

上海市人民政府文件

沪府发〔2013〕57号

上海市人民政府批转市住房保障房屋管理局等 五部门关于本市廉租住房和公共租赁 住房统筹建设、并轨运行、分类 使用实施意见的通知

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

市政府同意市住房保障房屋管理局、市发展改革委、市建设交通委、市国资委、市财政局《关于本市廉租住房和公共租赁住房统筹建设、并轨运行、分类使用的实施意见》，现转发给你们，请按照执行。

2013年7月31日

关于本市廉租住房和公共租赁住房 统筹建设、并轨运行、分类使用的实施意见

为有效整合住房保障资源,提高政府资金和房源使用效率,促进租赁型保障住房专业化管理和可持续发展,根据国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45号)、上海市人民政府办公厅《关于进一步加强本市保障性安居工程建设和管理的意见》(沪府办发〔2012〕38号)等的要求,本市各区(县)廉租住房和公共租赁住房(指区、县政府出资组建专门机构投资建设筹措的房源和按照规定在商品住宅项目中配建的房源,不包括由企事业单位或产业园区投资建设并供本单位职工租赁的房源)实行统筹建设、并轨运行、分类使用,以政府切实履行住房保障管理职责、公共租赁住房运营机构实施专业化运营为原则。现提出实施意见如下:

一、房源统一建设筹措,分类安排使用

区(县)公共租赁住房运营机构按照《本市发展公共租赁住房的实施意见》(沪府发〔2010〕32号)及相关规定建设筹措的公共租赁住房,可用于廉租住房实物配租。区(县)人民政府制订年度公共租赁住房建设筹措和供应计划时,应当按照廉租住房实物配租的任务目标,安排一定比例小户型、简装修、租金适当的适用适配房源,定向供应给廉租住房实物配租保障对象使用,并建立专门台

帐,搞好房源管理。

各区(县)住房保障机构已筹措的存量廉租住房,应当委托公共租赁住房运营机构实施租赁管理;具备条件时,房屋产权可逐步归并到公共租赁住房运营机构名下。区(县)政府在商品住宅中配建的公共租赁住房,房屋产权应当登记在公共租赁住房运营机构名下。上述房源,可作为政府对公共租赁住房运营机构的实物出资,计入公司资本金。廉租住房按照规定转化为共有产权保障住房出售给原保障对象时,公共租赁住房运营机构应当支持配合。

二、申请条件统一审核,分类供应配租

廉租住房实物配租保障对象的申请受理和审核,由区(县)和街道(乡镇)住房保障机构按照廉租住房相关规定实施。公共租赁住房保障对象的申请受理和审核,由区(县)住房保障机构按照公共租赁住房相关规定实施。区(县)住房保障机构可在街道(乡镇)或公共租赁住房运营机构设立受理窗口,委托实施申请受理和审核工作。

符合廉租住房实物配租申请条件的保障对象,可按照本市廉租住房有关规定,租赁定向用于廉租住房保障的公共租赁住房;供应配租由区(县)住房保障机构按照廉租住房实物配租相关规定实施。符合公共租赁住房申请条件的保障对象,可按照本市公共租赁住房有关规定,租赁使用公共租赁住房;供应配租由公共租赁住房运营机构按照公共租赁住房供应配租相关规定实施。

三、租赁价格统一制订,分类补贴租金

廉租住房和公共租赁住房并轨后的租赁价格,统一按照略低

于市场租金水平制订,市场租金水平经符合条件的房地产估价机构评估产生。廉租住房实物配租房源的租赁价格方案,由房屋产权单位授权的公共租赁住房运营机构报同级价格主管部门会同住房保障房屋管理部门审核同意后执行;公共租赁住房的租赁价格方案,由房屋产权单位授权的公共租赁住房运营机构报同级价格主管部门和住房保障房屋管理部门备案后执行。廉租住房实物配租对象承担的自付租金及政府补贴租金,按照本市廉租住房有关规定实施;公共租赁住房承租对象的租金补贴,可由用人单位自行设定。

四、租赁管理统一实施,分类确定要求

廉租住房和公共租赁住房的租赁管理,由公共租赁住房运营机构统一实施。廉租住房实物配租保障对象应当与公共租赁住房运营机构签订《公共租赁住房(廉租住房实物配租)租赁合同》,租赁合同期限不得超过3年。合同期满,经复核仍符合廉租住房实物配租申请条件的,可以续租;经复核不符合廉租住房实物配租申请条件的,应当按照规定退出廉租住房实物配租。公共租赁住房保障对象的租赁管理,按照市政府批转的《本市发展公共租赁住房的实施意见》(沪府发〔2010〕32号)及相关规定实施。

五、财政资金统一使用,完善运营监管

市和区(县)政府采用资本金注入和运营补贴等方式投入公共租赁住房运营机构的资金,统一用于公共租赁住房和廉租住房的建设筹措和租赁运营。

公共租赁住房运营机构应当注重体现公共服务的功能,并坚持市场机制运作,按照公司法等的要求,做到自主经营,统筹收支,产权清晰,管理规范。政府管理部门应当统筹考量公共租赁住房运营机构建设筹措房源的成本、租赁价格水平、租赁运营成本、商业设施配套比例等要素,以合理的投资回收期限和经济、社会综合效益为目标,逐步建立分层次、规范化的公共租赁住房政策支持和运营补贴核定机制。区(县)住房保障机构等产权单位应当根据房源租赁实际条件和管理成本,向受委托负责租赁管理廉租住房的运营机构支付委托租赁管理费用。

区(县)住房保障机构根据市住房保障房屋管理局原定计划继续定向筹措廉租住房的,房源筹措专项补贴仍按照规定从市和区(县)政府廉租住房专项资金中安排。区(县)住房保障机构拥有产权的廉租住房,实行“收支两条线”管理,租金收入应当单独核算,并按照政府非税收收入管理的规定缴入同级国库;廉租住房维护、管理等支出,纳入财政预算安排。

各区(县)政府要进一步完善政府注入资本金的公共租赁住房运营机构的监管体制和考核评价机制,注重发挥住房保障管理部门对公共租赁住房运营机构的支持引导和管理监督作用。可根据本区(县)实际,委托区(县)住房保障房屋管理部门对公共租赁住房运营机构统一实施国资管理,或以区(县)住房保障房屋管理部门为主,负责对公共租赁住房运营机构实施业务监管和经营业绩考核。公共租赁住房运营机构负责人和员工的薪酬,参照同类型

国资企业薪酬水平并结合企业考核情况确定。

此外,市属企业集团投资建设的公共租赁住房,以及市公积金管理中心投资收购的廉租住房、公共租赁住房,按照规定用途使用;根据实际需要和条件,市住房保障房屋管理局可在市筹公共租赁住房中,安排部分适配房源用于廉租住房实物配租。

市筹房源由投资单位自行组建或委托符合条件的公共租赁住房运营机构实施租赁管理;委托实施租赁管理的,有关费用由产权单位负担。

本意见自印发之日起实施,有效期至2015年12月31日。

上海市住房保障和房屋管理局
上海市发展和改革委员会
上海市城乡建设和交通委员会
上海市国有资产监督管理委员会
上海市财政局
2013年7月12日

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市高法院，
市检察院。

上海市人民政府办公厅

2013年8月2日印发
