

济源市人民政府办公室文件

济政办〔2015〕111号

济源市人民政府办公室 关于印发济源市公共租赁住房出售管理 暂行办法的通知

各产业集聚（开发）区管委会，各镇人民政府，各街道办事处，
市人民政府各部门：

《济源市公共租赁住房出售管理暂行办法》已经市政府同意，现转发给你们，请认真贯彻落实。

2015年12月3日

济源市公共租赁住房出售管理暂行办法

为建立健全公共租赁住房保障制度，满足住房困难家庭对住房的差异化需求，多渠道筹集项目建设资金，探索建立可持续运营的公共租赁住房投资回收机制，根据《公共租赁住房管理办法》（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《河南省住房和城乡建设厅关于做好2014年城镇保障性安居工程工作的通知》（豫建住保〔2014〕1号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第一条 出售房源 以各种形式筹集且产权属政府的公共租赁住房（含原廉租住房）。

第二条 出售对象 符合济源市公共租赁住房保障条件的住房困难家庭。

第三条 出售价格 公租房按照成本价出售，具体由市价格主管部门会同住房保障部门参照《经济适用住房价格管理办法》（计价格〔2002〕2503号）核定，为鼓励保障家庭购买公租房，政府可以在成本价的基础上给予一定优惠，公租房出售价格经政府研究确定后，向社会公布。

第四条 付款方式和优惠政策

（一）保障家庭购买公租房时，可以一次性付款，也可以分

期付款。一次性付款的，可享受总房款 5% 的优惠；分期付款时首付比例不低于总房款的 70%，剩余部分房款需在三年内结清。在未缴清房款前，购房家庭应按照未交款比例缴纳公租房租金。

（二）出售和购买公租房涉及的契税、印花税等，按照国家规定的税收优惠政策执行，并免收各项行政事业性收费。

第五条 房屋产权

（一）保障家庭购买公租房时，应与房屋产权人或其委托的运营机构签订《购房合同》。购房合同由市住房保障部门拟定，主要约定购房人自愿购房、房源位置、总房价、付款方式、首付比例、尾款结清期限、共有产权期间租金缴纳、使用与上市约束条件、物业管理以及不符合条件强制收回住房等内容。

（二）购房人按《购房合同》缴清房款后，即可办理《房屋所有权证》。房屋权属登记部门需在《房屋所有权证》“附记栏”中注明“公共租赁住房”和“有限产权”字样，并注明购买人和共有产权人所占的产权比例。

（三）公租房买受人拥有房屋的有限产权，自购房之日起 5 年内不得上市交易，且所购房屋只能用于自住，不得擅自出售、出租或改作其它用途，一经发现，由住房保障部门按照合同约定收回房源。并按照相关规定进行处理。

第六条 上市交易

（一）购买公共租赁住房家庭按照合同约定交清房款且购房满 5 年的，在补足国有土地使用权出让金和政府给予的各项优惠

政策后可上市交易。其中：土地使用权出让金按照上市交易时的地价为标准补齐；政府给予的各项优惠政策按照该项目建设期政府执行标准进行补交。未住满五年的因特殊原因需出售的，由住房保障部门按原购房款扣除折旧后回收。

（二）所购公租房已交清房款并按规定补足国有土地使用权出让金和政府给予的其它优惠价款后，取得完全产权，其合法继承人可依法继承；未交清房款，购房人死亡且继承人不符保障条件的，所购公租房由政府收回房源，其已交房款（不计利息）退还其合法继承人。

（三）保障家庭购买的公租房取得完全产权或者上市交易后，住房保障部门不再受理其公租房保障申请。

第七条 出售程序

（一）住房保障部门依据我市公租房房源情况，会同发改、财政、市政府投资办等相关部门制定公租房出售方案，报市政府批准后向社会公布。

（二）符合购房条件的保障家庭，按照公租房出售方案向住房保障部门提出书面申请。

（三）住房保障部门对报名家庭资格审核后，将符合购房条件的购房家庭有关信息在报纸、网站等媒体公示。经公示无异议的家庭，按照选房程序确定房屋位置，并签订购房合同。

第八条 轮候 在出售房源不足的情况下，采取轮候方式确定出售对象。轮候顺序为：

第一，低保无房家庭；

第二，低收入无房家庭；

第三，人均住房面积低于 22 平方米的低保家庭；

第四，人均住房面积低于 22 平方米的低收入家庭；

第五，除上述四类之外的住房困难家庭。

对于符合公租房购买条件的优抚对象家庭、独生子女家庭等特殊困难家庭，可以优先保障。

第九条 资金管理 出售公租房收入按照政府非税收入收缴管理规定全额缴入国库，纳入政府住房基金收入管理，专项用于公租房保障开支，优先用于公租房的建设或收购。

第十条 分工与职责 住房保障部门具体负责公租房的出售工作，发改、财政、国土、监察、民政、规划、审计、税务、政府投资办等部门按照本单位职能，做好相关工作。

第十一条 监督管理

（一）保障对象不得以任何形式和理由转让公租房购买资格；

（二）对擅自将所购公租房出售，出租或改作其它用途的，由住房保障部门退回购房款，收回房源；

（三）对弄虚作假、隐瞒家庭住房情况骗购公租房的，由住房保障部门取消其公租房保障资格。已经入住的，责令限期退回所购房源，并按照市场平均租金水平补缴入住期间租金。未入住的，由住房保障部门解除合同并向社会公布，收回房源后，退回购房款；

(四)对在公租房出售工作中以权谋私、玩忽职守的工作人员，造成经济损失和不良影响的，视情节轻重，追究责任。

第十二条 本办法自印发之日起施行，《济源市人民政府关于印发济源市廉租住房出售管理暂行办法的通知》(济政〔2009〕32号)文件同时废止。

主办：市住房和城乡建设局 督办：市政府办公室五科

抄送：市委各部门，市人武部，驻济有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，中级法院，检察分院，市法院，市检院。

济源市人民政府办公室

2015年12月4日印发
