大理州住房和城乡建设局

关于对州第十五届人民代表大会第四次会议第2024204号建议的答复

张枝荣代表：

非常感谢您对我州住房城乡建设的关心和支持，您在州第十五届人民代表大会第四次会议上提出的第2024204号《关于对俊秀房项目良性运转方面的建议》已交我局办理，经认真研究，现答复如下：

一、解决公租房先租后售问题

政企共建的公共租赁住房是保障性住房的重要组成部分，也是利用社会化资源解决城市中低收入群体住房困难的重要方式。《云南省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》《云南省人民政府关于大力推进保障性安居工程建设的意见》《云南省住建厅 金融办 发改委 财政厅 国土厅关于做好保障性住房先租后售工作的意见》《云南省保障性住房建设工作领导小组办公室关于做好保障性住房先租后售备案审批工作的通知》等文件，对廉租住房和公租房“先租后售”作了相应规定，目前，根据有关通知要求，已不再实施廉租住房和公租房“先租后售”。因此，你建议：一是“恢复产权清晰的企业自建公租房先租后售政策，出售价格应参考商品房市场价格及运营成本等综合成本，简化销售审批流程，制定能操作、易落地的出售办法”,我局已多次向云南省住房城乡建设厅汇报，均明确不再执行。二是“如若公租房先租后售政策短期内实现不了，是否通过政府的渠道收储，解决减轻企业建设公租房项目之初投入大理资金带来的压力”的建议，云南省和全国其他省市均未制定相应的回购收储实施办法，应待上位法明确处置意见后，再结合实际出台大理州相关的办法。我局将在下步工作中，加强对相关政策的研究，做好沟通汇报，积极争取上级支持，实事求是，不断推动全州公租房的良性运转。

二、调整公租房租赁价格

根据《云南省发展和改革委员会 云南省住房和城乡建设厅关于进一步加强城镇保障性住房价格管理的通知》（云发改物价〔2018〕374号）规定，政府主导建设的公共租赁住房租金以建设成本为基础，根据当地经济发展水平、承租人收入状况和市场平均租金水平分级核定。租金不得高于同时期、同地段、同区域或同类别普通商品房市场租金的70%。企业或其他机构投资建设和运营管理的公共租赁住房租金标准可以根据当地政府公布的租金标准不高于10%浮动。具体到户租金标准以基准价格为基础，适当考虑楼层、朝向、装修差价，按每个单元增减其代数和为零的原则确定。

目前，大理市公租房租金标准按照《大理市人民政府关于大理市公租房租金标准等事宜的批复》（大市政批〔2014〕5号）执行，政府主导建设的公租房基准租金标准分别为：下关片区8.40元/月·平方米，大理创新工业园区片区7.00元/月·平方米，凤仪片区5.60元/月·平方米，大理古城片区8.40元/月·平方米，海东开发片区 5.60元/月·平方米，喜洲片区5.00元/月·平方米，挖色、上关等乡镇4.50元/月·平方米。企业及其他机构投资建设和运作管理的公共租赁住房租金在政府公布的基准租金基础上最高可以上浮10%。

2023年，我局就公租房租金与大理市住房城乡建设局进行了沟通，经过初步调查，当时不具备调整条件，未启动租金调整工作。当前，市场经济下行，人民群众收入减少，租赁业务萎靡，租金标准不断降低，大理市研判后认为暂不具备调整条件，公租房租金暂按现行标准执行。待时机成熟后，大理市发改、住建部门将组织市场租金调查，按照核定公租房租金标准相关政策，建立完善租金动态调整机制，做好公租房租金标准管理工作。企业建设运营的公租房，租金建议可结合实际情况个案处理，在充分调查论证的基础上，按程序专题报相关部门研究确定。

再次感谢你长期以来对大理州住房和城乡建设工作的关注与支持。

2024年6月20日