安康市市级商品房项目配建公共租赁住房管理办法

第一条 为解决城镇中低收入家庭、外来务工人员、新就业无房职工的住房困难问题，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要，按照国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），住建部、国家发展改革委、财政部、自然资源部四部委《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）以及公共租赁住房管理的相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的配建公共租赁住房是指在新建商品房项目中按一定比例配套建设产权归政府所有的租赁型保障房。

第三条 本办法适用于安康中心城市规划区范围内商品房项目配建公共租赁住房（以下简称公租房）的建设管理。

第四条 市住房和城乡建设局（市人民防空办公室）负责商品房项目配建公租房的组织实施，市保障性住房管理中心负责商品房项目配建公租房的回购、接收、分配管理等具体工作。

第五条 新建商品房开发项目，按照计容建筑面积扣除还迁安置面积后，剩余建筑面积3%的比例配建。

第六条 配建公租房工作遵循科学规划、优化布局、生活便利、职住平衡的原则落实配建任务。

第七条 配建公租房建成后由政府进行回购，产权归政府所有。配建公租房单位面积政府回购价由土地价格和建设价格构成。政府回购价应在办理土地使用权出让手续时明确，如未事先明确的，由市保障性住房管理中心和开发建设单位共同委托房地产估价机构进行价格评估。

第八条 配建公租房单套建筑面积原则上控制在60平方米以内。高层住宅单套建筑面积可放宽10平方米。

第九条 配建公租房项目应与商品房项目整体规划设计统筹考虑，与商品房项目同设计、同配套、同竣工、同交付。按整幢或单元的方式集中建设，不足整单元部分按规定套数依次由低到高竖向提供房源。商品房项目分期实施的，应在首期配建公租房。

第十条 配建公租房应符合国家强制性规范要求，室内装修应达到基本入住标准，门窗安装到位，水、电、气、有线电视、网络等设施设备安装到位，满足基本使用功能要求，室外装饰应与同一开发项目商品房一致。

第十一条 市住建部门根据年度商品房土地供应计划、配建公租房建设合同和配建公租房建设进度，编制配建公租房回购资金年度预算。配建公租房项目竣工验收合格并达到交付使用条件后，由政府按约定回购，依照安康市公租房管理规定明确的资金渠道，从筹集到的资金中拨付回购资金。

第十二条 配建公租房由市保障性住房管理中心与开发建设单位签订《公共租赁住房配建合同》。合同内容应当包括：公租房座落位置、总建筑面积、套数、单套建筑面积、户型；建设要求、技术要求、质量要求，移交期限；房屋移交、验收、工程管理、物业管理、违约责任。

第十三条 新建商品住房等项目配建公租房工作流程及责任分工：

（一）市住建部门在办理商品房预（销）售许可手续前，应确定配建公租房的房号、面积、套数等内容并锁定房源。

（二）市自然资源部门在出让建设用地使用权时，将公租房配建比例、面积、用地性质、回购价格等内容在土地使用权出让合同中进行约定，并在办理规划审批手续时督促落实配建任务。

（三）市保障性住房管理中心按照配建公租房的相关规定，审核公租房配建方案，签订公租房配建合同。在配建项目完成后，按合同约定回购、接收公租房并督促开发企业进行确权登记。

（四）市不动产登记中心在办理商品房项目不动产首次登记时，将配建公租房的产权登记至市保障性住房管理中心名下。

第十四条 按照建保〔2019〕55号等文件要求，涉及公租房建设筹集、经营管理所涉及的城市基础设施配套费等政府性基金和行政事业性收费按规定落实优惠政策。

第十五条 对申报条件成熟的开发项目，市住建部门要积极争取上级补助资金。申请上级补助资金的开发建设单位在开工前应将配建公租房项目的土地证、立项、用地许可证、规划许可证、施工许可证、环评批复、节能评估等相关资料及时报送市保障性住房管理中心，以便编册上报市发展改革部门。

第十六条 配建公租房实行租售并举的住房政策。通过争取中省补助资金的配建公租房项目可实行共有产权管理，其中中省投资部分归政府所有。

第十七条 建成后的公租房项目与商品房项目同步实行社会化物业管理。

第十八条 市住建、财政、自然资源（规划、不动产）等部门按照各自职能，切实提高审批效率和服务水平，确保配建公租房按期开工、竣工和交付使用。

第十九条 自本办法发布前，已办理规划审批手续的商品房项目，仍按审批时间节点对应的配建政策执行，具体由市住房和城乡建设局（市人民防空办公室）负责解释。

第二十条 各县（市、区）住建局、财政局、自然资源局可结合实际，参照本办法制定商品房项目配建公租房的相关政策。

第二十一条 本办法自2022年1月1日起施行，有效期至2026年12月31日。