

晋江市人民政府文件

晋政文〔2012〕173号

晋江市人民政府关于印发 晋江市公共租赁住房建设管理规定的通知

各镇人民政府、街道办事处，经济开发区管委会，市直各单位：

现将《晋江市公共租赁住房建设管理规定》印发给你们，
请遵照执行。



二〇一二年六月二十五日

晋江市公共租赁住房建设管理规定

一、总 则

(一) 为健全和完善我市住房保障体系, 加快发展、建立和规范公共租赁住房建设管理制度, 根据住房和城乡建设部等七部委《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保〔2010〕87号)、《福建省人民政府办公厅转发省住房和城乡建设厅等单位关于加快发展公共租赁住房实施意见的通知》(闽政办〔2010〕242号)、《福建省人民政府关于进一步加快发展公共租赁住房建设的意见》(闽政〔2011〕18号)及《泉州市公共租赁住房保障管理规定》(泉政办〔2011〕93号)等文件精神, 结合本市实际, 制定本规定。

(二) 本规定适用于本市公共租赁住房的规划、建设管理和监督等活动。

(三) 本规定所称公共租赁住房是指政府主导投资、建设和管理, 或由政府提供政策支持、其他社会机构根据城市规划投资建设、纳入政府统一管理, 限制套型面积、设定供应对象和阶梯租金标准, 供应给符合条件的住房困难家庭及外来务工人员等租住的保障性住房。

(四) 公共租赁住房建设按照“政府主导、社会参与、统筹规划、因地制宜、管理规范、生活便利”的原则进行建设; 并实行有条件配租、有期限承租和有偿居住的承租方式。

(五) 市经济适用住房与廉租住房工作领导小组领导全市公共租赁住房的建设管理工作, 市住房和城乡建设局负责

全市公共租赁住房项目规划审批、基建审批及统筹协调等日常工作，市住房保障管理中心负责具体实施；市发改、监察、财政、民政、人社、国土、工商、税务等部门按照各自职责负责相关工作，各镇、街道、管委会具体负责辖区内公共租赁住房项目的建设、服务等相关管理工作。

二、规划建设

（六）公共租赁住房通过新建、改建、购买、租赁等方式多渠道筹集房源。新建公共租赁住房以配建为主，也可以相对集中建设。

公共租赁住房房源筹集渠道主要包括：

1. 政府筹集

（1）各级政府组织投资建设和收购；

（2）按一定比例在普通商品住房或城市综合体项目中配套建设；

（3）在拆迁安置房项目和其他保障性住房项目中配套建设；

（4）廉租房、经济适用住房或其他住房经改建、收购、租用转为公共租赁住房。

2. 产业园区基地配套。结合产业园区、投资区建设，符合规划要求，按照生产区与居住区分离原则，集中配套建设以集体宿舍形式为主的公共租赁住房。

3. 社会筹集。鼓励企业、村集体以及其他社会力量在符合用地规划的前提下，利用受让土地投资建设公共租赁住房。

4. 社会捐赠或其他。

(七) 公共租赁住房建设用地纳入土地利用年度计划和住房保障规划年度实施计划，在申报年度用地指标时单独列出，予以优先保障。

政府投资的公共租赁住房建设用地，实行划拨方式供应。其他方式投资的公共租赁住房建设用地，也可采用出让、租赁、或作价入股方式有偿使用。

(八) 公共租赁住房的资金来源，主要包括：

1. 各级财政安排的资金；
2. 土地出让金毛收入的 2%；
3. 公共租赁住房租金收入和配套用房、设施出租出售收入；
4. 政府和社会力量通过融资方式筹集的资金；
5. 社会捐赠；
6. 国家、省规定的其他资金来源。

(九) 新建公共租赁住房包括成套住宅和集体宿舍，成套建设的公共租赁住房单套建筑面积控制在 60 平方米以下，高层住宅单套建筑面积控制在 66 平方米以下。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房，应执行宿舍建筑设计规范的有关规定。

(十) 公共租赁住房应按照“经济、环保”的原则进行简易装修，配置必要的生活设施，满足基本居住需求。

(十一) 新建公共租赁住房应根据承租对象的居住和生活需要，同步建设相应配套设施、生活服务用房和管理用房，可采取选择物业服务企业实施物业服务，也可以在社区居委会等机构的指导下，由居民自我管理，提供符合居住区居民基本生活需要的物业服务。

(十二) 公共租赁住房的质量安全应当符合相关法律、法规规定以及国家有关住房建设的强制性标准。公共租赁住房建设单位对其建设的公共租赁住房工程质量安全负最终责任。

(十三) 为避免房屋闲置，造成浪费，实行公共租赁住房和经济适用住房、廉租住房的有机衔接机制，经市政府批准，公共租赁住房和经济适用住房、廉租住房可以互相转换调剂，扩大保障性住房覆盖面。

