

山西省人民政府办公厅 关于印发山西省公共租赁住房管理 暂行办法的通知

晋政办发(2010)89号

各市、县人民政府,省人民政府各委、厅,各直属机构:
《山西省公共租赁住房管理暂行办法》已经省人民政府同意,
现印发给你们,请认真贯彻执行。

山西省人民政府办公厅

二〇一〇年十月十五日

山西省公共租赁住房管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为健全和完善住房保障体系,改善住房市场结构,满足城市中等偏下收入住房困难家庭以及新就业职工和外来务工人员的基本住房需求,根据住房和城乡建设部等七部门《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保(2010)87号),制定本办法。

第二条 本省行政区域内公共租赁住房的建设、租赁和使用管理,适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房是指政府提供优惠政策,按照合理标准筹集,限定套型面积和出租价格,面向城市中等偏下收入住房困难家庭以及新就业职工、外来务工人员出租的住房。

第四条 公共租赁住房建设应遵循政府组织、社会参与、统筹规划、分步实施的原则。

第五条 省住房城乡建设部门负责指导和监督全省公共租赁住房的建设、租赁和使用管理工作。省发展改革、监察、民政、财政、国土资源、税务、物价、人民银行等相关部门按照各自的工作职责,协同做好公共租赁住房的相关工作。各市、县住房城乡建设(房地产)部门负责公共租赁住房的建设、租赁和使用管理;价格主管部门负责制订公共租赁住房租金标准。

第二章 建设管理

第六条 省住房城乡建设部门组织制订全省公共租赁住房建设规划和年度计划,并将其纳入保障性住房建设规划。各市、县住房城乡建设(房地产)部门根据当地经济发展水平和

市场小户型租赁住房供需情况等因素,合理确定公共租赁住房的供应规模和供应对象,制订公共租赁住房建设规划和年度计划,并纳入保障性住房建设规划,分年度组织实施。

第七条 第七条新建公共租赁住房以配建为主,也可以相对集中建设。配建公共租赁住房的规模、比例和具体项目,由市、县人民政府根据本地区住房供求状况、城市总体规划和保障性住房建设规划,合理确定。集中建设公共租赁住房的,要科学规划,合理布局,尽可能安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。公共租赁住房项目用地范围外的基础设施配套建设,由各市、县人民政府根据项目工程进度列入年度计划,同步组织实施。电力、通讯、市政公用事业等企业要对公共租赁住房予以支持。

第八条 公共租赁住房房源通过新建、改建、收购和租赁等方式多渠道筹集。房源筹集渠道主要包括:

- (一)政府直接投资建设、改建的公共租赁住房;
- (二)在经济适用住房、棚户区(旧城)改造、普通商品房开发项目中按一定比例配建,由政府回购的公共租赁住房;
- (三)政府向社会统一租赁的公共租赁住房;
- (四)企业投资建设的公共租赁住房;
- (五)各类产业园区建设及升级改造中,集中配建的公寓、宿舍;
- (六)社会捐赠或其他渠道筹集的公共租赁住房。

第九条公共租赁住房建设采取多渠道筹集资金,主要包括:

(一)国家及省对公共租赁住房建设的专项补助资金;(二)市、县财政年度预算安排资金;

(三)贷款;

(四)债券;

(五)企业自筹资金;

(六)公共租赁住房租金收入;

(七)社会捐赠及其他渠道。

第十条 在外来务工人员集中的开发区和工业园区,市、县人民政府应当按照集约用地的原则,统筹规划,鼓励各类投资主体建设公共租赁住房,面向用工单位或园区就业人员出租。

第十一条 公共租赁住房主要满足基本居住需求,单套建筑面积要控制在60平方米以下。以公寓、宿舍形式建设的公共租赁住房,要严格执行建筑设计规范的有关规定。公共租赁住房的建设标准为:室内水泥地面,内墙面普通涂料,户内安装木质门,入户安装普通防盗门,符合节能标准的普通窗户,普通卫生洁具,水、电、暖、气四表出户,分户计量。

