

长垣县人民政府办公室文件

长政办〔2017〕76号

长垣县人民政府办公室 关于印发长垣县公共租赁住房租售并举 实施方案的通知

各乡（镇）人民政府、街道办事处，县人民政府各部门：

《长垣县公共租赁住房租售并举实施方案》已经县政府第四次常务会研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

长垣县人民政府办公室

2017年7月17日

长垣县公共租赁住房租售并举实施方案

为稳步推进公共租赁住房先租后售、租售并举，规范公共租赁住房的管理及产权界定等工作，根据《住房和城乡建设部国家发展改革委财政部国土资源部关于进一步做好公共租赁住房有关工作的意见》（建保〔2017〕111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）、《河南省住房和城乡建设厅河南省发展和改革委员会河南省财政厅河南省国土资源厅关于印发加强廉租住房管理和规范产权处置的指导意见（试行）的通知》（豫建〔2010〕26号）、《长垣县公共租赁住房管理暂行办法》（长政文〔2015〕125号）和《长垣县人民政府关于加强基层公共租赁住房管理的意见（试行）》（长政文〔2016〕65号）等文件精神，结合我县实际，制定本实施方案。

一、总体要求

围绕建立完善住房保障体系，按照以人为本、住有所居，先租后售、租售并举，科学稳妥、分类安置，公开透明、从严监管的原则，综合考虑保障性住房住户承受能力、用地和建设成本等因素，合理出租、出售公共租赁住房，租售不以盈利为目的，专项用于清偿保障性住房融资建设资金本息等，切实缓解我县公共租赁住房项目建设资金配套及还贷压力，最大限度实现项目资金平衡，形成科学、规范、可持续的保障性住房投资、建设、运营

和管理机制，推动保障性住房建设管理健康有序发展。

二、租售房源

(一)县政府投资建设的5个统贷统还公共租赁住房以及配建的商业用房等。其中住房出售套数原则上控制在房源总套数的30%以内，计划出售住宅约3000套，面积约17万 m^2 。同时出售配建的商业及其它用房。

(二)各乡(镇)、街道办事处管理的公共租赁住房出售套数由各乡(镇)、街道办事处控制在房源总套数的30%以内。

三、租售对象

租售公共租赁住房应符合保障对象条件，即在长垣县生活或工作的年满18周岁，在申请地无房产或人均住房面积低于18 m^2 的，均可申请租购一套保障性住房。主要包括城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员。有下列情形之一的优先予以保障：(1)最低生活保障家庭；(2)具有本县区户籍、在房屋征收范围内居住，因房屋被征收，在本县区内无其他住房的；(3)优抚对象；(4)无子女的孤老家庭；(5)国家省县有关政策规定需要优先保障的人群。配建的商业及其它用房销售对象不作具体限制。

四、租售价格

公共租赁住房及配建的其它用房出租、出售价格实行政府定价。出租、出售价格以综合考虑我县经济发展水平和保障对象的承受能力为原则，给予一定优惠。由房管部门会同价格管理部门

参照同时期、同地段、同品质商品房价格核定。5个统贷统还公共租赁住房，由县政府确定出租、出售价格后，在保证总价不变的前提下，可根据楼层差异合理设定差价，且在出售前对外公布。商业用房由政府确定起拍价后，委托运营公司以拍卖方式进行公开销售。

各乡（镇）、街道办事处管理的公共租赁住房租售价格由各乡（镇）、街道办事处结合各自实际，自行研究确定。

五、方法步骤

（一）宣传动员。公共租赁住房租售并举方案研究确定后，由县政府组织召开工作会议，专题安排部署保障性住房租售工作。同时，县房管中心根据公共租赁住房及配建其它房源的实际情况，在县政府网站或主要媒体上发布租售公告，内容包括：可租售的保障性生活房源数量、户型、租售价格、租售时间，保障对象的产生方式和选房程序等。

（二）申请报名。申请人申请公共租赁住房，原则上按户籍所在地申请本区域或县本级所建的公共租赁住房。报名方式既可由单位集体提出申请，也可由个人直接申报。集体申报的由行政机关、企事业单位审核把关后，统一持相关资料，向县房管中心指定地点提出书面申请；个人可持有关资料，直接到县行政服务大厅一楼住房保障窗口提出书面申请。

（三）资格审查。一是审核，县房管中心受理申请后，就申请人的家庭住房状况等采用电子比对方式与相关部门核对，并提

出初审意见，将申请资料汇总后报县住房保障工作领导小组办公室。二是审批，经审核，符合规定条件的，由县住房保障领导小组进行审批，并下达同意租购公共租赁住房以及配建商业和其他用房的通知书。三是公示，在政府网站等媒体上公示租赁人、购房人名单及住房状况，公示时间不少于 7 天。

