户型面积必须符合规定标准，严禁变相搞职工福利分房、集资建房或房地产开发。企事业单位投资建设公租房的资金由单位自行筹措，不得以任何名义向承租职工集资。

5. 已批准建设的公租房项目，企事业单位要及时将项目的土地证、立项、用地许可证、规划许可证、施工许可证、环评登记等手续及时报送市住房保障部门，由市住房保障部门编册上报市发改部门，争取上级补助。

6. 政府按计划争取的上级补助资金全额补贴到各公租房项目，公租房竣工验收合格后，在优先保障建设单位符合条件住房困难家庭的前提下，其房源不少于 30%用于保障城镇低收入住房困难家庭。

7. 企事业单位职工中符合条件的对象，由企事业单位及区住房保障部门审查后报送市住房保障部门审查，依据住房保障部门审批的方案，及时用于保障企事业单位内部职工中符合公租房条件的保障对象。

三、配套管理

（一）标准管理。公廉租住房套型建筑面积标准均控制在 50 平方米以内（户型以二室一厅一厨一厕为主，室内为可满足

基本生活要求的普通装修设施，即水泥地面、混合砂浆粉刷、仿磁涂料、铝合金窗、进户防盗门、室内夹板门、铜芯电线、白炽灯泡、蹲便器、瓷质洗涤盆、厨房操作台）。

（二）成本管理。公廉租住房成本价格由土地成本（含拆迁安置成本）、前期费用、合理税费、建安成本、设施配套建设费用、财务费用以及管理费组成。其中，管理费为成本房价的 2%。工程竣工验收后，由价格主管部门审定并报审计部门审计。

（三）租金管理。廉租住房租金实行政府定价，公租房租金实行政府指导价。租金标准经价格主管部门审批后，由市住房保障部门统一收缴，按产权比例进行分配，租金专项用于公廉租房的维护和管理。

（四）出售管理。实行租售结合，产权共有。公廉租住房入住对象自愿购买公廉租住房的，可以申请购买。其中，中省投资部分归政府所有。购房者可以一次性付款，也可以分期付款。一次性付款的，办理共有产权证书；分期付款的，按享受的产权比例缴纳房租。

（五）运营管理。完善公廉租住房的申请、审核、公示、轮候、复核、配租和租后管理等制度。逐步形成科学有序、信息共享、公开透明、操作规范的工作机制。公廉租住房按规定程序分配后，应与承租对象签订租赁合同，租赁合同必须使用市住房保障部门制定的规范文本，租赁合同一年签订一次。

（六）物业管理。落实公廉租住房项目建设的前期物业管理方案，确保物业管理硬件投入到位。建成后的公廉租住房小区实

行社会化物业管理，物业服务费用按规定标准减半收取，政府予以适当补贴。

（七）退出管理。公廉租住房管理部门每三年要会同人社、民政和基层政府等对保障对象的家庭收入、住房及入住等情况进行复审，凡收入超过保障线、或通过其他渠道获取住房以及转借、出租、恶意欠租、改变租赁住房用途等情况的，责令腾退，拒不腾退的，依法申请人民法院强制执行，腾退确有困难的，按市场价收取租金。

四、强化保障

（一）统一思想认识。深化改革公廉租住房建设和管理工作是合理调节房源的重要举措。“十二五”期间，安康中心城区公廉租住房规划建设 6995 套，截止 2013 年上级累计下达安康中心城区公廉租住房建设任务 7729 套，实际建设 8255 套，分别占规划任务的 110.5%和 118.0%，已进入阶段性饱和状态。各级、各有关部门要结合实际，积极探索创新，按照“科学规划、量力而行、优化结构、深化改革”的总体要求，努力推进我市公廉租住房建设管理工作持续健康发展。

（二）严格政策标准。保障性住房建设和管理的相关部门要切实负起责任，严格政策标准，确保任务落实。对于在公廉租住房建设前置把关、资格审查、分配、管理等过程中，因玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊或不履行职责造成后果和损失的，要追究其相关责任人责任；构成犯罪的，要移交司法机关追究刑事责任。对于开发企业或承担建设任务的企事业单位不按规定建设或擅

自改变公廉租住房性质的，除收回政府补贴、补缴廉租住房建设成本补偿费、停办相关手续外，还要追究单位主要负责人和相关责任人责任。对弄虚作假，虚报公廉租住房供应对象的，取消其申请资格，并由纪检、监察部门追究单位主要负责人和相关责任人责任。

（三）加强组织领导。深化改革安康中心城区公廉租住房建设和管理工作在市保障性住房建设协调领导小组的统一领导下实施，具体由市保障性住房管理中心负责公廉租住房投资、建设、运营和管理。保障性住房建设协调领导小组成员单位要形成共识、密切配合、履行职责，全力支持公廉租住房的转型建设和创新管理，确保建设和管理工作顺利推进，真正把公廉租住房建设成为满意工程、惠民工程、放心工程。

本意见发布前已与市住房保障部门签订了公廉租住房配建协议的按原协议执行。本意见发布后涉及的公廉租住房建设项目按本规定执行。

抄送：市委各工作部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，安康军分区。

市中级人民法院、检察院，各人民团体，各新闻单位。

中、省驻安各单位。

安康市人民政府办公室

2013年10月14日印发