

# 保山市廉租住房公共租赁住房 出租出售收入管理暂行办法

保政办发〔2014〕11号

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强和规范廉租住房和公共租赁住房出租出售收入执收、使用、管理，依据《财政部关于贯彻落实国务院关于解决城市低收入家庭住房困难若干意见的通知》（财综〔2007〕53号）、《云南省人民政府办公厅关于进一步加强保障性安居工程资金使用管理的通知》（云政办发〔2012〕128号）、《云南省住房和城乡建设厅 云南省人民政府金融办公室 云南省发展和改革委员会 云南省财政厅 云南省国土资源厅关于做好保障性住房先租后售工作的意见》（云建保〔2012〕876号）、《云南省人民政府办公厅关于印发云南省城镇保障性住房价格管理暂行办法的通知》（云政办发〔2013〕123号）精神，结合保山实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的廉租住房，是指政府提供财政投入和政策支持，限定套型和面积，通过新建、改建、购买、租赁等方

式筹集，按照当地县（区）人民政府规定的出租、出售办法和承租、购买条件，面向城镇低收入住房困难家庭供应的具有保障性质的住房。本办法所称的公共租赁住房，是指政府提供财政投入和政策支持，限定套型和面积，通过新建、改建、购买、租赁等方式筹集，按照当地县（区）人民政府规定的出租、出售办法和承租、购买条件，面向城镇中低收入住房困难家庭、新就业职工、有稳定收入并在城镇居住一定年限的外来务工人员或农业转移人口供应的具有保障性质的住房。

**第三条** 本办法所称的廉租住房、公共租赁住房出租收入，是指廉租住房、公共租赁住房承租人按照租赁合同约定，向廉租房、公租房租金执收部门及其委托的代收机构缴纳的住房租金。本办法所称的廉租住房、公共租赁住房出售收入，是指廉租住房、公共租赁住房购买人按照购买合同约定，向廉租房、公租房出售收入执收部门及其委托的代收机构缴纳的购房资金。

## **第二章 出租出售收入的征收**

**第四条** 廉租住房、公共租赁住房租金标准，按房屋产权隶属关系由市、县（区）发展改革部门会商同级住房城乡建设部门、财政部门研究制定并报同级人民政府批准。租金标准综合考虑房屋地段、功能配置、出租对象承受能力等因素确定，符合廉租住

房承租条件的出租对象，租金标准原则上不高于同地段同档次住房市场租金的 60%，符合公共租赁住房承租条件的出租对象，租金标准原则上不高于同地段同档次住房市场租金的 70%。租金不包括承租人租赁期间实际发生的水、电、气、电视、通信、卫生、物管等费用。

廉租住房、公共租赁住房出售价格，按房屋产权隶属关系由市、县（区）发展改革部门会商同级住房城乡建设部门、财政部门、国土资源部门提出方案报同级人民政府批准。出售价格综合考虑所在地城镇基准地价、开发建设成本、出售对象承受能力等因素确定。

**第五条** 政企、政园、政校、政院等共同投资建设的公共租赁住房，租金标准参照所在地县（区）城镇公共租赁住房租金标准执行，原则上不高于所在地县（区）城镇公共租赁住房租金标准的 10%，不低于所在地县（区）城镇廉租住房租金标准。出售价格执行所在地县（区）城镇公共租赁住房出售价格标准。

**第六条** 廉租住房、公共租赁住房出售方案，按房屋产权隶属关系由市、县（区）住房城乡建设部门会商同级发展改革部门、财政部门研究。销售面积不超建筑面积 20%的，经同级人民政府报市人民政府批准后报省住房城乡建设厅备案；销售面积达到建

筑面积 20%—40%的，经市人民政府审定报省住房城乡建设厅批准。按照中央和省规定，销售面积暂不准超过建筑面积的 40%，以后若有新规定，按新规定执行。

**第七条** 廉租住房、公共租赁住房出租出售收入的执收主体为市、县（区）住房城乡建设部门，出租出售收入按房屋产权隶属关系分别由市、县（区）住房城乡建设部门执收。廉租住房、公共租赁住房出租出售收入的具体收缴方式和收缴程序分别按照签订的租赁合同、购买合同的约定执行。政企、政园、政校、政院等共同投资建设的廉租住房、公共租赁住房，以及政府及其住房城乡建设部门委托其他单位建设或管理的廉租住房、公共租赁住房，出租出售收入可采取委托代收方式，由执收部门协议委托相关单位或代理人负责收缴。委托代收费用从提取安排执收部门的征收业务费中支付。

