

曲政办发〔2019〕113号

**曲靖市人民政府办公室
关于印发曲靖市本级公共租赁住房
“先租后售”实施方案的通知**

市直有关单位：

《曲靖市本级公共租赁住房“先租后售”实施方案》已经市五届人民政府第39次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

曲靖市人民政府办公室

2019年9月29日

曲靖市本级公共租赁住房“先租后售”实施方案

为筹措市本级公共租赁住房建设项目还款资金，缓解财政压力，根据《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公共租赁住房“先租后售”工作的意见》(云建保〔2012〕876号)、《云南省公共租赁住房建设工作领导小组办公室关于做好公共租赁住房“先租后售”备案审批工作的通知》(云保办〔2013〕5号)、《云南省公共租赁住房出租出售收入征收使用管理暂行办法》(云财综〔2014〕16号)精神，制定本实施方案。

一、组织领导

成立以市人民政府分管住房城乡建设工作的副市长任组长，住房城乡建设、发展改革、财政、自然资源和规划等部门领导为成员的曲靖市市本级公共租赁住房“先租后售”工作领导小组(以下简称“领导小组”)。

(一) 领导小组人员名单

组 长：陈世禹 市人民政府副市长

副组长：李玉峰市纪委驻市政府办公室纪检组组长

段玉林 市住房城乡建设局局长

成 员：林家德 市发展改革委副主任

李党荣 市公安局副局长

刘国俊 市财政局副局长
朱 寒 市自然资源和规划局副局长
胡浩军 市市场监督管理局副局长
龚开金 市税务局副局长
蒋 惠 市民政局副局长
余先辉 市房地产管理局局长

领导小组下设办公室设在市住房城乡建设局，负责领导小组日常工作，工作人员从市保障性住房建设管理中心和市保障性住房建设投资开发有限责任公司抽调。

（二）职责分工

1.市住房城乡建设局：负责落实领导小组对“先租后售”工作的安排部署，负责公共租赁住房销售的具体工作，包括：销售房源选定，销售价格的组价（或评估）及报批，“先租后售”申请人的审核、公示、报批、建档和档案管理，严格遵守公共租赁住房上市交易管理的有关规定，杜绝未按规定上市交易行为发生。

2.市发展改革委：会同市住房城乡建设局，综合考虑保障性住房住户承受能力、城镇基准地价、开发建设成本等因素制定销售价格。

3.市财政局：负责公共租赁住房“先租后售”资金的监管，做到专账专户、专款专用，规范资金的拨付程序，健全资金拨付

手续，充分发挥资金效益。

4.市自然资源和规划局：负责核定划拨用地性质房屋补缴土地出让金的金额及款项收缴；负责公共租赁住房“先租后售”产权登记，并优先予以登记办理。

5.市公安局：负责核实申请公共租赁住房“先租后售”家庭的人口和户籍、车辆信息，提出审核意见。

6.市市场监督管理局：负责核实申请公共租赁住房“先租后售”家庭或个人的工商注册信息，提出审核意见。

7.市税务局：负责落实公共租赁住房“先租后售”的税收政策。

8.市民政局：负责核实申请人婚姻状况和低保情况，提出审核意见。

二、销售对象及面积

（一）销售对象

1.凡符合公共租赁住房（含廉租住房）实物配租条件，租住市保投公司公共租赁住房满1年的家庭或个人。

2.按时足额缴纳承租期间的租金、物管等一切费用，具备一定支付能力且有自愿购买意向的家庭或个人。

3.每个保障家庭仅限购买1套公共租赁住房，购买公共租赁住房后，不再继续享受公共租赁住房政策。

（二）销售面积

“先租后售”公共租赁住房销售面积按市人民政府实际投入资金以后所欠公共租赁住房建设债务对应销售价格进行测算确定，具体的销售面积核算工作由市住房城乡建设局牵头负责。

三、销售价格

“先租后售”公共租赁住房销售价格实行政府指导价，综合考虑保障性住房住户承受能力、城镇基准地价、开发建设成本等因素确定。具体销售价格的基准价格由当期开发成本、税金和利润三部分构成，由价格主管部门会同住房城乡建设、财政部门研究确定，定期更新并向社会公布。

四、“先租后售”程序

（一）符合销售对象要求的家庭和个人，在规定的期限内由户主携带购房申请、户口簿、收入证明、婚姻情况证明材料、家庭成员身份证件、已租住市保投公司公共租赁住房的提供已签订的《公共租赁住房租赁合同》等有关材料交市保投公司初审，市保投公司提出初审意见。

（二）初审合格后，市保投公司将有关材料提交市住房城乡建设局进行资格审核，审核合格后进行公示，公示期 15 天，公示期满上报领导小组审批。

（三）针对已租住市保投公司公共租赁住房满 1 年经审核符合“先租后售”购房条件的购房申请人，由市保投公司与其签订《公共租赁住房购房合同》，购房合同中应就自愿购房行为、首

