

# 垣曲县人民政府办公室文件

垣政办发〔2024〕18号

## 垣曲县人民政府办公室 关于印发垣曲县新建住房项目配建公共租赁住房 住房实施办法的通知

各乡（镇）人民政府，县直有关单位：

《垣曲县新建住房项目配建公共租赁住房实施办法》已经县政府第37次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

垣曲县人民政府办公室

2024年8月28日

（此件公开发布）

# 垣曲县新建住房项目配建公共租赁住房 实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步完善我县保障性住房供应体系，规范新建住房项目配建公共租赁住房，根据山西省人民政府办公厅《关于印发〈山西省保障性住房建设管理办法〉等六个办法的通知》（晋政办发〔2012〕70号）、运城市人民政府办公室《关于印发〈运城市保障性住房建设管理实施细则〉等六个实施细则的通知》（运政办发〔2014〕3号）、《关于印发〈山西省城镇保障性安居工程建设管理“二十个严禁”〉的通知》（晋保办字〔2019〕9号）及《山西省财政厅 山西省住房和城乡建设厅 山西省自然资源厅关于公共租赁住房配建资金有关问题的通知》（晋财综〔2020〕37号）有关精神，参照运城市人民政府办公室《关于调整运城市中心城区公共租赁住房配建比例的通知》（运政办函〔2024〕13号）文件精神，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称新建住房项目，是指新建商品住房开发建设项目。本办法所称配建是指新建住房项目中按规定比例和标准配套建设公共租赁住房（以下简称公租房）。

**第三条** 新建商品住房开发建设项目按项目地上住宅建筑面积的1%比例配建，建成后无偿移交给县政府，产权归政府所有。不配建或不宜配建的项目，按照该项目商品住房平均销售价格，向保障性住房建设主管部门缴纳应配建公租房面积部分的建设资金。

## 第二章 协议签订

**第四条** 自然资源部门在出具新建住房开发建设项目宗地规划设计条件时，应明确公租房配建比例，并在土地出让方案中予以明确。

**第五条** 保障性住房建设主管部门在土地出让完成后，与项目开发单位签订公租房配建协议。协议中应明确以下内容：配建比例、总建筑面积、单套建筑面积、配建方式、装修标准、违约责任等应该约定的事项。

**第六条** 不配建或不宜配建的项目，开发单位应向住房保障建设主管部门提出申请并经县人民政府同意后，按照该项目商品住房平均销售价格向住房保障主管部门缴纳应配建公租房面积部分的建设资金，住房保障建设主管部门应向其开具由省级财政部门统一印制（或生成）的财政票据（或财政电子票据）。

### 第三章 建设标准

**第七条** 配建的公租房每套建筑面积应在50m<sup>2</sup>-60m<sup>2</sup>之间，房屋设计应当布局合理，方便共享小区公共配套设施及物业服务。不得在配建公租房与商品住房之间设置围墙等隔离设施。

**第八条** 配建公租房应按整幢或整单元的方式集中建设，不足整单元部分依次由低到高竖向提供房源。

**第九条** 配建公租房应与所建项目同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同时交付使用。分期建设的项目，应在首期完成配建任务。

**第十条** 配建公租房建筑设计应当纳入项目整体规划设计中统筹考虑，在建筑材料、外形、风格、色彩方面与项目商品住房保持一致且总体和谐，并满足配建公租房对采光、隔音、通风的要求，日照、电梯配比等不得低于项目同期同类商品住房的建设标准。

**第十一条** 配建公租房建筑、安装、装修标准应符合国家、省、市有关规定，应当达到如下标准：室内瓷砖地面，内墙面普通涂料，户内安装木制门，入户安装普通防盗门，符合节能标准的普通窗户，普通卫生洁具（浴室柜、浴室镜、洗漱盆、抽水马桶、淋浴花洒等），普通厨房设施（高80cm宽60cm的落地厨柜含操作台、洗菜池、储物柜等），水、电、暖、气四表出户，分户计量。

**第十二条** 配建公租房项目开发单位持签订的公租房配建协议，办理规划许可、施工许可等手续；不按规定缴纳配建监管资金或预付款的，不予办理工程规划许可和工程施工许可等手续。

**第十三条** 确定配建公租房的项目在办理建设工程规划许可前，按应配建面积建筑安装成本价的30%向保障性住房建设主管部门与项目开发单位议定的金融机构缴纳监管资金。在取得该项目《建设施工许可证》并与保障性住房建设主管部门签订《垣曲县公共租赁住房配建协议》后，解除监管50%的配建监管资金；与保障性住房建设主管部门签订《垣曲县配建公共租赁住房移交协议》并办理完土地使用和房屋权属转移登记手续后，解除剩余监管50%的配建监管资金。确定缴纳异地建设资金的，按应配建面积建筑安装成本价30%缴纳预付款，待办理商品房预售许可时，按核定金额补齐。