**第八条** 廉租住房、公共租赁住房出租出售收入，按房屋产权隶属关系由市、县（区）住房城乡建设部门开具《非税收入一般缴款书》缴入同级国库，纳入地方基金预算管理。廉租住房租金收入填列政府收支分类科目第 103 类 01 款 43 项 03 目——“103014303 廉租住房租金收入”；公共租赁住房租金收入填列政府收支分类科目第 103 类 01 款 43 项 04 目——“103014304

公共租赁住房租金收入”；廉租住房和公共租赁住房出售收入填入政府收支分类科目第 103 类 01 款 43 项 99 目——“103014399 其他政府住房基金收入”。

**第九条** 财政部门按照廉租住房、公共租赁住房出租收入的 2%、出售收入的 1% 安排执收部门征收业务费，专项用于廉租住房、公共租赁住房出租出售收入收缴业务开支。征收业务费从廉租房、公租房出租出售收入支出预算中安排，执收部门不得从执收收入中直接提留。

**第十条** 市、县（区）住房和城乡建设部门要建立健全廉租住房、公共租赁住房房源档案及资产档案，加强廉租房、公租房出租出售合同管理，明确承租人、购买人和产权所有人的权利、义务和责任事项。

### **第三章 出租出售收入的使用**

**第十一条** 廉租住房、公共租赁住房及其政府投资配建的商业设施出租收入，专项用于廉租房、公租房维修维护管理支出，结余部分按建设投资产权比例进行分配，政府分享部分专项用于偿还廉租房、公租房建设形成的政府性借款本息。

财政部门应当按照不超过出租收入 15% 的比例提取积累廉租住房、公共租赁住房维修维护基金，按照不超过出租收入 10%

的比例提取安排廉租住房、公共租赁住房管理费用。维修维护基金支出包括廉租房、公租房房屋主体及其小区内公共设施的修缮维护支出；管理费用支出包括廉租房、公租房房源和资产日常管理必须开支的人员经费和业务经费。廉租房、公租房管理费用不得支付应由廉租房、公租房承租人缴纳的物业管理费。

**第十二条** 廉租住房租金安排的维修维护管理支出填列政府收支分类科目第 212 类 07 款 03 项——“2120703 廉租住房维护和管理支出”；公共租赁住房租金安排的维修维护管理支出填列政府收支分类科目第 212 类 07 款 05 项——“2120705 公共租赁住房维护和管理支出”；廉租住房和公共租赁住房出租收入安排用于偿还廉租房、公租房建设政府性借款本息支出以及安排执收部门征收业务费支出，填列政府收支分类科目第 212 类 07 款 99 项——“2120799 其他政府住房基金支出”。

**第十三条** 廉租住房、公共租赁住房及其政府投资配建的商业设施出售收入，按各投资主体建设投资产权比例进行分配，政府分享部分专项用于偿还廉租房、公租房建设形成的政府性借款（含委托代建政府欠款）本息，盈余部分作为国有资产处置收入纳入公共预算管理使用。

廉租住房和公共租赁住房出售收入安排用于偿还廉租房、公租房建设政府性借款本息支出以及安排执收部门征收业务费支出，填列政府收支分类科目第 212 类 07 款 99 项——“2120799 其他政府住房基金支出”。

**第十四条** 廉租住房、公共租赁住房出租出售收入的具体使用分配方案，按资金隶属关系由市、县（区）住房城乡建设部门编制项目预算会商财政部门后报同级人民政府批准。

#### **第四章 监督检查**

**第十五条** 市、县（区）住房城乡建设部门及其所属的住房管理机构要建立健全廉租住房、公共租赁住房出租出售收入收支台账，定期与同级财政部门核对收支信息。

**第十六条** 市、县（区）财政、发展改革（物价）、审计部门要按照职责分工加强对廉租住房、公共租赁住房出租出售收入执收、使用和管理情况的监督检查，杜绝应收不收、违规减免、挤占挪用、违规使用等行为。按照《财政违法行为处罚处分条例》、《价格违法行为行政处罚规定》等法律法规有关规定对违反规定者进行查处。

#### **第五章 附 则**

**第十七条** 本办法由市财政局负责解释。

第十八条 本办法自发文之日起执行。