(十四) 公共租赁住房可以设定抵押，但抵押权的处分不得改变公共租赁住房性质。

三、政策优惠

(十五) 公共租赁住房的房源建设、筹集、租赁管理等，参照执行廉租住房、经济适用住房的各项优惠政策免缴行政事业性收费和政府性基金，开发建设和租赁经营所涉及的其他税费优惠政策按国家和省、泉州有关规定执行。

企事业单位、社会组织等用于解决新就业人员、外来务工人员居住的住房，符合公共租赁住房有关规定的，由住房保障主管部门提出，经市政府认定，纳入公共租赁住房保障体系，可以享受公共租赁住房的优惠政策。

(十六) 安排一定的贷款贴息补助资金，采取贴息方式，支持其他社会机构投资建设和运营公共租赁住房，降低其他社会机构投资公共租赁住房的融资成本，引导社会发展公共租赁住房。各级人民政府安排的公共租赁住房资金，包括中央补助公共租赁住房资金，均可用于公共租赁住房项目贷款贴息，具体办法以上级规定为准。对其他社会机构投资建设的公共租赁住房

住房，手续完备，建成并依法依规经营达一年以上的，参照新农村建设项目补助标准，给予 100 元/m² 的建设补助，以鼓励公共租赁住房的建设。

（十七）鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款，支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金，专项用于公共租赁住房建设和运营。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。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。

（十八）公共租赁住房遵循“谁投资、谁所有”的原则，公共租赁住房投资者权益可依法转让，转让后公共租赁住房性质不变。新建公共租赁住房可以在底层配建商业店铺，用于出租出售，配建比例控制在计容建筑面积的 15% 以下。采用划拨地建设的公共租赁住房，其配建的商业店铺按市场价出售，出售时其分摊的相应面积的土地使用权应补办出让后再确权给购买者。出租出售收入用于弥补公共租赁住房建设和运营成本。

四、租金标准

（十九）政府投资建设并运营管理的公共租赁住房租金实行政府定价，租金标准由市物价主管部门会同住房保障、财政等部门提出，经同级人民政府批准后确定，并向社会公布。

其他社会机构建设、运营管理的公共租赁住房租金实行政府指导价，租金标准可在市物价主管部门会同住房保障、财政等部门核定的租金标准基础上上下浮动，但上浮幅度不得超过 10%。

(二十) 制定和调整公共租赁住房租金，应当以保证正常运营和维修管理为原则，综合考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力，按照不同地段或不同区域、不同房屋类别等因素合理确定。

(二十一) 公共租赁住房的租金标准，可采用市场租金比例法测算确定，也可采用成本租金法测算确定。

1. 市场租金比例法是指按照同地段或同区域、同类别住房市场租金的一定比例确定公共租赁住房租金标准的方法。公共租赁住房的租金标准原则上按同地段或同区域、同类别住房市场租金 50%-70% 的比例确定。

2. 成本租金法是指按照住房成本租金的构成因素，并结合市场供求状况确定公共租赁住房租金标准的方法。公共租赁住房的成本租金原则上由房屋的建筑物折旧费、维修费、管理费、贷款利息等因素构成。

(二十二) 制定和调整公共租赁住房租金所依据的同地段或同区域、同类别住房市场租金，可由公共租赁住房项目单位调查测定或委托具有相应资质的专业估价机构测定。

(二十三) 公共租赁住房的租金标准，应当根据住房市场租金水平实行动态管理，一般 3 年调整公布一次，或者根据住房市场租金变化情况适时调整公布。

五、监督管理

(二十四) 公共租赁住房项目的建设管理要严格按规划、建设、工程质量管理等法律、法规、规章执行。尤其是对其他社会机构投资建设的公共租赁住房，应按批准方案严格监管，

防止变相房地产开发行为，对涉及违法、违规的各部门要按相关规定严肃处理。

（二十五）公共租赁住房建设管理工作中，有关人员徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的，将依法追究有关责任人的行政责任，构成犯罪的依法追究刑事责任。

（二十六）市住房和城乡建设局会同监察局、发改局、民政局、人社局、相关镇（街道）不定期对公共租赁住房建设管理情况进行随机抽查，对经抽查发现违法、违规行为的，移送相关部门依照规定处理。

六、附则

（二十七）本规定自印发三十日起施行，由市住房和城乡建设局负责解释。

（二十八）本规定与今后国家发布的政策有抵触的，以国家的政策规定为准。

主题词：城市建设 租赁住房△ 管理规定 通知

抄送：泉州市人民政府办公室、住房和城乡建设局，晋江市
委办、人大办、政协办、纪委办，市四套班子领导成
员、调研员、副调研员、副处级及以上干部，市长助
理，市人武部部长。

晋江市人民政府办公室

2012年6月25日印发