

珠海市住房和城乡建设局办公室	
收文	第 21356 号 2014 年 4 月 29 日

珠海市住房保障办公室文件

珠住保办[2014]10 号

关于印发《珠海市社会力量投资建设公共租赁住房管理暂行办法》的通知

横琴新区管委会，各区人民政府（管委会），市府直属各单位：

经市人民政府同意，现将《珠海市社会力量投资建设公共租赁住房管理暂行办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

实施过程中遇到问题，请径向市住房保障办公室反映。



公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办局，市人大办，市府办，市政协办，市纪委办，珠海警备区，市中级人民法院，市检察院，口岸查验各单位，各人民团体，各新闻单位，中央和省驻珠海有关单位。

珠海市住房保障办公室

2014年4月29日印发

珠海市社会力量投资建设公共租赁住房 管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为鼓励社会力量投资建设公共租赁住房，规范社会力量投资建设公共租赁住房管理，多渠道解决单位职工、引进人才及异地务工人员过渡性居住需求，促进全市经济社会全面、协调、可持续发展，根据国家和省有关鼓励民间资本参与保障性安居工程建设及大力发展公共租赁住房的有关政策法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称社会力量投资建设公共租赁住房，是指由政府提供政策支持，社会各类主体投资建设（包括各类企业或其他投资机构投资建设、新出让土地商品房开发项目或城市更新项目中配建、产业园区企业建设、单位自筹建设及利用村集体留用地建设等），纳入政府统一管理，限定套型面积、租金标准及供应对象的保障性公共租赁住房。

第三条 珠海市行政区域范围内社会力量投资建设公共租赁住房的房源筹集、建设管理和准入退出等适用本办法。

第四条 社会力量投资建设公共租赁住房主要为成套小户型住宅或集体宿舍。新建公共租赁住房应符合安全卫生

标准和节能环保要求，确保工程质量和安全。成套建设的公租房要综合考虑住宅使用功能与空间组合、居住人口等要素，合理确定套型比例和结构，套均建筑面积一般控制在60平方米以下。以集体宿舍形式建设的公共租赁住房应符合《宿舍建筑设计规范》的有关规定。公共租赁住房在使用前按经济适用的原则进行装修，严格控制建设标准和工程造价。

第五条 市、区住房保障主管部门是社会力量投资建设公共租赁住房的主管部门。市住房保障主管部门负责全市公租年度住房保障计划的制订、实施和监督；各区住房保障主管部门根据全市住房保障计划安排本区的年度住房保障计划，并组织实施。

各级发展改革、物价、监察、民政、财政、人力资源和社会保障、国土资源、审计、统计、城乡规划、城管、税务等相关职能部门、单位各司其职，协同做好社会力量投资建设公共租赁住房的建设、管理等相关工作。

第二章 房源筹集及建设规定

第六条 社会力量投资建设公共租赁住房必须符合珠海市及所在区的公共租赁住房发展规划和年度计划。面向产业园区建设的公共租赁住房项目（不含通过招拍挂取得土地的项目）由投资主体向所在区住房保障主管部门提出申请，经所在区住房保障主管部门初审，报同级人民政府批准，并

报珠海市住房保障主管部门备案；其他面向社会建设的公共租赁住房项目须由投资主体向市住房保障主管部门提出申请，经市住房保障主管部门初审，报市政府批准实施。

第七条 社会力量投资建设公共租赁住房的建设用地可以采用出让、作价入股或城市更新等方式有偿使用，或在投资主体自有储备用地中解决。

第八条 社会力量投资建设公共租赁住房的资金来源由投资主体自筹解决。

第九条 社会力量投资建设公共租赁住房应遵循以下规定：

（一）各类企业或其他投资机构在产业园区（开发区）外投资建设。由政府有偿提供土地，并按规定在其建设和管理过程中给与相关优惠政策支持，由各类企业或投资机构出资建设公租房。此类公租房主要面向社会和本单位符合住房保障条件的家庭（个人）出租。

