

珠海市住房和城乡建设局规范性文件

珠规建保规〔2018〕2号

关于印发《珠海市配建公共租赁住房 和人才住房实施办法（试行）》的通知

横琴新区管委会、各区政府(管委会)，各相关单位：

为进一步规范我市配建公共租赁住房和人才住房的规划、建设、管理过程，我局制定了《珠海市配建公共租赁住房和人才住房实施办法（试行）》。现印发给你们，请遵照执行，在执行过程中遇到的问题，请径向我局反映。

珠海市住房和城乡建设局

2018年3月7日



抄送：各区住房保障主管部门。

公开方式：主动公开

珠海市住房和城乡建设局办公室

2018年3月7日印发

珠海市配建公共租赁住房 and 人才住房 实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范公共租赁住房 and 人才住房的配建程序，确保建设质量，根据《中华人民共和国住房和城乡建设部等七部门关于加快发展公共租赁住房的指导意见》《珠海经济特区城乡规划条例》《珠海市公共租赁住房管理办法》《珠海市人民政府办公室关于转发市住房和城乡建设局关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干意见的通知》等有关规定，制定本实施办法。

第二条 本办法适用于本市配建公共租赁住房 and 人才住房（以下统称“配建住房”）的规划、建设和管理。

第三条 配建住房应当坚持政府主导、企业建设、合理布局、设施共享、社区融和的原则。

第四条 配建的公共租赁住房只租不售，主要用于解决符合公共租赁住房保障条件的新就业职工类、专业人才类、异地务工人员类和住房困难家庭类保障对象的住房问题。

配建的人才住房主要通过出租、共有产权出售等形式提供给各类人才。

第五条 市住房保障部门负责统筹全市配建住房管理工作。

区住房保障部门负责统筹辖区配建住房管理工作。

市住房保障管理机构或市政府指定的机构作为产权单位负责香洲区配建住房以及其他区市管土地配建住房的管理工作。

各区（香洲区除外）住房保障管理机构或区政府指定的机构作为产权单位负责本辖区配建住房管理工作。

第六条 财政、税务、人社、国土、规划、建设、科工信等部门根据职责分工做好相关工作。

第二章 配建住房的规划、建设

第七条 新出让土地商品住房开发项目或城市更新项目需配建公共租赁住房 and 人才住房的，配建建筑面积不得低于住宅建筑面积的 10%。新出让商品住房用地在招拍挂出让时设置最高限价，用地的竞买价格等于或高于最高限价，转为竞配配建住房的，最终配建面积以土地出让合同确定的面积为准。

配建住房的建筑面积比例、建设标准等，应在土地出让规划条件或城市更新批准文件中明确。配建住房的面积和产权归属应在土地出让合同中明确。

有配建住房的项目，规划部门在出具项目《规划设计方案》审核意见前，应征求住房保障部门的意见，并根据住房保障部门的意见，在《规划设计方案》审核意见中明确配建住房的具体类型、套数及户型面积。

第八条 配建住房中公共租赁住房、人才住房的占比，由住房保障部门及产权单位会同组织、人社、科工信等相关部门研究确定。

第九条 新出让土地商品住房开发项目、城市更新配建项目的实施主体应与市（区）住房保障部门、产权单位在配建住房移交前签订配建住房三方协议书，明确三方的权利义务、配建住房的面积、配建住房的具体类型、户型面积、套数、建设标准、建设工期、交楼时间、住房选取、产权单位及确权、交付条件、停车位、违约责任等主要事项。涉及出售及回购的，还应当明确相关价格标准及原则。

配建住房三方协议书由市住房保障部门制订示范文本。

第十条 配建的公共租赁住房原则上单套建筑面积不超过 60 平方米。

配建的人才住房原则上单套建筑面积不超过 100 平方米。用于解决高层次人才住房需求的大户型住房，由产权单位与实施主体协商调剂，并在配建住房三方协议书中明确。

第十一条 配建住房应与商品住房同步规划设计、同步建设、同品质、同步交付使用，交楼标准原则上与配建项目

销售的商品住宅交付标准相一致。如商品住宅为毛坯交付标准，产权单位选房后，实施主体应按照不低于《珠海市保障性住房和人才住房室内装修标准指引》III类装修标准装修后交付。