**第十四条** 配建的公租房按规定享受免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费、政府性基金及国家规定的税收优惠政策。

**第十五条** 保障性住房建设主管部门应将配建公租房主体工程 and 装修工程纳入统一质量监管，确保建设质量。开发单位应按照《房屋建筑工程质量保修办法》规定的保修范围、内容及最低保修期限对配建公租房进行保修，并提供《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

## 第四章 移交

**第十六条** 项目开发单位为配建公租房的移交单位。

**第十七条** 保障性住房建设主管部门为配建公租房的接收单位。

**第十八条** 配建公租房需满足以下条件方可移交：

- (一) 完成建设工程竣工验收备案；
- (二) 取得房屋面积实测报告；
- (三) 达到配建协议约定条件及履行情况验收。

**第十九条** 移交单位应于约定配建交付日期前30日内向接收单位提出移交申请，并书面报告配建协议履行情况。

**第二十条** 配建公租房交付需提供以下资料：

- (一) 竣工验收备案表；
- (二) 房屋面积实测报告；
- (三) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
- (四) 共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料；
- (五) 供水、供电、供气、通信、有线电视等准许使用文件；
- (六) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；
- (七) 其他应当移交的资料。

**第二十一条** 接收单位自收到移交申请后20日内组织验收，

验收合格的，在验收后10日内办理交接手续；验收不合格的，由接收单位书面通知移交单位按移交标准进行完善整改，直至达到验收合格标准方可办理交接手续。接收单位应实地查验核对配建公租房的位置、套数、质量、配套设施等，并将移交材料收集归档后，与移交单位签订移交协议。

**第二十二条** 配建公租房实测建筑面积与配建协议中约定建筑面积不符的，按照以下原则处理：实测总建筑面积不足约定总建筑面积的，移交单位应按照该项目商品住房平均销售价格补偿接收单位。实测总建筑面积超过约定总建筑面积的，接受单位不予补偿。

**第二十三条** 移交完成后，移交单位将配建的公租房所应分摊的国有建设用地使用权、房屋所有权转移登记到接收单位名下。

**第二十四条** 配建的公租房交付使用后，由所在小区物业企业统一管理，租金标准按政府核定的价格执行，租金收入缴存县财政非税专户。

## 第五章 工作职责

**第二十五条** 县住建局是本县公租房配建的主管部门。对县域内的公租房配建统一管理，县自然资源局、县财政局、县行政审批局按照各自职责，密切配合，共同做好公租房配建工作。

（一）县住建局负责按新建住房项目的配建标准与指标要求

与项目开发单位签订配建协议。

(二)县自然资源局明确项目配建公租房比例，并将配建指标要求列入规划条件，在土地预审、土地出让时将配建指标作为出让的前置条件，并在《国有土地使用权出让合同》中明确配建要求。

(三)县行政审批局将配建指标要求纳入项目审核内容，并在项目批复文件中予以明确。按照配建要求核发《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《建设工程竣工规划认可证》。

(四)县财政局负责对公租房配建资金按照非税收入管理，实行“收支两条线”。收入全额上缴国库，纳入一般公共预算管理，专项统筹用于新建（改建、收购、长期租赁）实物公租房、发放城镇住房保障家庭租赁补贴及公租房维修、更新、改造。

**第二十六条** 对未按配建指标要求配建公租房或未按规定足额缴纳异地建设资金的项目开发单位，行政审批局不得受理该项目商品房预售许可、工程竣工验收备案、工程竣工规划认可，自然资源局不得办理产权登记。

**第二十七条** 应缴纳异地建设资金未缴纳或未足额缴纳的，县住建局责令项目开发单位缴纳，逾期不缴的依法申请法院强制执行。

**第二十八条** 县住建局、县自然资源局、县行政审批局按照各自职责对公租房配建项目进行全程监管。



## 第六章 附 则

第二十九条 本办法由垣曲县住建局负责解释。

第三十条 本办法自发布之日起施行。

---

抄送：县委办，县人大办，县政协办。

---

垣曲县人民政府办公室秘书科

2024年8月28日印发

---