沈　阳　市　房　产　局
沈　阳　市　财　政　局
沈阳市人力资源和社会保障局　文件
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

沈房发〔2020〕11号

关于配建租赁住房的若干意见

各区、县(市)人民政府,各有关部门:

为加快构建我市多主体供给、多渠道保障,租购并举住房新体制,完成稳地价、稳房价、稳预期的目标,促进房地产市场平稳健康发展,根据《沈阳市建立和完善房地产市场健康发展长效机制工作方案》和《沈阳市住房租赁试点工作方案》要求,就产权无偿移

交政府租赁住房提出以下意见：

一、实施“限地价、竞地块内产权无偿移交政府租赁住房”措施

1. 我市各城区（不含辽中区）通过“招拍挂”方式出让国有建设用地使用权的，在竞价时，当竞买价格达到最高限价后，根据需求竞地块内产权无偿移交政府租赁住房。（以下称“配建租赁住房”）

二、组织领导和实施主体

2. 将“限地价、竞地块内产权无偿移交政府租赁住房”纳入我市建立和完善房地产市场健康发展长效机制的主要工作，由市房地产市场调控工作领导小组统一组织领导。市房产局负责日常综合协调工作。（责任部门：市房产局；配合部门：领导小组相关成员单位）

3. 各城区政府为实施主体。负责提报属地内拟出让国有建设用地使用权地块内竞配建租赁住房的预案；负责与已取得配建租赁住房竞得人签订租赁住房配建协议；负责配建租赁住房的规划设计、施工进度、建设和装修质量、竣工验收等建设全过程的监管；负责办理交接手续、不动产登记，以及配建租赁住房的运营。（责任部门：各城区政府）

三、土地竞拍

4. 国有建设用地使用权出让前，由拟出让国有建设用地使用权的属地区政府提出预规划条件和竞地块内配建租赁住房的预案，与市自然资源局、房产局等部门会商。（责任部门：各城区政

府;配合部门:市自然资源局、房产局等)

5.涉及竞地块内产权无偿移交政府租赁住房的项目,起始标准为建筑面积500平方米,竞价阶梯最低为建筑面积100平方米。(责任部门:市自然资源局,属地区政府)

6.竞地配建租赁住房的地块竞拍成交后,市自然资源局应当将竞拍成交结果函告市房产局。(责任部门:市自然资源局)

四、配建协议

7.配建租赁住房的地块成交后,出让地块的属地区政府应当与取得国有建设用地使用权的房地产开发企业签订《租赁住房配建协议》,协议应当包括,但不限于:配建租赁住房的计容建筑面积、规划布局、配套基础设施、公共服务设施、单套建筑面积区间及占比、建设时序、建设和装修标准、室内设施配置,交接办理、面积补差的处理方式、物业管理方式、履约保证金、违约责任等内容。《租赁住房配建协议》签订后3个工作日内,应当报市房产局备案,并抄送市自然资源局、市城乡建设局。(责任部门:属地区政府;配合部门:市房产局、市自然资源局、市城乡建设局)

8.房地产开发企业整体或部分转让涉及配建租赁住房的房地产开发项目,或在项目开发建设过程中,变更项目实施法人或法人名称的,应当提前30日通知属地区政府,属地区政府应当与新的受让方或新的法人就配建租赁住房签订补充协议或重新签订配建协议,并报市房产局备案,抄送市自然资源局、市城乡建设局。(责任部门:属地区政府;配合部门:市房产局、市自然资源局、市

城乡建设局）

五、规划设计方案的制定和报审

9. 配建租赁住房的规划设计应当纳入出让地块内的整体规划统一安排；配套基础设施、公共服务设施等应当按照地块内的规划配比要求统一规划设计。房地产开发企业在编制规划设计预案时，应当就配建租赁住房的规划布局、户型设计、配套基础设施、公共服务设施等与属地区政府充分论证，就规划设计预案进行书面确认。涉及收益市、区按比例分配的配建的租赁住房，应当与市房产局共同协商议定，并共同对规划设计预案进行书面确认。（责任部门：属地区政府；配合部门：市房产局）

10. 配建的租赁住房应当按整栋或者整单元集中安排布局。配建面积不能按整栋或整单元规划布局和设计的，由属地区政府与房地产开发企业协商议定，并在规划设计预案中予以标注。（责任部门：属地区政府）

11. 配建租赁住房施工图设计文件应当与项目商品住房施工图设计文件一并报送施工图技术审查。配建的租赁住房在建筑材料、建筑风格、外形设计等方面应当与项目商品住房一致，并满足对采光、隔音、通风等的要求，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。（责任部门：属地区政府；配合部门：市自然资源局、市城乡建设局）

12. 配建租赁住房的项目，房地产开发企业在办理规划审批手

续时，市自然资源局应当在联合审定阶段，通过政务一体化平台将联合审定技术文件推送至市房产局，市房产局应当在规定时限内提出意见，房地产开发企业修改完善后，市自然资源局再次推送联合审定技术文件。配建租赁住房的项目，应当在《建设工程规划许可证》的附件中明确配建的租赁住房的建筑栋号、所在位置或所在层数、计容面积相关内容。（责任部门：市自然资源局；配合部门：市营商环境建设局、房产局，属地区政府）

13. 房地产开发企业应当将配建租赁住房部分装修设计图纸与商品住房装修设计图纸一并报送消防设计审查。（责任部门：市城乡建设局；配合部门：市营商环境建设局、属地区政府）