项目分期建设的，配建住房原则上安排在首期。

第十二条 配建住房按照《珠海市城市规划技术标准与准则》的规定，配建与其面积相匹配的停车位。

第三章 配建住房的移交

第十三条 配建住房以分散建设为主，集中建设为辅。分散配建的，在项目批准预售时，由产权单位按照配建住房的建筑面积总量，从商品住房开发项目或城市更新项目建设的相应户型住宅中随机抽取，产权无偿归政府所有。实施主体在申请商品住房预售许可证前，应将已抽取的配建住房楼栋号、房号在楼盘表中明确标示，商品住房预售许可证中应明确相关的配建住房不得预售。

有下列情形之一的，配建住房可采用集中方式建设：

- （一）项目中的商品住房与配建住房户型面积差异偏大；
- （二）配建住房建筑面积规模较大,适合集中单独布局；
- （三）城市更新项目中配建住房有独立占地。

第十四条 应配建住房的总面积与随机抽取配建住房

整数总面积之差不足本项目最小户型住房面积的，产权单位和实施主体协商，通过作价方式结算。单价按照本项目住房预售的备案价格均价计算。

第十五条 实施主体在项目完成竣工验收备案，按照配建住房三方协议书的规定，将抽签选定的配建住房转移登记到产权单位后，应与产权单位办理移交手续，将配建住房项目的验收、竣工图纸、使用说明书、质量保修书等材料一并移交产权单位。

第十六条 配建住房由实施主体无偿移交给政府，并协助产权单位办理产权登记手续，所产生的税费按照法律法规规定由相应纳税主体承担。

市、区住房保障部门按照相关税收优惠规定提供相关证明材料。

第十七条 政府可结合实际情况，成立安居企业统筹管理全市配建住房。

第四章 配建住房的管理

第十八条 配建公共租赁住房的准入条件、资格审核、配租及管理按照我市公共租赁住房的相关规定执行。

配建人才住房的准入条件、具体标准、程序等由市住房保障部门另行制订。

第十九条 配建住房交付使用后，日常物业管理服务纳入所在小区统一管理。实施主体不得在配建住房与商品住房之间设置围墙等物理隔离及其他类似的歧视性措施。

第二十条 配建住房享受与本项目商品住房同等的配套设施和物业管理服务，不另行委托物业管理服务企业。

第二十一条 住房使用人按照项目物业管理服务费标准自行承担。未配租、配售的配建住房，物业管理服务费由产权单位承担。

第二十二条 与使用住房相关的水、电、燃气、有线电视、网络、公共设施设备的分摊及停车位的管理使用或购买等费用，由住房使用人或购房人承担。

未配租、配售的配建住房，相关费用由产权单位承担。

第二十三条 配建住房产权单位应在市保障性住房管理平台中及时录入和更新配建住房房源、配租、配售及保障对象等相关信息，并逐步实现与相关部门数据共享。

第五章 附 则

第二十四条 本办法所称配建公共租赁住房 and 人才住房（配建住房），是指在新出让土地商品住房开发项目配建和在城市更新项目有住宅功能的用地配建的，产权无偿归市、区政府的住房。

本办法所称共有产权住房，是指将配建的人才住房出售给符合条件的人才，由政府与购房人按比例共同拥有产权的住房。

第二十五条 各区政府（管委会）可在本实施办法框架基础上研究制定符合各区实际情况的实施办法及管理细则。

第二十六条 配建住房也可统筹用于安排政府主导的征收或棚户区改造安置，并在项目用地规划条件中明确。配建安置住房的面积原则上单套建筑面积不超过 100 平方米。

第二十七条 本实施办法由市住房和城乡建设局负责解释。

第二十八条 本实施办法自 2018 年 4 月 15 日起生效，有效期为 2018 年 4 月 15 日至 2020 年 4 月 15 日。