

尉氏县人民政府办公室文件

尉政办〔2015〕67号

尉氏县人民政府办公室 关于印发尉氏县公共租赁住房管理办法的通知

各乡、镇人民政府,县政府有关部门:

《尉氏县公共租赁住房管理办法》已经县长办公会议研究通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。

2015年8月31日



尉氏县公共租赁住房管理办法

第一章 总则

第一条 为建立完善我县住房保障体系,加强对公共租赁住房的管理,保障公平分配,规范运营与使用,健全退出机制,根据《公共租赁住房管理办法》(住房和城乡建设部第11号令)、《廉租住房保障办法》(建设部第162号令)、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保[2010]87号)、《河南省人民政府办公厅关于加强廉租住房和公共租赁住房入住管理的指导意见》(豫政办[2012]158号)、《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)等规定,结合我县实际,制定本办法。

第二条 我县县城区域范围内公共租赁住房的规划、建设、分配、运营、使用、退出和管理,适用本办法。

第三条 本办法所称公共租赁住房,是指限定标准和租金水平,向符合规定条件的城镇低收入住房困难家庭、城镇住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员提供的保障性住房。

公共租赁住房可以是成套住房,也可以是宿舍型住房。

第四条 发展公共租赁住房应当遵循政府主导、社会参与、市场运作和因地制宜的原则。

第五条 县人民政府统一领导全县公共租赁住房工作。县住建局是全县公共租赁住房工作的行政主管部门,房地产管理所负责全县公共租赁住房的综合协调和管理工作。

第六条 县发改、公安、监察、民政、财政、人力资源社会保障、国土资源、环保、城乡规划、审计、统计、住房公积金、房地产交易登记、工商、税务、金融等部门和机构各司其职,共同做好公共租赁住房管理工作。

房地产管理所负责公共租赁住房的申请、审核、配租、租金收取管理工作,加强公共租赁住房管理信息建设,建立和完善公共租赁住房管理档案。

第二章 建设管理

第七条 县人民政府组织县发展改革、财政、国土资源、城乡规划、住房和城乡建设等部门,依据本县国民经济和社会发展规划、住房建设规划和住房保障规划,编制本县公共租赁住房发展规划。

县住房和城乡建设部门会同县发展改革、国土资源、城乡规划等部门,根据公共租赁住房发展规划和社会需求,编制本县公共租赁住房建设年度计划,报县人民政府批准后实施,并作为年度建设目标任务分解的主要依据。

第八条 公共租赁住房的房屋来源主要包括:

- (一)政府新建、改建、回购、收购、租用的;
 - (二)在商品房开发项目、安置住房以及城中村、城郊村、棚户区改造项目中配建的;
 - (三)企事业单位和其他社会机构投资建设的;
 - (四)社会捐赠及其他可以用于公共租赁住房的。
- 产权存在争议或者纠纷、存在质量安全隐患或不符合保障标

准的房屋,不得作为公共租赁住房房源。

第九条 公共租赁住房建设应当坚持经济、适用原则,提高规划设计水平,满足基本使用功能。

公共租赁住房单套建筑面积严格控制在60平方米以内。公共租赁住房应按照《河南省保障性住房建设导则》及相关规定进行必要的装修,配置基本生活设施,以满足租赁对象的基本生活需求。

建设公共租赁住房的项目应建设公共停车位。

第十条 公共租赁住房项目选址应统筹考虑交通、教育、医疗、通信、商业等因素,根据城市总体规划、土地利用总体规划、产业集聚区发展规划、公共租赁住房建设用地布局规划确定。

第十一条 公共租赁住房建设用地纳入住房规划年度实施计划,列入年度土地租用计划并优先保障。

存量建设用地、收回的国有土地和储备土地及政府收回的闲置土地应优先用于公共租赁住房建设。

政府以新建、回购方式建设的公共租赁住房,建设用地实行划拨供应,并按规定减免相关费用。以其他方式投资建设的公共租赁住房,建设用地按照国家相关政策执行。

经县人民政府批准。企事业单位和其他社会机构可以利用符合城乡总体规划的自有土地进行公共租赁住房建设,或改造现有闲置房屋作为公共租赁住房。涉及改变土地用途的,应按照有关规定变更为住宅用地后,方可进行建设。

任何单位不得以公共租赁住房名义,违规为本单位职工谋取

住房福利。

第十二条 新建商品住房项目应按照有关规定配建公共租赁住房,公共租赁住房的具体配建比例由县住房保障主管部门按照年度建设计划、区域需求等因素确定。

城中村、城郊村、棚户区改造项目在项目总规划建筑面积扣除安置住房后,应按照不低于 10% 配建公共租赁住房;集中建设的安置住房项目应按照不低于 10% 配建公共租赁住房。

集中建设的公共租赁住房项目,经县人民政府批准,可按照不高于项目总规划建筑面积的 10% 建设商业用房或商品住房,其配套商业或商品住房建设用地实行有偿使用,经营和销售收入归投资人所有。

