



# 淮南市人民政府办公室关于进一步完善 公共租赁住房建设和运营管理机制的意见

淮府办〔2015〕11号

凤台县、各区人民政府,市政府各部门、各直属机构:

为贯彻落实《安徽省保障性住房和管理办法(试行)》(安徽省人民政府令第248号)和《安徽省住房和城乡建设厅关于完善公共租赁住房和运营管理机制的指导意见》(建保〔2014〕155号)精神,进一步健全多层次的住房供应和保障体系,完善我市公共租赁住房(含廉租住房,下同)建设和运营管理机制,促进住房保障可持续运行,经市政府同意,现提出如下意见:

## 一、完善公共租赁住房建设运营机制

(一)建立多元化投资渠道。公共租赁住房可由政府投资筹集,产业园区建设,单位自建和社会力量投资建设。各区政府,山南新区、淮南经济技术开发区、高新技术产业开发区投资建设的公共租赁住房,可以通过“限房价、竞地价”的开发代建方式,或者采取“定设计、竞房价”的工程代建方式等,竞争选择具备



相应资质的企业代建，建成后由各区政府，山南新区、开发区、高新区管委会按合同约定予以回购或回收。

**(二)利用存量房源。**各区政府，山南新区、淮南经济技术开发区、高新技术产业开发区可以通过收购或长期租赁方式筹集公共租赁住房房源，筹集到的房源按照新建方式同等享受中央、省、市级资金补助等政策支持。

**(三)鼓励社会力量投资运营公共租赁住房。**鼓励和引导民间资本、非营利机构等社会力量通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等方式参与公共租赁住房建设和运营，房源向经各区住房保障主管部门核定的保障对象出租。

社会力量参与公共租赁住房建设和运营管理，享受以下政策支持：

**1. 项目手续支持。**社会力量投资的公共租赁住房，统一纳入全市保障性安居工程年度计划，市直相关部门要在立项、规划等手续方面给予支持。所需建设用地列入年度土地利用计划，涉及新增建设用地的，所需指标在计划中单列。

**2. 财政支持。**对社会力量投资运营的公共租赁住房项目，市、区财政可按政策给予适当的投资补助或贷款贴息，专项用于公共租赁住房建设和运营。

**3. 融资支持。**对社会力量投资的公共租赁住房项目，鼓励



商业银行给予信贷支持。积极支持符合条件的项目申请国家开发性金融贷款。对符合条件的项目，可在政府核定的公共租赁住房建设投资额度内，通过发行企业债券进行融资。

**4. 税费优惠。**社会力量投资运营的公共租赁住房项目与政府投资的公共租赁住房项目同等享受税费政策优惠。

**5. 建设配套商业服务设施。**社会力量投资运营的公共租赁住房项目与政府投资的公共租赁住房项目可同等按规划设计要求，配套建设适量的商业和综合服务设施，统一管理经营。租金收入和其他经营收入，应首先确保公共租赁住房的运营管理。

## 二、公共租赁住房保障对象和分配条件

公共租赁住房主要面向城镇中等偏下及低收入住房困难家庭、在淮就业大中专院校毕业生、外来务工人员三类住房困难群体供应。具体标准如下：

### （一）城镇中等偏下及低收入住房困难家庭

根据我市城镇家庭年人均可支配收入不同，将城镇住房困难家庭分为低收入住房困难家庭、一般住房困难家庭两类。

城镇低收入住房困难家庭人均可支配收入低于上一年度淮南市城市最低生活保障标准的 1.6 倍，人均自有住房低于 15 平方米（不含 15 平方米）。

城镇一般住房困难家庭人均可支配收入低于上一年度淮南



市城市最低生活保障标准的 6 倍，人均自有住房建筑面积低于 18 平方米（不含 18 平方米）。

### （二）在淮就业大中专院校毕业生

全日制大中专院校、职校、技校毕业，在淮南市内工作，于现工作单位所在县区无自有住房。

### （三）外来务工人员

申请人具有本市非城镇户籍或持有居住证的外地市户籍，在淮南市内工作，或申请人具有本地城镇户籍但在户籍地以外县区工作。申请人（家庭）于现工作单位所在县区无自有住房，家庭人均可支配收入低于上一年度淮南市城市最低生活保障标准的 6 倍。

