

大理市住房和城乡建设局

关于公布《大理市公共租赁住房建设管理办法》 (征求意见稿)征求意见的情况

为完善住房保障体系，在公共租赁住房建设管理工作中充分发扬民主、体现民意、集中民智，增强政府部门规范性文件制定工作的透明度和公众参与度，促进政府行政决策的民主化、科学化，根据市法制局要求，我局结合大理市实际，拟定了《大理市公共租赁住房建设管理暂行办法》(征求意见稿)(以下简称《办法》(征求意见稿))，分别于2月24日至3月15日征求了市自然资源局、市财政局、市发改局、市司法局、市民政局等相关部门的意见，并在修订完善的基础上，于6月8日至6月23日在市政府门户网站向社会各界公开征求了意见，现将征求到的意见建议及采纳情况公示如下：

1.《办法》(征求意见稿)第六条“具体实施政府投资的公共租赁住房的建设及管理运营单位接受所在住建(住房保障)部门的指导，监督”。建议修改为：“接受公共租赁住房所在地住建(住房保障)部门的指导、监督。”予以采纳。

2.《办法》(征求意见稿)第十条中建议新增：“鼓励企业及民间资本投资建设公共租赁住房，对产权清晰的公共租赁住房项目，政府及金融部门应积极支持投资企业进行中长期融资，投资企业在融资过程中，产权登记部门应及时办理不动产抵押登记等相关业务。”因《财政部、住建部关于印发公共租赁住房资产管

理暂行办法的通知》(财资〔2018〕106号)对抵押事宜做了明确,在以后的工作中,按照上级文件执行,建议办法中此条不再单独新增。

3.《办法》(征求意见稿)第十三条“应当在项目出让合同中明确配套建设的公共租赁住房的建设总面积”建议修改为:“应当在土地出让合同中明确配套建设的公共租赁住房的建设总面积”。予以采纳。

4.《办法》(征求意见稿)第十四条将“利用农村集体经济组织存量的国有建设用地投资建设的公共租赁住房,可按商品房建筑面积不高于40%的和公共租赁住房建筑面积不低于60%予以配建;利用企业自有土地、并由企业投资建设公共租赁住房的,可按商品房建筑面积不高于30%的和公共租赁住房建筑面积不低于70%予以配建;并应当在项目出让合同中予以明确比例及公共租赁住房的建设总面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准,并以合同方式约定。”建议修改为:“利用农村集体经济组织存量的国有建设用地投资建设的公共租赁住房,可按商品房建筑面积不高于60%的、公共租赁住房建筑面积不低于40%予以配建;利用企业自有土地、并由企业投资建设公共租赁住房的,可按商品房建筑面积不高于70%的和公共租赁住房建筑面积不低于30%予以配建;并应当在土地出让合同中予以明确比例及公共租赁住房的建设总面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准,并以合同方式约定”。此条,已征求过自然资源等相关部门的意见,仍然沿用原来的政策,不再调整。

5.《办法》(征求意见稿)第十七条“政企共建、企业投资建设的公共租赁住房,按照双方约定明确的产权比例进行经营管理,并接受当地住建(住房保障)部门的指导、监督。”建议修改为:“政企共建的公共租赁住房,根据双方约定明确的产权比例,按照成本共担、收益共享的原则进行经营管理,并接受公共租赁住房所在地住建(住房保障)部门的指导、监督”。鉴于当前省州政企共建的公共租赁住房产权划分的政策尚未明晰,不予采纳。

建议新增:“企业投资建设且拥有100%产权的公共租赁住房,投资企业可自行经营管理或委托运营单位管理,并接受公共租赁住房所在地住建(住房保障)部门的指导、监督”。此条建议修改为:“公共租赁住房可以由所有权人或委托运营单位负责管理”。

6.《办法》(征求意见稿)第十九条“公共租赁住房应当交存房屋专项维修资金”建议修改为:“符合政策规定的公共租赁住房进行销售时,购房人应当按规定交存房屋专项维修资金”。因目前,公租房先租后售的政策已暂停执行。根据《住建部公共租赁住房管理办法》规定建议改为:

“公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位应当负责公共租赁住房及其配套设施的维修养护,确保公共租赁住房的正常使用。

政府投资的公共租赁住房维修养护费用主要通过公共租赁住房租金收入及配套设施租金收入解决,不足部分由财政预算安排

解决；社会力量投资建设的公共租赁住房维修管理等费用由所有权人及其委托运营单位自行承担。

公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性质、用途及其配套设施的规划用途。”

7.《办法》(征求意见稿)第二十二條，建議對目前在執行的《大理市保障性住房工作領導小組辦公室關於印發大理市城鎮保障性住房申請人家庭收入、財產認定標準(試行)的通知》(市住保辦〔2014〕1號)中不符合當前經濟發展水平、人均可支配收入、物價指數等的標準進行調整。這一條以後是要調整的，目前，疫情防控工作還在繼續，對低收入弱勢群體從上到下都在減負，且市本級目前供需矛盾突出，暫時不進行調整。

《辦法》(征求意见稿)第二十二條建議新增“市人民政府、經開區、海開委可以根據轄區內公共租賃住房的出租情況調整准入條件，轄區內公共租賃住房的出租率低於80%的，應當適當放寬准入條件，提高公租房的使用率”。此條部分採納。改為：“市人民政府、經開區、海開委可以根據轄區內公共租賃住房的出租情況調整准入條件，提高公租房的使用率”。

《辦法》(征求意见稿)第二十二條建議新增“轄區內公共租賃住房的出租率低於60%的，市人民政府、經開區、海開委應及時採取收回管理、回購等措施”。此問題因涉及到資金問題，確需回購應單獨上報市人民政府、經開區、海開委專題研究，不應寫入本辦法，暫不採納。