第十三条 政府委托开发建设单位建设的公共租赁住房项目,县住建局应当与建设单位签订《公共租赁住房回购合同》。

第十四条 通过新建、改建、回购、收购、配建、长期租赁等多种方式筹集的公共租赁住房,对建设、买卖、经营等环节涉及的城镇土地使用税、土地增值税、契税、印花税、营业税、房产税等按照税收政策的有关规定予以减免。对新建、回购、配建的公共租赁住房,免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金,经营服务性收费减半征收。

集中建设的公共租赁住房项目外的基础设施建设费用由政府负担。

第十五条 社会捐赠住房作为公共租赁住房的,应享受国家规定的有关税收优惠政策。

第十六条 支持符合条件的公共租赁住房投融资主体发行企业债券,专项用于公共租赁住房建设。鼓励金融机构为公共租赁住房建设发放中长期贷款,鼓励担保机构为公共租赁住房建设项目提供担保。

第十七条 县人民政府可以通过投资补助、贷款贴息等方式,支持其他社会投资主体投资运营公共租赁住房项目。

第十八条 公共租赁住房实行谁投资、谁所有、谁受益,投资者权益可以依法转让。

第十九条 政府投资公共租赁住房资金来源,主要包括:

- (一)国家、省对公共租赁住房的专项补助资金;
- (二)县财政预算安排的公共租赁住房资金;
- (三)按政策规定从土地出让收入中提取的资金;
- (四)按政策规定从住房公积金增值收益扣除管理费和贷款风险准备金后的资金;
- (五)通过银行贷款和中央代地方发行的债权等融资方式获得的资金;
- (六)政府的公共租赁住房租售收入和经济适用住房上市交易政府收益分成部分;
- (七)社会捐赠及其他渠道用于公共租赁住房的资金;
- (八)其他符合国家规定的资金。

第二十条 政府委托开发建设单位建设的公共租赁住房,回购价格按照县发展改革部门核定的价格计算。

政府收购的其他住房作为公共租赁住房的,收购价格按照市

场价格确定。

第二十一条 凡政府投资建设、出资回购的公共租赁住房,项目投资资金由县财政部门严格按照《公共租赁住房回购合同》约定拨付。

第二十二条 公共租赁住房住宅专项维修资金的缴纳按照《开封市住宅专项维修资金管理办法》规定执行。

第三章 申请与审核

第二十三条 城镇低收入住房困难家庭申请公共租赁住房须具备下列条件:

- (一)申请人家庭成员为本县常住非农业户口;
- (二)申请人家庭人均住房建筑面积低于18平方米(含18平方米);
- (三)申请人家庭人均收入低于本县城镇最低生活保障标准3倍;
- (四)申请人家庭成员3年内无房产转移登记信息;
- (五)申请人家庭成员之间有法定的赡养、扶养或抚养关系。

城镇低收入住房困难家庭由申请家庭的户主作为申请人;户主不具有完全民事行为能力的,申请家庭推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。

申请人须提供下列申请材料:

- (一)申请人家庭成员身份证、户口簿和户籍证明,婚姻状况证明;

(二)申请人户籍所在街道办事处和县房地产房管所出具的证明;

(三)民政部门出具的低收入家庭证明材料;

(四)其他需要提供的相关材料。

第二十四条 城镇住房困难家庭申请公共住房须具备下列条件:

(一)申请人年满18周岁且持有本县常住非农业户口1年以上;

(二)申请家庭或个人在本县城无自有住房或人均住房建筑面积低于18平方米(含18平方米)。

申请人须提供下列申请材料:

(一)申请人家庭成员身份证、户口簿和户籍证明、婚姻状况证明;

(二)申请人户籍所在街道办事处和县房地产管理所出具的住房证明;

(三)其他需要提供的相关材料。

第二十五条 新就业无房职工申请公共租赁住房须具备下列条件:

(一)具有全日制大专以上学历;

(二)毕业不满5年;

(三)在本县城无自有住房;

(四)依法与用人单位签订劳动(聘用)合同。

新就业无房职工公共租赁住房由用人单位代为申请,用人单

位须提供申请人授权委托书。

申请人须提供下列申请材料：

- (一) 申请人身份证、户口簿和户籍证明、婚姻状况证明；
- (二) 申请人学历证书；
- (三) 县房地产管理所出具的住房证明；
- (四) 申请人依法与用人单位签订的劳动(聘用)合同或编制证明材料；
- (五) 申请人所在单位的营业证明等材料；
- (六) 其他需要提供的相关材料。

第二十六条 在城镇稳定就业的外来务工人员申请公共租赁住房须具备下列条件：

- (一) 在本县城无自有住房的家庭或个人；
 - (二) 依法与用人单位签订2年以上的劳动(聘用)合同；
- 在县城稳定就业的外来务工人员公共租赁住房由用人单位代为申请,用人单位须提供申请人授权委托书。

申请人须提供下列申请材料：

- (一) 申请人身份证、婚姻状况证明；
- (二) 申请人所在单位和县房地产管理所出具的住房证明；
- (三) 申请人依法与用人单位签订的劳动(聘用)合同或编制证明材料；
- (四) 申请人所在单位的营业证明等材料；
- (五) 其他需要提供的相关材料。

第二十七条 申请公共租赁住房应按照以下程序办理：