## 三、保障方式和申请程序

### （一）分类保障方式

城镇低收入住房困难家庭可选择申请公共租赁住房实物配租或租赁住房补贴，按照申请家庭经济收入和住房困难程度等因素优先纳入保障范围。

城镇一般住房困难家庭、在淮就业大中专院校毕业生、外来务工人员只能选择公共租赁住房实物配租方式。

### （二）公共租赁住房申请程序及办法

城镇低收入住房困难家庭申请公共租赁住房实物配租或租



赁住房补贴的，按照《淮南市城市保障性住房条例》及《淮南市廉租住房实物分配管理办法》等规定执行。

城镇一般住房困难家庭向户籍所在区住房保障部门，在淮就业大中专院校毕业生、外来务工人员向工作单位所在区住房保障部门提交申请，经审核、公示、摇号后由区住房保障部门确定实物配租轮候号。

在淮就业大中专院校毕业生和外来务工人员未婚或已婚但配偶子女在外地工作、生活的，可单独申请；已婚且配偶子女在淮工作、生活的，须与配偶及未成年子女共同申请。

### 四、公共租赁住房租金标准

公共租赁住房实行差别化租金管理。

(一) 经民政、住房保障等部门核定的城镇低收入住房困难家庭承租公共租赁住房的按照物价部门核定的廉租住房租金标准收取。

(二) 城镇一般住房困难家庭、在淮就业大中专院校毕业生、外来务工人员承租公共租赁住房的，租金标准按照《关于淮南市区公共租赁住房租金标准的通知》(淮价服价〔2013〕25号)执行。

(三) 城镇低收入住房困难家庭不再符合规定的准入标准，但符合城镇一般住房困难家庭标准的，按照城镇一般住房困难家



庭标准收取租金；城镇一般住房困难家庭、在淮就业大中专院校毕业生、外来务工人员不再符合规定的准入标准的，应退出承租的公共租赁住房，如承租家庭确无其他住房的，可以继续承租，按照市场平均租金标准收取租金。

（四）市场平均租金标准由市价格主管部门会同房地产、财政等部门委托具有专业资质的价格认证机构进行测定，并定期公布。

（五）政府投资的公共租赁住房租金收入实行“收支两条线”管理，主要用于公共租赁住房的维修运营管理。

### 五、山南新区、开发园区投资建设的公共租赁住房的分配管理

山南新区、开发园区（包括经开区、高新区、各区所属的工业园区）投资建设的公共租赁住房由投资单位自行分配、自行管理，主要面向区内就业的职工分配，由投资单位制定申请流程和分配方案报送市住房保障部门备案，并将申请对象信息及房源分配情况录入住房保障信息系统。

租金标准由投资单位参照市物价部门核定的区域内市财政投资的公共租赁住房租金标准自行制定。

山南新区、开发园区投资建设的公共租赁住房如有空余房源，可调剂给所在地区政府用于其他公共租赁住房轮候家庭分



配。

### 六、公共租赁住房的出售管理

(一) 市、区政府,山南新区,开发园区和社会力量投资的公共租赁住房,要以满足保障对象租赁需求为主,对通过公共租赁住房租金收入、配建的商业用房出租出售收入不能实现资金平衡的,可按照先租后售和自愿购买原则,向已承租公共租赁住房的保障对象出售,出售比例原则控制在房源总量(包括增量和存量)的50%左右。企业自建面向职工出租的公共租赁住房不得出售。

(二) 公共租赁住房出售价格按照不低于当期同地段、同品质普通商品住宅价格70%的标准制定,具体由市价格主管部门会同市住房保障部门和财政部门核定。承租人可以一次性购买,也可以在五年内分两次购买,分阶段购买的价格按照分阶段购买时核定的住房价格确定。

(三) 购买公共租赁住房应当与市级保障房运营机构或各区、山南新区、开发园区住房保障主管部门签订书面买卖合同,明确出售价格、付款方式以及双方的权利和义务,付清全部房款后,向房屋登记机构申请办理房屋登记,权属证书附记栏内标注“公共租赁住房”,享有有限产权。共有产权的公共租赁住房,应当注明共有份额。



购买人应当按照有关规定，交纳物业专项维修资金。

（四）市、区政府，山南新区，开发园区投资的公共租赁住房出售收入存入财政部门住房保障资金专户，专项用于公共租赁住房建设及其债务偿还、维修运营管理，发放租赁住房补贴等。社会力量投资的公共租赁住房出售收入，应首先确保公共租赁住房的运营管理。

（五）个人购买的公共租赁住房在向政府主管部门或相关运营机构付清房款满5年后方可上市交易，上市时政府有优先购买权。出售时应当按当期同地段、同类别普通商品住宅价格和购买价格之间差价的30%向房屋原投资单位缴纳增值收益，取得全部产权；若为划拨土地，还需补缴土地出让金。承购人转让公共租赁住房后，不得再次申请城镇住房保障。

本意见自公布之日起施行，凤台县参照本意见执行。

淮南市人民政府办公室

2015年2月28日