《辦法》(征求意见稿)第二十二條第一條“申請之日前3年

内有房产转让行为的，因重大疾病卖房等特殊情况的可适当放宽；”制定此条是为了规避部分人员，自己把房子卖了，又去租住公租房的问题。此条予以保留，不予删除。

8.《办法》(征求意见稿)第二十九条：公共租赁住房实行轮候摇号配租制度。建议修改为：“符合条件的申请人(家庭)数量大于可分配公共租赁住房套数的，实行轮候摇号配租制度”。符合条件的申请人(家庭)数量小于可分配公共租赁住房套数的，由公共租赁住房产权单位/运营单位按申请顺序进行合理配租。不论符合条件的申请人(家庭)数量多少都要执行摇号配租，此条不予采纳。

9.《办法》(征求意见稿)第三十七条：“合同期限为3年”，修改为1—3年。因根据《云南省公共租赁住房管理暂行办法的通知》，公共租赁住房的合同期限一般为3—5年，此条部分采纳，修改为“合同期限原则不超过3年”。

10.《办法》(征求意见稿)第四十一条，“承租人拖欠公共租赁住房租金累计达到3个月的”，建议将“累计达到3个月”删除。予以采纳。”

《办法》(征求意见稿)第四十一条，“拖欠住房租金累计达到6个月的，产权单位或者运营单位可要求承租人腾退所承租的公共租赁住房，并缴纳所欠租金和结清相关费用。”建议将“6个月”修改为“3个月”。根据《云南省公共租赁住房管理暂行办法的通知》规定，承租人累计拖欠租金6个月以上的，拒不整改的，解除租赁合同，收回公共租赁住房。此条不予采纳。

《办法》(征求意见稿)第四十一条,“缴纳所欠租金和结清相关费用”建议修改为:“并按照租赁合同约定结清承租人应当承担的费用及违约金(如有)”。此条建议部分采纳,修改为:“按照租赁合同约定,缴纳所欠租金和结清相关费用。”

11.《办法》(征求意见稿)第四十二条,“合同期满,承租人需要续租的,应当在合同期满3个月前向户籍(居住证)所在地的住建(住房保障)部门提出申请,经审核符合条件的,重新签订合同;不符合条件的,腾退公共租赁住房。”建议修改为:“承租人应当在原合同期满前办理完毕租赁合同续签手续;不符合条件的建议修改为:“应按照租赁合同约定腾退公共租赁住房并结清承租人应承担的费用及违约金(如有)”此条意见部分采纳。

12.《办法》(征求意见稿)第四十三条,建议“结合当地住房市场租金水平和保障对象的收入状况等因素,尽快对目前在执行的《大理市人民政府关于大理市公共租赁住房租金标准等事宜的批复》(大市政批〔2014〕5号)文件的租金标准进行调整。”此条建议以后是要调整的,目前,疫情防控工作还在继续,对低收入弱势群体从上到下都在减负,暂时不进行调整。

13.《办法》(征求意见稿)第四十三条,建议新增“由企业投资建设并执行公租房准入条件及租金标准的公租房项目,如产权单位/运营单位无法实现收支平衡的,不足部分由当地住建(住房保障)部门向产权单位/运营单位”予以补助。由企业投资建设的公共租赁住房,涉及政策内租金减免的,减免租金应当由当地住建(住房保障部门)向产权单位/运营单位”予以补助。此条因涉

及到资金问题，应专题上报市政府、经开区、海开委研究，暂不采纳。

14.《办法》(征求意见稿)第四十六条，“租金收入主要用途：”建议修改为：“政府投资建设的公共租赁住房”，根据《住建部公共租赁住房管理办法》规定,此条与第四十五条建议合并改为：“政府投资建设的公共租赁住房及配套设施的租金收入，属政府非税收入，其收支纳入财政预算，实行“收支两条线”管理。专项用于偿还借款本息、共用部位和共用设施维修资金、维护管理费、业务费、支付项目建设资金等。租金收入专款专用，并接受审计部门的监督。非政府投资建设的公共租赁住房产权人应当把租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款，以及公共租赁住房的维护、管理等。”

15.《办法》(征求意见稿)第四十七条：“公共租赁住房租金收入按规定计提共用部位、共用设施维修资金、维护管理费、业务费后的结余部分，按投资产权比例进行分配。”建议改为：上缴财政的公共租赁住房租金收入按规定计提共用部位、共用设施维修资金、维护管理费、业务费后的结余部分，按投资产权比例进行分配”。

16.《办法》(征求意见稿)第五十一条：“(五)拖欠租金、物业管理费、水电费累计6个月及以上的；无正当理由连续6个月以上闲置公共租赁住房的；”建议修改为3个月，不符合《云南省公共租赁住房管理办法》规定，不予采纳。

17.《办法》(征求意见稿)第五十二条：“按照市场租金标准

缴纳租金。”建议修改为：“租赁合同约定结清承租人应承担的费用及违约金（如有）”，不符合《住建部公共租赁住房管理办法》规定，不予采纳。

18.《办法》(征求意见稿),结合《云南省住房和城乡建设厅 云南省人民政府金融办公室 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅 云南省国土资源厅关于做好保障性住房先租后售工作的意见》(云建保〔2012〕876号)、《云南省保障性住房建设工作领导小组办公室关于做好保障性住房先租后售备案审批工作的通知》(云保办〔2013〕5号)的相关规定及文件精神,补充说明关于明确关于公共租赁住房回购、销售、转让的相关管理规定。根据省住建厅要求,从2019年10月开始暂定执行公租房先租后售政策,此条建议待政策明晰后再制定。

大理市住房和城乡建设局

2021年7月26日