



今年我市新开工建设公租房约1.4万套,城市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员可申请

公租房,保障性住房的主力军

本报记者 李岚 通讯员 李少君

建设公共租赁住房,是解决城市居民住房困难问题的主要途径。目前,我市部分公共租赁住房已基本建成,管理办法也已出台。24日,市政府常务会原则通过的《洛阳市公共租赁住房管理暂行办法》(以下简称《办法》),对我市公共租赁住房的供应对象、建设及租赁等市民关注的问题进行了详细解答。

1 公租房将成住房保障主要形式

随着住房保障工作的深入开展,我市廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房已经逐步并轨运行。我市从2010年开始试点建设公共租赁住房,目前已开工建设2.6万套。2013年全市计划新开工各类保障性住房项目32034套,其中县(市)公共租赁住房约1.4万套。

截至目前,市住房保障部门已对全市6000余户中等偏下收入住房困难家庭进行了实物配租,以发放租赁补贴为主。

与此同时,省住房和城乡建设厅提出我省今年全面停批经济适用住房用地,大规模建设公共租赁住房,使其覆盖面占城市人口的20%,公共租赁住房将成住房保障的主要形式。

市住房保障和房产管理局相关负责人介绍,随着城镇化进程加快,城市中等偏下收入住房困难家庭无力通过市场租赁或购买住房的问题比较突出。此外,新就业人员和外来务工人员由于阶段性周转住房不足而导致的矛盾日益显现。因此大力发展公共租赁住房,是解决城市中等偏下收入住房困难家庭以及新就业和外来务工人员住房困难问题的基本途径。

根据《办法》,公共租赁住房主要由政府出资建设、购买、租赁,企事业单位自建,企业或社会机构投资建设,廉租住房在保障家庭需求、经批准按规定转化以及社会捐赠及其他渠道筹集等5个方面。

名词解释

公租房 是解决新就业职工等群体住房困难的一个产品。公租房不是归个人所有,而是由政府或公共机构所有,以低于市场价向承租者出租。

廉租房 是指政府以租金补贴或实物配租的方式,向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房。

经济适用房 是指已经列入国家计划,由城市政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造,以低价向城镇中低收入家庭出售的住房。



3 申请公租房,这些问题要注意

【问题一】公共租赁住房申请者如何认定?

《办法》要求,公共租赁住房申请实行“两审核一公示”认定程序。

初审 申请人向户籍所在地(社区)或所在单位提出申请,领取并填写洛阳市公共租赁住房申请审批表,提交相关资料;申请人所在社区单位采用查档取证、入户调查、邻里访问以及信函索证等方式,对申请人的家庭人口、住房和收入状况进行调查,经调查符合条件的,提出初审意见,统一汇总上报区住房保障部门,并提交申请人相关资料;单位提出申请的,还需出具营业执照、担保书、申请人员收入证明等原件及复印件。

复审 区住房保障部门对初审单位意见和提供的材料进行审核。

公示 区住房保障部门将审核符合条件的申请人名单报市住房保障部门,并在市住房保障和房产管理局网站上公示,期限为10天。公示期满无异议或者异议不成立通过认定的申请人,可进入保障轮候;对未通过认定的申请人,区住房保障部门应书面告知理由。

【问题二】公共租赁住房配租是否一成不变?

市住房保障和房产管理局保障科相关负责人介绍,公共租赁住房的配租并非一成不变,而是采用轮候制。轮候制指的是在政府规定的居住资格背景下,居住人员在收入、人均面积等方面达到一定水平后,就要搬出公共租赁住房,让其他符合条件的人入住。进入保障轮候的公共租赁住房申请人,按规定程序给予配租。如果申请人在轮候期间,家庭人口、户籍、收入、住房等情况发生变化的,应主动提出变更登记,按规定程序重新审核。如果不符合公共租赁住房保障条件的,申请人就须退出轮候。通过复审的轮候对象、享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等,可以优先安排公共租赁住房。

公共租赁住房配租后,住房保障部门需与承租人签订洛阳市公共租赁住房租赁合同;用工单位集体申请的,还应与用工单位共

同签订租赁合同,合同期限为3年。在合同到期后仍需租赁的,需提前3个月申请续租,住房保障部门重新对承租人进行审核,符合条件的可续租。申请人无故放弃选房或已选房屋的,两年内不予相应保障。公共租赁住房实行年度复核制度,各级住房保障部门每年将定期对保障对象收入、住房等相关情况进行审核,不再符合相关条件者退出保障,腾退住房。

需要提醒的是,承租人应对申请配租提交材料的真实有效性负责,自觉履行合同约定。对承租人以欺、瞒等不正当手段骗取公共租赁住房或违反管理规定等情形,将把当事人的行为记入住房保障诚信档案,5年内不予受理其公共租赁住房申请。

【问题三】公共租赁住房的租金按照什么标准收取?

