济南市公租房试点工作意见出台

公租房租赁最长可达4年

本报记者 邢振宇 马云云

8月底,济南市公租房项目集中启建,分布在五区和高新区,建成后将提供2.3万套公租房。日前,市政府发布《关于开展公共租赁住房试点工作的意见》(以下简称《意见》),要求新建的成套公共租赁住房,套型建筑面积严格控制在60平方米以内。公租房租金实行低于市场价的动态调整,原则上每两年向社会公布一次,最长租赁期限4年。

公租房申请条件

■具有济南市区常住居民户口,家庭成员在市级以下单位就业或自主择业的中等偏下收入住房困难家庭(含廉租住房保障对象)及无房单身职工,经市人才工作管理机构认定且在济无住房的引进人才及其他情形的特殊群体可申请公租房;

■已享受廉租住房实物配租或已购买经济适用住房的家庭和个人不得申请;

■有稳定职业并在济南市区居住一定年限的外来务工人员,条件成熟时逐步纳入保障范围;

■保障对象申请公租房的具体准入标准,由市政府根据全市人均可支配收入和住房水平,结合城市经济发展水平定期公布。

租金每两年动态调整一次

《意见》指出,公租房租金标准实行政府指导价。租金基准价格和浮动幅度由市价格主管部门会同市住房保障管理、市财政部门制定,报市政府批准后,每两年向社会公布一次。租金标准原则上不高于同地区市场平均租金的70%,并根据贷款利息、地段、朝向、楼层、物业服务标准、维修费、配租对象类别和收入分别确定。

公租房分为成套住房和集体宿舍,成套住房套型建筑面积控制在60平方米以内,一次租赁期限最长4年,续租须在合同期满前3个月提出申请。单身职工租赁期限由其申请单位根据劳动(聘用)合同年限等因素确定。承租人拖欠租金和其他相关费用的,市住房保障管理部门负责通报其所在单位从其工资收入中直接划扣。

据介绍,市住房保障管理部门对公租房承租资格每两年审查一次,对承租家庭及承租单位定期进行走访、抽查,及时发现和掌握承租家庭及承租单位的各种变动情况,对违规行为根据相关规定及时纠正或处理。对承租人违反合同约定的,出租人应解除租赁合同,收回公共租赁住房,并载入承租人个人诚信档案,该承租人5年内不得申请任何一种保障性住房。

9种途径筹集公租房建设资金

《意见》明确了公租房的用地,凡是政府投资的,都采取行政划拨供应;企业、社会组织投资建设公共租赁住房的,用地可通过出让、租赁或作价入股等方式有偿使用。

公租房建设和管理资金主要来源包括:中央和省专项补助资金、财政年度预算安排资金、年度土地出让净收益提取10%的廉租住房保障资金部分、住房公积金增值收益用于廉租住房保障的资金、直管公有住房出售归集资金、出租公租房及经营公建设施回收资金、住房公积金项目贷款、商业贷款及投融资方式纳入的社会资金、社会捐赠及其他渠道用于公租房建设和管理的资金。

另外,公租房建设实行"谁投资,谁所有",投资者权益可依法转让,但不得转变用途,改变房屋性质。政府投资建设的公共租赁住房租金收入全额缴入市级财政,纳入预算,实行收支两条线管理。

经市住房保障主管部门批准建设及配建的公共租赁住房,按照经济适用住房建设的相关政策,减免相关行政事业性收费和政府性基金。

成套公租房将摇号公开选房

根据《意见》规定,符合公租房供应条件的家庭,只能配租一套公租房。成套公租房通过摇号方式公开选房,经市住房保障管理部门核准后,签订租赁合同。

开发区、产业园区和企业自建的集体宿舍,按照政府公租房的有关规定组织配租,配租情况报市住房保障管理部门备案。开发区、产业园区、企业及其他社会资金享受政府支持政策投资建设的成套公租房,配租工作由市住房保障管理部门统一组织。