

沈阳市房产局
沈阳市自然资源局
沈阳市城乡建设局
沈阳市营商环境建设局

文件

沈房发〔2019〕65号

沈阳市房产局 沈阳市自然资源局
沈阳市城乡建设局 沈阳市营商环境建设局
关于配建租赁住房有关问题的通知

各区、县（市）人民政府，各有关部门：

为建立和完善我市房地产市场平稳健康发展长效机制，发展住房租赁市场，加强对房地产开发企业配建的无偿移交

政府租赁住房的管理，根据《沈阳市住房租赁试点工作方案》（沈政办发[2017]53号）要求及相关规定，现将有关问题通知如下：

一、我市在国有建设用地使用权招拍挂竞价时，对租赁住房需求量大的区域，或当竞拍价格超过一定溢价率后，实施竞配建租赁住房的措施。

二、市住房租赁试点工作领导小组负责配建租赁住房的组织实施。市房产局、自然资源局，城乡建设局负责房地产开发企业配建租赁住房相关工作。

三、建立会商制度，地块出让前，由地块所在区政府与市房产局会商，确定是否配建租赁住房，明确起始面积、竞拍模式等。根据会商结果，市自然资源局在国有建设用地使用权出让方案中明确。

四、房地产开发企业通过招拍挂取得配建租赁住房国有建设用地使用权的，由市房产局代表市政府统一与房地产开发企业签订《配建租赁住房协议书》，配建租赁住房协议应明确以下内容。

- （一）配建比例；
- （二）总建筑面积、单套建筑面积区间及占比；
- （三）规划布局；
- （四）配建方式；
- （五）建设时序；

- (六) 装修标准;
- (七) 面积补差;
- (八) 接收单位;
- (九) 履约保证金;
- (十) 违约责任;
- (十一) 其他应该约定的事项等。

五、市房产局负责和平、沈河、铁西(含沈阳经济技术开发区)、大东、皇姑、浑南、于洪、沈北、苏家屯等九城区配建的租赁住房建设全程监管,办理交接手续、不动产登记等,并选定运营机构对全市配建的租赁住房实施统一管理和运营,运营取得的收益按照《沈阳市土地储备出让统筹管理办法(试行)》(沈政办发[2017]34号)关于土地出让收入分配的有关规定,市、区按比例分配。

六、市自然资源局在规划设计方案联合审定阶段,通过联合审批平台,将报建方案推送市房产局征求意见,在方案审定通知书或《建设工程规划许可证》(含预许可)及其附件、附图中,明确配建租赁住房的面积、位置、层数、套数。

七、房地产开发企业在履行项目建设基本建设程序过程中,不得擅自改变配建租赁住房协议中约定的内容。在总建筑面积不减少的前提下,如有调整,应报市房产、规划、市城乡建设等部门履行相关变更手续。

八、配建租赁住房的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、外形设计、建筑风格等方面与项目商品住房一致，并满足配建租赁住房对采光、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，满足国家和地方规划和建设相关规定。

九、配建的租赁住房应按整栋或单元集中安排，不足整栋或单元的部分，按楼层由低到高的顺序安排。

十、配建租赁住房的户型，结合建设区域的需求情况确定，并在《配建租赁住房协议书》载明。

十一、配建的租赁住房应与所在项目的商品住房、配套基础设施、公共服务设施等同步设计、同步施工、同步交付使用。项目分期开发建设的，配建的租赁住房应在首期履行报建程序，并在首期安排建设。

十二、房地产开发企业应按照《租赁住房配建协议书》的约定进行装修，装修材料标准要符合国家现行标准的相关规定，应选用环保、耐久性强、耐清洗、易维修和替换方便的原则，同时要满足环保要求，装修标准不得低于《沈阳市公共租赁住房装修标准》。

十三、工程建设行政管理部门应加强对配建租赁住房的工程质量的监督检查，确保建设质量。配建租赁住房的接收方应对配建租赁住房的建设进度和工程质量进行监督检查，或委托有工程监理资质的第三方进行监督检查。

十四、房地产开发企业在申请办理商品房预售许可证时，

审批部门应对其履行《配建租赁住房协议书》情况进行核实，并征求住房租赁管理部门意见。

十五、配建的租赁住房项目竣工后，开发企业应持工程竣工验收证明，房屋面积测绘报告，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），共用设施设备清单及其安装、使用和维护保养等技术资料，供水、供电、供气、通信、有线电视等准许使用文件，物业质量保修和物业使用说明等资料与接收单位进行移交，签订项目移交协议书。

十六、配建的租赁住房为无偿移交政府的资产，由市房产局委托国有住房租赁企业与房地产开发企业交接、确权。配建的租赁住房竣工验收后，房地产开发企业应配合产权人到不动产登记部门办理不动产登记。

十七、配建租赁住房在办理确权中产生的税费，由房地产开发企业和接收单位按规定各自缴纳。约定面积以内的，纳税基数为成本价，超出约定面积的，超出部分纳税基数为项目同期商品住房备案均价。

住宅专项维修基金由房地产开发企业按照《沈阳市住宅专项维修资金管理辦法》规定缴纳，计入建设成本。

十八、实际移交的配建租赁住房总建筑面积超出《配建租赁住房协议书》中约定的总建筑面积的，接收单位应按照项目同期商品住房备案均价补交价款。

十九、接收单位负责配建租赁住房的日常养护和维修工作，确保运营期间租赁住房的使用安全。

二十、配建的租赁住房项目未经批准，不得擅自分割或整体出售。

二十一、房地产开发企业利用含配建的租赁住房部分设定在建工程抵押权或以其他方式融资的，在办理配建租赁住房交接前，解除在建工程抵押权，还清所有债务。

二十二、配建的租赁住房应当在沈阳市住房租赁交易服务平台整体备案，通过服务平台发布房源信息，办理房屋租赁合同网签网备，实施公共服务。

二十三、配建的租赁住房与同期商品住房项目实行统一的物业管理，并按相同标准缴纳物业服务费。配建租赁住房物业服务费出租前由接收单位缴纳，出租后按照租赁合同约定缴纳。

二十四、开发企业违反租赁住房配建协议约定，不配建或少配建、不按规定时间和进度建设租赁住房，不移交或少移交租赁住房的，不按规定的装修标准装修，房产管理部门应责令限期整改，并限制核发商品房销售许可。

二十五、本通知发布前，通过招拍挂已经取得建设配建租赁住房用地使用权的房地产开发企业，按本通知要求持《成交确认书》或《国有土地使用权出让合同》与市房产局补签《配建租赁住房协议书》，履行相关手续。

二十六、辽中区、新民市、法库县、康平县可结合本地实际，制定配建政策和办法。

二十七、本通知自发布之日起实施。



2019年12月17日

(此件公开发布)

