**共和县企事业单位建设公共租赁住房管理实施细则**

第一章 总则

**第一条** 为加快推进保障性安居工程建设，保障城镇住房困难群体基本住房需求，规范公共租赁住房管理工作，根据《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）、《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）、《青海省人民政府办公厅关于印发青海省加快发展保障性租赁住房实施方案的通知》（青政办〔2021〕113号）、《青海省公共租赁住房管理办法》（青政办〔2011〕247号）、《青海省公共租赁住房管理实施细则》（青政办〔2020〕21号）等规定，结合我县实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则适用于县域范围内政企共建公共租赁住房的的建设、分配、运营管理及退出。

政企共建公共租赁住房（以下简称公租房），是指由政府提供政策支持，并给予企事业单位一定的补助资金，企事业单位提供土地，出资建设的公共租赁住房。

**第三条** 公租房的建设、分配、运营管理和退出应当遵循公开、透明、公正、公平和规范有序的原则，坚持政府主导、规范运作、定向使用和只租不售。

**第四条** 县人民政府组织成立县保障性租赁住房工作领导小组（以下简称县领导小组），加强统筹协调，强化部门联动，研究决策本县公租房工作有关重大事项。县领导小组办公室设在县住建局。

县发改局负责对公租房的建设、运营、管理工作进行指导、监督与检查。

财政、民政、自然资源、生态环境、公安、市场监督管理等相关部门根据各自职责分工，做好公租房的相关管理与监督工作。

第二章 建设管理

**第五条** 在符合土地利用总体规划、城乡规划的前提下，经县人民政府依法批准，企事业单位可利用依法取得使用权的土地建设公租房。

**第六条** 为提高公租房配置效率，有效增加公租房房源供给保障能力，企事业单位公租房建设原则上根据企事业单位自身发展需要,确定公租房的规模。

**第七条** 根据企事业单位申请，经县领导小组进行综合研判，在符合国土空间规划确定的建设用地范围内，可在城区商品房开发项目中配建公租房，配建比例按照海南州人民政府确定的相关文件执行。

**第八条**  企事业单位建设公租房应当提交以下材料，并保证所提供的申请材料真实、准确、有效：

（一）建设申请书与立项批复；

（二）企事业单位相关证照、法定代表人身份材料；

（三）土地权属证明材料；

（四）企业运行近两年第三方财务审计报告；

（五）工程质量验收报告;

（六）工程决算书;

（七）公租房建设与管理承诺书;

（八）第三方对房屋面积的测绘报告表;

（九）其他需要提供的相关材料。

**第九条** 公租房项目建设应当签订公租房建设合同，合同中明确建设规模、建设标准、建设时限、运营时间、房屋用途、产权划分、租金缴纳方式及双方责任等内容。

**第十条** 公租房建设应当严格按照国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收,工程质量应当达到国家相关技术标准要求。

公租房每套户型建筑面积标准按照国家、省有关规定执行。公共租赁住房项目竣工验收合格后，建设单位应当按照有关规定设置永久性标志，记载承担相应质量责任的建设、勘察、设计、监理、施工等单位名称及其主要负责人姓名。公租房工程项目实行质量终身负责制。

**第十一条** 企事业单位建设公租房应当落实建设管理的主体责任，对工程质量、进度、安全负总责，依法履行下列义务：

（一）严格落实项目法人责任制，项目单位和法定代表人对项目建设的安全质量负总责；落实施工安全责任制，严防安全事故发生，完善应急预警及处置机制；

（二）严格落实建设项目招标投标制，按照国家招标投标要求做好项目招投标工作，并将强制性安全质量标准等作为招标文件的实质性要求和条件；

（三）严格落实工程监理制，监理单位要认真履行监理职责，特别要加强对关键工序、重要部位和隐蔽工程的监督检查；

（四）严格落实合同管理制，建设工程的勘察设计、施工、设备材料采购和工程监理等要依法订立合同，并明确安全质量要求以及违约责任等；

（五）及时协调处理工程建设过程中的问题；

（六）监督施工单位及时发放农民工工资，不得以任何理由拖欠农民工工资；

（七）保证自筹资金及时足额到位，按期保质保量完成建设任务。

**第十二条**  公租房项目建成后，建设单位应当按照国家有关规定组织竣工验收，并将工程质量作为竣工验收的重要内容。工程质量达到规定要求的，方可通过竣工验收；工程质量未达到要求的要及时整改，直至符合工程质量相关验收标准后，方可交付使用。

**第十三条** 公租房建设项目竣工验收合格后，由建设单位负责委托第三方对公共租赁住房面积进行测绘，并将测绘结果报县发改局。县发改局根据测绘结果计算公租房项目补助资金，并及时拨付项目补助资金。

项目补助资金实行专项管理、分账核算，在公租房项目建成后补助，并严格按照规定使用，不得挪作他用。

**第十四条** 县财政对公租房的补助资金标准依照《共和县人民政府办公室<共和县2011年企业公租房中央补助资金分配实施方案的通知>》(共政办〔2013〕202号)文件执行，每套公租房项目最高补助标准为5.95万元，其余资金由企事业单位自筹。

