长治市上党区普通商品住房项目

配建公共租赁住房实施办法

1. 总则

**第一条** 为规范、推进我区普通商品住房项目配建公共租赁住房,解决我区城镇中低收入住房困难家庭、外来务工人员、新就业无房职工及引进人才等住房问题,依据国家和省市有关规定,结合我区实际情况,制定本实施办法。

**第二条** 本实施办法所指配建公共租赁住房(以下简称公租房)是指从2012年10月24日后所有的普通商品住房项目。

**第三条** 办法实施日起新获得出让土地的普通商品住房项目,作为土地出让的前置条件,新出让土地的商品住房项目(含签订土地使用权变更协议),应按照宗地规划设计条件确定的商品住房建筑面积配建5%的公租房,建成并按标准装修后无偿移交给区政府。配建公租房由区住建局代为持有。不配建或不宜配建的均缴纳易地建设资金。

**第四条** 办法实施日之前所有获得出让土地的普通商品住房项目均缴纳易地建设资金。

第二章 建设资金收取标准、方式及使用

**第五条** 本办法实施之日起,新获得出让土地的普通商品住房建设项目,不配建或不宜配建的,按照该项目商品住房平均销售价格缴纳。需缴纳的易地建设资金=规划设计条件书中确定的建筑面积的5%×该项目商品住房平均销售价格。

土地受让方在办理规划手续时要根据规划设计书中确定的建筑面积根据上年度的区房产交易部门备案的区商品房销售均价向区住建局交纳50%的建设资金,剩余的建设资金要在办理《商品住房预售许可证》前据实结清。

**第六条** 至本办法实施之日前获得出让土地的普通商品住房项目要在办理未办理的建设手续时先行到区住建局缴纳建设资金,否则不予办理相关建设手续。需缴纳的建设资金=规划设计条件书中确定的建筑面积的5%×当年建安成本(或参照近三年年度平均建安成本,成本价采用长治市公布的建安成本)。

1.未办规划手续的在办理规划手续时先行缴纳50%,在正式预售时据实结清。

2.已办理商品住房预售手续的在办理竣工验收手续时一次性向区住建局交齐易地建设资金,否则不予办理竣工验收备案。

3.已办竣工验收备案手续未办不动产首次登记的要到区住建局一次性交齐易地建设资金，否则不予办理首次登记。

4.已办不动产首次瑟记的项目,从本办法实施之日6个月内到区往建局补缴易地建设资金,否则该项目开发建设单位(或土地受让方)不准再进入我区进行开发。

**第七条** 区住建局负责向交款方开具由省级财政部门统一印制(或生成)的财政票据(或财政电子票据)。

**第八条**收取的资金专款专用,主要用于集中新建(改建)实物公租房、人才公寓、发放城镇住房保障家庭租赁补贴及公租房维修、更新、改造和后期运营管理等。

**第九条** 根据(晋财综〔2020〕37号)文件对收取的资金进行统筹、优化使用。

第三章 配建程序、标准及移交

**第十条** 新获得出让土地的普通商品住房项目,区自然资源局在编制普通商品住房项目宗地规划设计条件时,应会同住建局明确公租房配建比例、配建总建筑面积、套型面积(单套建筑面积要≤60平方米,上下浮动不超±3%)、装修标准以及不建或不宜配建应缴纳建设资金等具体要求,并将其作为土地出让的约定条件在《国有土地使用权出让合同》予以明确。

**第十一条** 区住建局委托区保障性住房管理中心,在土地出让完成后,与土地受让方签订公租房配建协议。协议中应明确以下内容:配建比例,总建筑面积、单套建筑面积区间及占比,规划市局,配建方式,建设时序,装修标准,面积补差,接收单位,违约责任,其他应该约定的事项。