公共租赁住房租金标准,由市住房保障部门会同相关部门按照略低于同地段住房市场租金水平的原则,确定公共租赁住房租金标准,报市政府批准后实施。公共租赁住房租金标准每两年调整一次,向社会公布。

【问题四】公共租赁住房所缴纳的租金有何用途?

根据《办法》的相关内容,公共租赁住房的租金主要用于房屋的维护、管理等用途。

政府投资建设和社会捐赠的公共租赁住房,租金收入按非税收入管理规定缴入同级国库,实行“收支两条线”管理,专项用于偿还公共租赁住房贷款、维护、管理等费用支出。

企事业单位利用自用土地建设的公共租赁住房的租金收入实行银行专户监管,在满足公共租赁住房的管理、维修费用以及空置期间的物业服务费用的前提下,余款归投资者所有。

企业和社会机构投资建设的公共租赁住房,纳入政府统一管理,其配租由所在区住房保障部门组织;租金标准按照市政府公布的标准执行并报市住房保障部门备案;管理费、维修费以及空置期间的物业服务费用由租金收入支出,余款归投资者所有。

4 商品房项目要配建公租房

公共租赁住房建设以配建为主,均为小户型结构,可在商品房、经济适用住房、城市棚户区改造项目中配建,也可相对集中建设。

为了保证公共租赁住房的配租量,根据《洛阳市人民政府关于在商品房项目中配建公共租赁住房的意见》,凡在我市进行商品房开发,建筑面积在3万平方米以上的项目,原则上要按照住宅面积不低于10%的比例配建公共租赁住房。对不能配建的,则由建设单位报住房保障部门审核后,按配建面积异地建设或购买。为切实解决城市中等偏下收入家庭、新就业人员、外来务工人员的住房困难

问题,各级政府要依据公共租赁住房发展规划和年度计划,将公共租赁住房建设纳入拟出让商品房项目的规划和土地出让条件,同步备案(立项),同步设计、优先建设、优先验收。

公共租赁住房的设计应满足采光、隔声、节能、通风和卫生等实用要求。公共租赁住房应当进行简单装修,达到入住使用条件。室外装饰及公用设施等应与同一开发项目一致。配建的公共租赁住房项目竣工验收合格并达到交付使用条件后,由住房保障部门负责按有关程序接收,并按照公共租赁住房相关政策进行配租。

下半年我市部分县(市)区新开工建设的公租房

| 公租房项目 | 位置 |
|---------------------|----------------------|
| 洛龙区力合家园三期公租房建设项目 | 高铁北李屯村 |
| 汝阳县龙腾家园公租房建设项目 | 杜鹏大道东段 |
| 汝阳县汝蓝居公租房建设项目 | 杜康大道西段路南 |
| 汝阳县汉华苑公租房建设项目 | 杜康大道西段路南 |
| 汝阳县文慧园公租房建设项目 | 县城东城区 |
| 汝阳县新华苑公租房建设项目 | 杜康大道东段路南 |
| 汝阳县泰山社区公租房建设项目 | 付店镇泰山社区 |
| 汝阳县金堆城工矿区公租房建设项目 | 付店镇 |
| 汝阳县紫罗小区公租房建设项目 | 县城东城区路北 |
| 汝阳县隆盛居公租房建设项目 | 县城东城区路北 |
| 偃师市水岸柳苑公租房建设项目 | 洛河以南、西环路西侧 |
| 宜阳县龙兴小区2013年公租房建设项目 | 宜阳县产业集聚区宜滨路北侧 |
| 宜阳县灵山安居小区公租房建设项目 | 宜阳县锦屏镇灵山社区西侧、灵山大道路北侧 |
| 新安县利民小区公租房建设项目 | 城关镇河南村 |

“讲文明 树新风”公益广告

倡导 廉洁新风

秉持 修身美德