第十二条 公共租赁住房建设,应符合安全卫生标准和节能环保要求,要确保工程质量安全。积极推广应用先进、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备,提高公共租赁住房建设的整体水平。

第十三条 公共租赁住房在具体新建住房项目中的配建面积、套数、套型、布局、建设标准、时限、基本生活设施、政府投入资金(建设成本、回购价格)等配建指标,由市、县住房城乡建设(房地产)部门会同有关部门确定,并纳入项目建设条件意见书。

第十四条 市、县国土资源部门在新建住房项目土地预审时,应当先征求住房保障部门的意见。将配建指标作为新建住房项目土地出让的前置条件之一,并在土地出让合同中载明配建的相关事宜。

第三章 扶持政策

第十五条 公共租赁住房的建设用地,应当在年度土地供应计划中优先安排,并纳入年度住房保障实施计划。政府投资建设的公共租赁住房,建设用地采用行政划拨方式供应;其他方式投资的公共租赁住房,建设用地可以采用出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。所建公共租赁住房的租金水平、套型结构、建设标准和设施条件等应作为土地供应的前置条件。严禁以公共租赁住房名义取得划拨土地后,以补交土地出让金、行政事业性规费等方式,变相进行商品房开发。

第十六条 市、县人民政府要通过直接投资、资本金注入、投资补助、贷款贴息等方式,加大对公共租赁住房建设和使

用的投入。公共租赁住房建设用地以有偿方式出让的,土地出让收益、税费在地方人民政府权限范围内的,优先安排用于公共租赁住房建设。公共租赁住房建设用地涉及新征土地的,新增建设用地有偿使用费地方留成部分、耕地开垦费、耕地占用税优先安排用于公共租赁住房建设。公共租赁住房建设、使用过程中的建安营业税及附加、营业税及附加、房产税、土地使用税、土地增值税、契税、印花税等相关税费,优先安排用于公共租赁住房建设和管理。省级财政对政府直接投资建设、改建、回购公共租赁住房予以适当补助。

第十七条 按照财政部、国家税务总局的有关规定,对公共租赁住房的建设和使用给予税收优惠。公共租赁住房建设免收各种行政事业性收费和政府性基金。经营服务性收费,在征得企业同意后按低限减半收取。

第十八条 政府投资建设的公共租赁住房,纳入住房公积金贷款支持保障性住房建设试点范围。鼓励金融机构对公共租赁住房建设发放中长期贷款。探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金拓展公共租赁住房融资渠道。

第四章 租赁与使用管理

第十九条 公共租赁住房供应对象主要是城市中等偏下收入住房困难家庭。有条件的市、县,可以将新就业职工和有

稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员纳入供应范围。各市、县根据本地经济社会发展情况、中等偏下住房困难家庭情况和公共租赁住房筹集情况,制订供应范围和供应对象的收入线标准、住房困难条件,并向社会公布。公共租赁住房只能租赁,不得出售。一个家庭只能享受一套保障性住房。符合廉租住房保障条件尚未获得实物配租、已取得经济适用住房购买资格尚未购买经济适用住房的家庭,亦可申请公共租赁住房。已享受廉租住房实物配租、已享受福利分配住房尚未退出或已购买经济适用住房的家庭,不得再申请公共租赁住房。已承租公共租赁住房的家庭,在承租廉租住房或购买经济适用住房、商品房时,应退出所租公共租赁住房。符合廉租住房保障条件的家庭承租公共租赁住房的,可以同时申请廉租住房租赁补贴。

第二十条 公共租赁住房供应,实行申请、审核、公示、登记和轮候制度。公共租赁住房审核、公示和登记程序按照《山西省人民政府办公厅关于规范和加强政策性住房供应管理的通知》(晋政办发(2009)31号)规定的廉租住房供应程序执行。各企事业单位利用自有土地建设的公共租赁住房或通过改建、购买、租赁方式筹集的公共租赁住房,供应对象可优先用于本单位职工,其认定标准由企事业单位提出申请,报所在地民政、住房城乡建设(房地产)部门核定后,由企事业

单位安排符合核定标准的供应对象办理入住手续。

第二十一条 公共租赁住房供应对象,向户口所在地或暂住地社区居委会提出公共租赁住房租住申请,并提交下列资料:

- (一)《公共租赁住房申请表》;
- (二)户口本及户籍家庭成员身份证(进城务工人员提供暂住证和原户籍证明)以及当地公安部门认定材料;
- (三)劳动合同或聘用合同(新就业职工和进城务工人员提供);
- (四)收入情况证明材料;
- (五)住房情况证明材料;
- (六)用工企业出具的承租公共租赁住房担保书;
- (七)市、县人民政府规定的其他证明材料。

第二十二条 公共租赁住房的供应实行轮候制度。已登记为公共租赁住房供应对象的家庭,可按住房困难程度和申请序,并考虑其收入水平确定顺序进行轮候,也可采取抽签、摇号等方式确定顺序进行轮候。符合配租条件的家庭成员中含有60周岁以上老人、患大病人员、残疾人员或属于重点工程拆迁范围的可优先租赁公共租赁住房。

第二十三条 公共租赁住房产权人与轮候到位的承租人签订公共租赁住房租赁合同,明确租赁期限、租金标准、支付方式、退出及违约责任等内容。公共租赁住房租赁合同期限

一般为3至5年,租赁合同期满后承租人仍符合规定条件的,可以申请续租。租赁合同应于签订之日起10日内报市、县住房城乡建设(房地产)部门备案。

第二十四条 公共租赁住房租金水平由市、县人民政府统筹考虑当地社会经济发展水平、居民收入水平、居住水平、住房市场租金水平等因素综合确定,按年度调整并向社会发布。

第二十五条 公共租赁住房实行“谁投资、谁所有、谁管理”的原则,投资者权益可依法转让。承租人对租住的公共租赁住房不享有收益权和处分权。

第二十六条 公共租赁住房只能用于承租人自住,不得出售、转租或闲置,也不得用于从事其他经营活动。承租人违规使用公共租赁住房应当责令退出。承租人购买、受赠、继承、租赁其他住房的,应当退出。对承租人拖欠租金或其他费用的,可向承租人所在单位通报,从其工资收入中直接划扣。

第二十七条 公共租赁住房实行定期复核制度。经复核仍符合条件的可以继续租住。经复核不再符合条件的,应当退出。退出确有困难的,可经批准给予一定的延长租住期,延长租住期内的租金按市场价格收取。承租人居住状况、劳动收入等发生变化的,应及时书面告知住房保障及有关部门,申请变更复核。其户口所在地的县级民政、住房城乡建设(房地产)部门应及时予以复核并作出变更处理。

第二十八条 各级住房城乡建设(房地产)部门应建立健全公共租赁住房档案管理制度,建立公共租赁住房供应对象和申请人电子档案,并根据申请家庭享受住房保障等情况,及时变更住房档案,实行动态管理。

第二十九条 各级住房城乡建设(房地产)部门应当建立公共租赁住房管理信息系统和信息发布平台,及时发布公共租赁住房供求信息,保证公共租赁住房管理工作的公平、公正和公开。

第三十条 政府投资建设、改建、回购或从社会上租赁的公共租赁住房的租金收入,应纳入同级国库,实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款,以及公共租赁住房的维护、管理和投资补助。企事业单位出资建设的公共租赁住房,租金收入由企事业单位自行管理,公共租赁住房的管理、维修、维护以及空置期间的物业费用由企业自行解决。

第三十一条 申请人或共同申请人隐瞒申报户籍、虚报收入、资产及住房等情况或者伪造有关证明材料骗租公共租赁住房的,经调查核实后,取消其申请资格,5年内不允许其申请住房保障。出具虚假证明的单位,追究相关责任人的责任。

第三十二条 承租人未经批准擅自改变公共租赁住房用途,

损毁、破坏、改变房屋结构或配套设施的,责令改正、赔偿;拒不改正、赔偿的,收回公共租赁住房,5年内不允许其申请住房保障。

第五章 附则

第三十三条 各市、县人民政府可根据本办法,结合当地实际制订具体实施细则。

第三十四条 本办法自2010年11月1日起施行。