（二）在新出让土地商品房开发项目或城市更新项目中配建。政府根据住房保障规划布局需要，在新出让土地商品房开发项目或城市更新项目中配建公共租赁住房。并在土地出让规划设计条件或城市更新批准文件中予以明确配建比例、面积、户型和建设标准等。配建的公租房应符合现行国家建设规范要求，并与项目同步规划、同步建设、同步交付使用。公租房位置安排需经市政府批准。新出让土地商品房

开发项目在土地出让合同中明确约定配建的公共租赁住房产权无偿归政府所有，并纳入政府公共租赁住房房源统一向社会配租。城市更新项目由政府给予政策优惠支持，在批准文件中明确公共租赁住房产权无偿归政府所有，并纳入公共租赁住房房源统一向社会配租。城市更新项目已批准未明确相关事项的，配建公共租赁住房产权归企业所有，按《珠海市公共租赁住房管理办法》纳入公共租赁住房房源面向企业、社会配租。

（三）在产业园区（开发区）内用工企业投资建设。在异地务工人员集中的产业园区（开发区）的用工企业投资建设公共租赁住房的，政府可给予企业行政办公及生活服务设施（含公共租赁住房）用地面积不超过工业项目总用地面积7%、建筑面积合计不超过总建筑面积15%的（按工业项目计地价）政策，支持园区企业建设公共租赁住房。此类公共租赁住房以员工宿舍为主，并纳入产业园区（开发区）统筹规划，统一监管。其中，企业范围内的行政办公及生活服务设施用地面积未超过总用地面积7%的，可安排未超过部分用地用于建设公共租赁住房，公共租赁住房和行政办公及生活服务设施的建筑面积合计不超过总建筑面积15%；已达7%的，原则上不再增加。如有特殊情况，应在通过市有关行政主管部门审批后，适当提高生活配套设施用地比例，用于建设公共租赁住房。利用闲置非居住房屋改建公共租赁住房的，在

房屋用地性质不变的前提下，按照临时改建宿舍的有关规定执行。此类公共租赁住房优先面向本企业符合住房保障对象条件的员工出租，有富余住房需对外出租的，须报所在产业园区（开发区）住房保障主管部门审核，经批准同意后方可进行，其出租对象为临近企事业单位符合住房保障条件的员工或经产业园区（开发区）住房保障主管部门审核通过的轮候家庭（个人）。鼓励产业园区（开发区）利用社会力量投资集中建设公共租赁住房。就近就地解决产业园区（开发区）用工企业员工住房困难。

（四）单位自有存量用地建设。对于部分单位（不含大学园区、边检、海关、出入境检验检疫局、驻珠部队等）自有存量用地建设的公共租赁住房，如需对外出租，须报市政府批准后，统一纳入政府配租和管理，租金收入归业主所有。

（五）利用集体留用地建设。鼓励利用村集体留用地试点建设公共租赁住房。按照控制规模、优化布局、只租不售、土地所有权和使用权不流转的原则，应在所属街道办（镇政府）的监督下，经过90%（含90%）以上土地权利人书面确认同意，且书面确认结果按程序公示无异议后，村集体经济组织可以利用闲置的留用地建设公共租赁住房。公共租赁住房建成后应优先提供给周边产业园区（开发区）符合住房保障条件的员工租住。也可由政府或企事业单位整体承租后再向符合住房保障条件的对象出租。

第十条 社会力量投资建设公共租赁住房建设实行“谁投资，谁所有、谁受益”运作，产权归投资者所有。在办理权属登记时，应当在房地产登记簿和权证中载明住宅用地（公共租赁住房）和房屋用途，只办理整体确权，不得分割办理房地产权证，除随单位资产整体处置（或产业转移）外，不得单独转让、不得单独办理房地产登记转移。单位因注销无法找到资产承接方的，由辖区政府按评估的建筑成本价优先收购，统筹纳入公共租赁住房房源管理。

第十一条 社会力量投资建设公共租赁住房项目选址应符合城乡规划和土地利用规划及环保要求，尽量考虑在市政和公建配套设施相对较完善的区域，交通便利，满足基本生活条件。项目建设应符合基本建设程序，严格执行住房建设标准及建筑工程质量安全、节能和环保等标准。建设单位对其所建的公共租赁住房质量安全负终生责任。