六、建设与施工监管

14. 配建的租赁住房属地区政府应当将配建租赁住房的土建工程及其配套基础设施、公共服务设施工程和装修工程纳入统一质量监管，指定相关部门或委托具有工程监理资质的第三方，对建设进度、工程质量、建设标准、建设安全、装修质量、装修标准等环节进行监管。（责任部门：属地区政府；配合部门：市城乡建设局）

15. 配建的租赁住房以及《租赁住房配建协议》中约定的配套基础设施、公共服务设施应当与所在项目的同期同类商品住房同步同质施工、同步竣工验收、同步交付使用。项目分期开发建设的，应当在首期安排建设，并与所在项目的商品住房同时交付使用。（责任部门：属地区政府；配合部门：市城乡建设局）

16. 按整栋或单元规划布局、设计、建设的配建的租赁住房，不

得在租赁住房与商品住房之间设置或建设不可拆解的隔离设施。（责任部门：属地区政府；配合部门：市城乡建设局）

17. 房地产开发企业应当按照《国有建设用地使用权出让公告》或《租赁住房配建协议》的约定对配建的租赁住房进行装修。装修材料标准要符合国家现行标准的相关规定，应当选用耐久性强、耐清洗、易维修和替换方便的原则。（责任部门：属地区政府；配合部门：市城乡建设局）

18. 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。在总计容面积不减少的前提下，如有调整，应当重新签订《租赁住房配建协议》、调整规划设计预案，按照基本建设程序开展申报工作。（责任部门：属地区政府；配合部门：市自然资源局、营商环境建设局、城乡建设局、房产局）

七、竣工验收和交接

19. 房地产开发企业利用含配建的租赁住房的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移交前，应当解除在建工程抵押权，还清所有以其他方式融资的债务。（责任部门：属地区政府；配合部门：市自然资源局、房产局）

20. 配建的租赁住房交接前，属地区政府应当组织建设、设计、施工、监理等相关责任方对配建的租赁住房部分及其配套基础设施、公共服务设施进行分户和逐一验收。（责任部门：属地区政府；配合部门：市城乡建设局）

21. 配建的租赁住房及其配套基础设施、公共服务设施经验收达到交接条件的，房地产开发企业应当持竣工验收合格的证明文件，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，质量保修和物业使用说明等资料与属地区政府进行移交，签订《产权无偿移交政府租赁住房交接书》。（责任部门：属地区政府；配合部门：市城乡建设局）

22. 配建的租赁住房及其配套基础设施、公共服务设施交接后，房地产开发企业应当按照相关规定承担保修责任，保修期自竣工验收合格之日起计算。（责任部门：属地区政府；配合部门：市城乡建设局）

八、确权登记

23. 配建的租赁住房为国有资产，房地产开发企业在竣工验收后，应当配合产权人到不动产登记部门办理不动产登记。不动产登记部门依据申请给予区政府或区政府书面指定的国有资产管理单位或部门，以及市房产局或市房产局书面指定的国有资产管理单位办理不动产登记。涉及收益市、区按比例分配的配建租赁住房确权方式，由市房产局与属地区政府协商议定。（责任部门：属地区政府；配合部门：市自然资源局、房产局）

24. 配建租赁住房的住宅专项维修资金，在初次确权时免于缴纳。（责任部门：市房产局）

25. 房地产开发企业违反租赁住房配建协议约定，由属地区政

府追究房地产开发企业法律责任。（责任部门：属地区政府）

九、运营和日常管理

26. 区政府应当组建或指定配建租赁住房运营机构，采取自营、合作经营、委托、公开招标等形式对配建租赁住房实施管理和运营。（责任部门：属地区政府）

27. 配建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。（责任部门：市房产局，属地区政府等）

28. 配建的人才住房纳入全市人才住房计划统筹管理使用，人才住房的年度计划由市人社局提出，市房产局会同各区政府组织落实。（责任部门：市人社局；配合部门：市房产局，各区政府等）

29. 配建租赁住房运营期限不得低于十年。各区政府处置配建租赁住房，应当向市房产局提出申请，报市政府批准。对于产权为市本级的，按照《沈阳市市本级行政事业单位国有资产处置管理办法》的相关规定，履行国有资产处置程序；对于产权为区级的，按照区级国有资产处置相关规定，履行相关程序。（责任部门：属地区政府；配合部门：市房产局等）

30. 配建租赁住房的运营享受国家、省、市关于租赁住房运营的相关财税等政策。（责任部门：市财政局、市税务局等）

十、运营收益

31. 配建的租赁住房运营收益应当按照产权归属及时、足额地缴入市本级和区级国库。涉及产权归属市、区按比例分配的租赁

住房的运营方式由市房产局与属地区政府协商议定。（责任部门：属地区政府；配合部门：市财政局、房产局等）

十一、前期项目

32. 本意见发布施行前，通过招拍挂已经取得配建租赁住房（含配建人才住房）的项目，属地区政府应当按照本意见有关要求，与房地产开发企业补签《配建租赁住房协议》，实施建设和施工监管，办理验收、交接和确权登记，开展运营和管理。（责任部门：属地区政府）

沈阳市房产局　　沈阳市财政局

沈阳市人力资源和社会保障局　　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

2020年6月19日

（此件公开发布）

沈阳市房产局办公室　　2020年6月19日印发