**第十二条**不配建或不宜配建的项目,同区住建局签订交款协议并按照第五条执行。

**第十三条** 配建公租房应当布局合理,方便共享小区公共配套设施及物业服务。不得在配建公租房与商品住房之间设置围墙等隔离设施。

**第十四条** 公租房配建原则上依据项目建设规模,按栋和单元集中安排,不足部分按规定套数依次由低到高竖向提供房源。

**第十五条** 配建公租房要与其他普通商品住房统一规划、统一设计、统一建设，满足配建公租房对采光、隔音、通风的要求,日照、电梯配比等不得低于项目同期同类商品住房的建设标准。

**第十六条** 配建公租房应全部为成品住宅,室内装修标准由区住建局制定。公共区域的装修不得低于项目同期同类商品住房装修标准。

**第十七条** 配建公租房项目持签订的公租房配建协议,办理规划许可、施工许可等手续,行政审批部门应根据相关要求,对项目报审材料等进行严格审核。

**第十八条** 配建公租房必须与项目商品住房同步设计、同步交付。若项目分期开发建设的,应将公租房纳入项目首期进行开发建设。

**第十九条** 区住建局应将配建公租房主体工程和装修工程纳入统一质量监管,确保建设质量。土地受让方应按照《房屋建筑工程质量保修办法》规定的保修范围、内容及最低保修期限对配建公租房进行保修,并提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

**第二十条** 行政审批部门要严格审查配建公租房项目的预售方案,将配建公租房相关内容标注清楚,不得纳入商品房销(预)售许可范围。对未按要求配建公租房或缴纳公租房易地建设资金的,不予发放商品房销(预)售许可。

**第二十一条** 配建公租房项目,土地受让方应当在商品房销售现场公示公租房的位置、套数等基本情况。

**第二十二条** 土地受让方为配建公租房的移交单位。

**第二十三条** 区住建局为配建公租房的接收单位,委托区保障性住房管理中心具体办理。

**第二十四条** 配建公租房需满足以下条件方可移交;

1,完成建设工程竣工验收备案;

2.取得房屋面积实测报告；

3达到《国有土地使用权出让合同》及配建协议约定的条件。

**第二十五条** 移交单位应于约定配建交付日期前30日内向接收单位提出移交申请,并书面报告配建协议履行情况。

**第二十六条** 配建公租房交付需提供以下资料:

1. 竣工验收备案表;
2. 房屋面积实测报告；
3. 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工验收资料；

4.共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术

资料；

5.供水、供电、供气、通信、有线电视等准许使用文件;

6.物业质量保修文件和物业使用说明文件;

7.其他应当移交的资料。

**第二十七条** 接收单位自收到移交申请后20日内组织验收，验收合格的，在验收后15日内办理交接手续；验收不合格的,由接收单位书面通知移交单位按移交标准进行完善整改，直至达到验收合格标准方可办理交接手续。

接收单位应实地查验核对配建公租房的位置、套数、质量、配套设施等,并将移交材料收集归档后,与移交单位签订移交协议。

**第二十八条** 配建公租房实测建筑面积与配建协议中约定建筑面积不符的,按照以下原则处理:

1.实测总建筑面积不足约定总建筑面积的,移交单位应按照该项目商品住房平均销售价格向接收单位缴纳不足部分的配建资金。

2.单套实测建筑面积与约定建筑面积区间上下限的误差比绝对值超过3%(不含3%)的，接收单位可以拒收。因拒收导致总建筑面积少于约定总建筑面积的,移交单位应按照该项目商品住房平均销售价格向接收单位补缴配建资金。

**第二十九条** 移交单位应于配建公租房项目符合首次登记条件之日起6个月内申请办理不动产权首次登记，并于完成首次登记后3个月内，和接收单位持公租房配建协议、移交协议等材料，共同申请办理不动产权转移登记，将不动产权转移至接收单位。

**第三十条** 配建公租房在办理不动产转移登记过程中产生的税费，由移交单位和接收单位按规定各自缴纳。

住宅专项维修资金由接收单位按照相关规定缴纳。

**第三十一条** 配建公租房与同期商品住房项目实行统一的物业管理。

第四章 其他

**第三十二条** 区自然资源局及行政审批服务管理局在办理建设手续时应要求建设单位提供配建协议或缴纳公租房建设资金的凭证。否则，两部门将不得办理规划及施工、预售、竣工验收备案、不动产首次登记等相关建设手续。

第五章 附则

**第三十三条** 本办法自发布之日起开始执行,我区此前相关普通商品住房项目配建公租房的规定与本办法不一致的，以本办法为准。