**第十五条** 公租房建设，免征城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金，并享受国家相关税收优惠政策**；**在城区商品房开发项目中配建的公租房，应按配建面积免收城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金。

第三章 租金管理

**第十六条**  企事业单位公租房租金收缴原则上按照县发改局《关于确定共和县企事业单位公租房定级及租金收缴标准的通知》（共政发改〔2020〕175号）的规定收缴。租金标准低于同地段同档次普通商品住房市场租金，一般不高于市场租金的70%。

**第十七条** 公租房的租金收入按照政府非税收入管理规定实行收支两条线管理，租金收入缴入县级国库。

企业公租房按全年应收租金的40%上缴县级国库（主管部门代收）,60%的租金企业留用。公租房的租金收入优先列支公租房后期维修及管理、绿化管护以及其他管理运营费用，并接受相关部门的监管。

为支持企事业单位发展，减轻企事业单位负担，以全年应收租金为标准，对事业单位的公租房按90%收缴租金;对常年生产经营企业的公租房按75%收取租金；对季节性生产加工企业的公租房按50%收取租金。

**第十八条**  公租房项目竣工验收后，由县发改局负责公租房租金的收缴工作。公租房租金自竣工验收之后次月起计收；每年6月底前一次性收缴上一年度公共租赁住房租金，将收缴租金足额上缴县级国库，不得截留和挪用。

**第十九条** 企事业单位因经营不善，长时间处于停业阶段或者经营有困难，出现亏损等情况，需要减免公租房租金的，应当30日前以书面形式报主管部门，由主管部门进行核实研究，并报经县人民政府同意。

第四章 运营及退出管理

**第二十条** 实行“谁建设谁负责，谁运营谁管理”原则，由公租房项目建设单位和企事业单位负责公租房后期运营管理工作。县市场监管局与不动产管理部门在公租房项目企事业单位名称变更、注销，以及涉及抵押登记等环节，根据工作职责与公租房项目建设单位的主管部门进行有效衔接与监管，防止国有资产流失。

**第二十一条**  公租房产权按照“谁投资、谁所有”原则确定，投资者权益可依法转让。政企共建的公租房，政府投资部分产权归政府所有，经不动产登记部门按照规定程序审核后，依法办理不动产登记证。办理不动产登记部门应当在不动产登记证上注明公租房产权人情况、房屋性质、土地使用权取得方式等内容，并加注“公共租赁住房”字样。

**第二十二条** 企事业单位不得将公租房作为担保、融资抵押物或上市销售、以租代售或作为职工福利房。

**第二十三条** 公租房优先考虑企事业单位符合条件的职工住房需求；对剩余房源，可安排符合条件的周边外来务工人员等保障对象入住。入住人员在办理入住手续时应当提交公租房租赁申请和身份证等有效证件，并签订书面公租房租赁合同。县发改局会同有关部门建立健全公租房信息台账，实行动态管理。

**第二十四条** 为防止国有资产流失，建设公租房的企事业单位存在下列情形之一的，由县发改局核实后报经县政府研究同意，依法收回公租房指标、补助资金：

（一） 因城镇发展和规划调整或依法保证重大项目建设的需要；

（二） 因企业经营不善，依法破产的；

（三） 无正当理由经催告累计6个月以上未缴纳租金的；

（四） 无正当理由连续6个月以上闲置公租房的；

（五） 改变公租房用途、性质的；

（六） 其他违法违规情形。

具有前款第（一）项情形的，收回全额补助资金；具有其他情形的，按当年市场建设价格评估资产收回补助资金。

**第二十五条** 对退出的房源指标，按照统一规划、统一建设、统一管理的原则，可以由政府投资、主导建设，也可以通过直接投资、参股、委托代建、政府与企业合作等方式，引进社会资本，鼓励各类企业积极参与。企业参与的，优先考虑本县招商引资企业。

第五章 监督管理

**第二十六条** 县发改局会同有关部门加强推进公租房信用体系建设，健全对信用评价信息的归集和应用制度，完善失信联合惩戒机制。

**第二十七条** 政府工作人员在建设与管理公租房工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的，依据有关规定处理。

第六章 附 则

**第二十八条** 本细则未尽事宜，按国家和省州有关规定执行,我县原有文件规定与本细则不一致的，以本细则为准。

**第二十九条** 本细则由县发改局、县住建局负责解释。

**第三十条** 本细则自2024年9月10日起施行，有效期至2029年9月9日。2021年7月15日印发《共和县企（事）业公共租赁住房管理实施细则（试行）》的通知》(共政办〔2021〕183号)同时废止。