（四）公开租售。公开租售原则上由政府全程主导，县房管中心组织实施。（1）租售方法。公示结束后，五个统贷统还项目的租售，根据申报情况分小区逐一进行分配，申请人在所申报小区未能选到房源，可再次申请参加其它小区房源分配。（2）公开摇号。租售对象持《长垣县公共租赁住房出租（出售）审批表》及本人身份证或单位证明，到县房管中心指定的场所，参加所申报小区的租售摇号，首先确定选房顺序号，之后按照顺序号依次公开选房。（3）办理手续。租、购人凭身份证和所选房号，按公告规定的时间和地点办理订房手续，向指定账户缴纳租金或购房款，期限为 15 个工作日；无正当理由过期未办理订房手续者，视为自动放弃；未办理订房手续和中途退订所剩的房源，面向其他符合条件的租、购人租售。再次租、购需要重新申请、轮候。（4）签订合同。租、购人按运营管理单位的通知，凭订房手续和交款凭证及身份证，到运营管理单位签订租售合同和物业管理协议。购房的按国家有关规定交纳相关税费。（5）房屋交付。租、购人凭运营管理单位的房屋交付通知单，到所住小区指定地点办理房屋交付手续。（6）权属登记。房屋交易和不动产

登记部门在办理权属登记时，必须分别在交易确认单上和不动产权证上注明“公共租赁住房”字样。购买商业用房的，由建设单位补交商业用地出让金后，再由不动产登记部门办理商业性质不动产权证。

六、有关政策

（一）付款方式。承租公共租赁住房的，原则上应一次性付清1年租金，低保家庭经申请可按规定分期缓缴。购买公共租赁住房的，购买人按照个人承受能力，可自主选择一次性支付、商业贷款、公积金贷款等方式付款。

（二）合同规约。租售合同中应载明自愿租赁或购房行为、租赁金额、购房金额、支付方式、房屋处置等约束条件，物业管理、违约责任以及相关争议解决办法等内容。

（三）对符合优先保障条件的人群，申请租、购公共租赁住房的，直接按照政府确定价格，优先安置。

（四）贫困户住房无保障的，可优先在所在地辖区租购公共租赁住房；在县城务工的贫困户有住房需求的，在县城公租房里可优先安置。

（五）按照分类安置的原则，防腐产业园公租房优先安置汽车产业园、防腐产业园和医疗器械产业骨干企业职工；商务中心区、产业集聚区和产城融合区公租房优先安置起重园区、健康产业园、循环经济产业园的企业职工及棚户区改造和滩区迁建项目需周转过渡的群众；城南新区公租房优先安置有住房需求的机关

事业单位职工（特别是新招录、招聘的工作人员）、引进的外来高端人才及城中村改造、棚户区改造涉及的群众。

（六）坚持先租后售、租售并举。一是承租公共租赁住房满3年后仍符合保障条件的保障对象可申请购买实行租售并举的公共租赁住房；二是符合廉租房保障条件的保障对象可直接申请购买实行租售并举的公共租赁住房；三是所有符合公共租赁住房保障条件的保障对象可直接申请购买已建成交付但闲置超过六个月以上的公共租赁住房。

（七）对滞租的公租房，可调整为扶贫搬迁、棚户区（危房、城中村）改造、救灾、“双创”基地、文化教育、养老等重大项目的安置用房或周转用房。

（八）上市准入。对出售的公共租赁住房，实行上市准入制度。购买公共租赁住房的保障对象和购房人在办理《不动产权证》后，3年内不得上市进行出售或转让。确需出售或转让的，由原产权人按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素可优先予以回购。原产权人不予回购的，产权人方可向社会公开出售或转让。将所购公共租赁住房上市交易的家庭，不得再次申请保障性住房。

七、保障措施

（一）加强组织领导。成立长垣县公共租赁住房领导小组，县委常委、宣传部部长李进任组长，副县级干部李冠臣任副组长，成员由县法制办、发改委、财政局、住建局、国土局、民政局、

监察局、审计局、物价局、金融办、房管中心、不动产登记中心、公积金管理中心等部门负责人组成。领导小组下设办公室，办公室设在县房管中心，王杰同志兼任办公室主任。县房管中心负责全县公共租赁住房及配建的其它用房租售的监督和指导，并负责县政府主导的公共租赁住房的管理和租售。领导小组各成员单位要按照各自职责分工，加强协作、密切配合，切实做好相关工作。

（二）严格资金管理。出租出售的公共租赁住房及其配建的其他用房，租售收入严格按照政府非税收收入管理的规定，执行“收支两条线”，全额缴入县财政部门设立的保障性住房保障资金专户，实行专项管理、分账核算，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运营管理部门必要的人员工资和工作经费等开支。

（三）强化物业管理。落实前期物业招投标制度。出售的公共租赁住房或配建的其它房源按规定标准定期交纳物业服务费，共用部位、公共设施的维修、养护以及其他依法依规应当由业主负责的事物，由购房业主负责；出租的公共租赁住房，相关的维修费用、物业服务费、采暖费及水、电、气等费用均由使用人承担；出租的公共租赁住房按规定缴纳房屋专项维修资金，共用部位、公用设施的维修、养护和管理，由建设管理单位负责。

（四）从严督察问责。监察、审计等部门应加强对公共租赁住房出售、出租过程的监督检查，确保公共租赁住房出租、出售

工作积极稳妥进行。对在公共租赁住房出售、出租过程中以权谋私、玩忽职守、出具虚假证明的，依法追究有关责任人的法律责任；对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房状况，骗购骗租公共租赁住房的个人和企事业单位，由县房管中心收回所购、所租房源，原购房款在扣除市场租金标准应补缴的房租后，退还购买家庭。

抄送：县委各部门，县人武部。

县人大办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

长垣县人民政府办公室

2017年7月17日印发