第三章 政策支持

第十二条 社会力量投资建设公共租赁住房需经所在区政府批准并报珠海市住房保障主管部门备案。项目备案后，建设单位依据所在区、市住房保障主管部门出具的相关资料向有关部门按国家有关规定申请办理税费减免等相关手续。

第十三条 公共租赁住房建设项目免收散装水泥专项基金等政府性基金和行政事业性收费。公共租赁住房项目应

依法修建防空地下室，确因地质、施工等客观条件限制不能修建的，经人民防空主管部门审核批准后免收防空地下室易地建设费。

第十四条 经备案的公共租赁住房项目的水、电、气等公用事业建设和使用收费标准，参照居住类房屋标准执行。

第十五条 对承担政府公共租赁住房建设任务、运营管理的企业，由政府委托第三方机构对其建设成本进行核算，核减其物业配套租（售）收益后，确定成本租金。成本租金与公共租赁住房租金差额部分，政府可以给予适当补贴。

第十六条 市、区财政部门可以通过投资补助、贷款贴息等方式，支持企业等社会力量投资建设公共租赁住房；社会力量投资建设公租房还可以在政府核定的公共租赁住房建设投资额度内，通过发行企业债券进行融资。

第十七条 社会力量投资建设公共租赁住房项目经政府相关部门审批后，可规划建设适量配套商业服务网点（如平价商店、医疗服务站和托儿所等设施），完善小区配套，方便居民生活，统一经营管理，所得租金收入等需专项用于公共租赁住房的维护管理支出。

第四章 租金及租赁管理

第十八条 社会力量投资建设公共租赁住房的租金标准参照市场租金水平确定，原则上按适当低于同地段、同类型住房市场租金的标准收取。其租金收缴及房屋的日常管

理、维护等具体事务性工作，产权人（出租人）可自行负责，也可委托第三方管理。

第十九条 社会力量投资建设的公共租赁住房具备物业管理条件的，产权人或委托的管理单位应当按《珠海市物业管理条例》有关规定，为承租人提供物业服务，物业管理费按合同约定由承租人承担。

第二十条 市住房保障主管部门应会同市工商部门制订《珠海市公共租赁住房租赁合同》，实行合同备案制统一进行管理。产权单位与承租人的租赁合同，合同期原则上为3年，最长不超过5年。需要续租的，应当对其资格进行重新审核。不得一次性签订长期租赁合同等变相出让使用权。

第二十一条 社会力量投资建设的公共租赁住房经营期间，因国有土地收回或农村留用地征收而需要进行拆迁补偿的，房屋按市场重置价格计算，土地仍按照原用地属性和收益标准进行补偿。

第五章 准入、退出和责任

第二十二条 对面向社会出租、实行企业经营的公共租赁住房，其准入条件、退出机制等按照《珠海市公共租赁住房管理办法》有关规定，统一纳入政府管理，实行承租人资格定期复核制度。经复核，不再符合保障条件的，解除租赁合同，承租人应当退回公共租赁住房。

第二十三条 在产业园区（开发区）内建设的公共租赁住房或企事业单位自筹建设的公共租赁住房以及利用集体

留用地建设、面向园区或企业的公共租赁住房其准入条件、租金水平、退出机制等由产业园区(开发区)或建设单位遵照国家和省、市有关公共租赁住房管理办法自行制定，报所在区和市住房保障主管部门备案。

第二十四条 各级住房保障主管部门及其工作人员在公租房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由本级政府或相关主管部门、上级政府住房保障主管部门对直接负责的主管人员和其他直接责任人责令改正，给予通报批评并依法追究责任。

第六章 附 则

第二十五条 本办法所指各区包括：横琴新区、香洲区、金湾区、斗门区、高新区、高栏港区、万山区及保税区。本办法由珠海市住房保障办公室负责解释。

第二十六条 本办法自2014年5月1日起施行。