付款比例、购房款支付、产权登记、上市交易、物业管理、强制收回住房以及购房人权利和义务等内容予以明确。

（四）针对新租住市保投公司公共租赁住房经审核符合“先租后售”购房条件的购房申请人，由市保投公司与其签订《公共租赁住房租赁合同》及《公共租赁住房意向购房协议》，收取购房保证金，意向购房协议中应就自愿购买行为、购房保证金缴纳，违约及违约责任等条款予以明确，购房保证金为购房款的30%，待租赁期满1年后由市住房城乡建设局再次对其进行资格复审，复审合格后市保投公司与其签订《公共租赁住房购房合同》，保证金转为购房款。

（五）购买公共租赁住房的购买人数超出公共租赁住房出售的房源数量，采用摇号或抽签的方式确定购买人。

五、产权登记及上市交易管理

（一）购房人缴清购房款、契税、维修基金、配套费和工本费等所有费用后，按一手房交易有关政策办理《不动产权证书》。登记部门应在《不动产权证书》“附记”栏中标注“公共租赁住房”字样及上市交易时间。

（二）购买的公共租赁住房可以由直系亲属继承。但购买公共租赁住房的保障对象在办理《不动产权证书》后5年内不得上市交易，也不得进行转让、赠予，只能出售给符合公共租赁住房购买条件的家庭或由政府优先回购。

（三）购买房屋用地性质为划拨的，在办理《不动产权证书》后满5年上市交易时，届时按当期土地评估价值补足土地出让金。购买房屋用地性质为出让的，在办理《不动产权证书》后满5年上市交易时，不需补缴土地出让金。

（四）已购买公共租赁住房的，不得再次申请租赁或购买公共租赁住房。

六、公共租赁住房出售后的物业管理

出售的公共租赁住房按照《物业管理条例》的规定实施物业管理，购房户（人）按规定缴纳物业管理费及其他应由住户缴纳的费用，服从小区管理。购买公共租赁住房的廉租房承租户，不再享受物业优惠政策。

七、监督管理

（一）有关部门参与联审和复审，严格审查申请人“先租后售”的租售条件，定期抽查，加强沟通与协作、监督管理，切实推进公共租赁住房租售工作的实施。

（二）对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件骗购、骗租公共租赁住房的个人，由市住房城乡建设局限期无条件收回住房，并追究相应责任。对出具虚假证明的单位和经办人员，由有关部门依法追究有关单位负责人和经办人的责任。

（三）对擅自将公共租赁住房购买资格进行转让或将已购公共租赁住房私下进行交易的，由市住房城乡建设局无条件收回住

房，造成的一切经济损失由保障对象和购买者自行承担。同时，取消其3年内申请公共租赁住房的资格，并将其行为纳入个人诚信体系。

（四）对在公共租赁住房租赁、出售工作中以权谋私、玩忽职守的，依法追究有关责任人的责任。

八、其他事项

（一）公共租赁住房销售收入按照《云南省公共租赁住房出租出售收入征收使用管理暂行办法》，实行收支两条线管理，纳入基金预算管理，由市住房城乡建设局委托（授权）的代收管理机构执收并缴入市财政局，按规定用途分配使用。

（二）有贷款需求的购买人，在办理抵押登记时，按照自然资源和规划局及银行业金融机构有关规定，购买公共租赁住房用地性质为划拨用地的，需补交土地出让金，变更用地性质。

（三）待售房源位于曲靖城区20个小区，销售体量较大、周期较长，为确保“先租后售”工作的顺利推进，与销售有关的广告宣传、销售价格组价（或评估）、合同印制、销售渠道拓宽、销售网点设置、不动产（房屋、土地）面积测绘、不动产登记办理等人力、物力的投入列入销售成本。

附件：曲靖市市本级公共租赁住房“先租后售”可售房源明细

附件

曲靖市市本级公共租赁住房“先租后售” 可售房源明细

序号	建设方式	小区名称	套数	建筑面积 (m ²)	备注
1	政府自建	南湖雅园	4012	183242.39	
2	以购代建	旭日佳园	42	3648.33	
		十五城	186	15830.62	
		明兴苑	51	3063.06	
		左邻丽景	112	9072.1	
		田源小区	30	3118.14	
		金穗花园五期	71	5773.02	
		田润小区	724	78847.75	
		凤凰嘉园	94	11765.76	
		东江三期	18	2050.43	
		东江四期	33	2974.95	
		雍景湾	312	26600.2	
		麒麟嘉园三期	80	7269.5	
		天然居	188	24653.69	
		雅利安都	178	16587.6	
		晶苑花园	66	3121.8	
		天瑞家园	11	518.98	
		状元楼	29	1426.19	
		金域蓝苑	79	4538.28	
明兴苑	201	12312.3			

备注：具体销售面积由市住房城乡建设局牵头按市人民政府实际投入资金以后所欠公共租赁住房建设债务对应销售价格进行测算确定。