附件2

葛店经开区保障性租赁住房政策解读

为加快解决新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体住房困难问题，根据国家、省、市文件精神，现将我区保障性租赁住房政策解读如下:

一、什么是保障性租赁住房

保障性租赁住房是指政府、企事业单位等采取购买、新建、改建、改造等多种方式，为符合规定条件的新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体提供的保障性住房(以下简称保租房)。

保租房的房源分为只租不售和允许先租后售两类。即:一类是只能用于出租，不能上市交易，单套建筑面积70平方米左右;另一类是承租人租赁满5年后，可申请转为共有产权住房，购买部分或者全部产权。共有产权住房持有5年后，持有人在购买全部产权的情况下，可申请转为商品住房上市交易，单套建筑面积不超过140平方米。

我区1000套保障性租赁住房全部为先租后售类型。

二、保租房的申请对象

按照从事基本公共服务人员优先、申报公租房保障优先的原则，包括教师(含乡村教师)、医护人员、环卫工人、公交司机、快递小哥、社区工作人员，文化、体育、民政、就业、住房保障、供水、供电、供气、辅警等从业人员，以及机关事业单位、大专院校、科研院所、产业园区等单位工作人员。

三、保租房的申请条件

1.申请人年满18周岁，具有完全民事行为能力;

2.申请人及其配偶、未成年子女在申请辖区无房或家庭人均居住建筑面积低于35平方米。已签订商品房预售合同但房屋尚未交付的，在交付前视同无房;

3.申请人及其配偶、未成年子女在本市未享受其他形式的保障性住房。

四、保租房的申请资料

1.《葛店经开区保障性租赁住房申请审批表》；

2.申请人及其配偶、未成年子女身份证和户口簿；

3.婚姻状况证明；

4.住房状况证明；

5.单位工作证明；

6.其他需要提供的证明材料。

五、保租房的装修标准

只租不售房源由产权单位进行室内装修，达到基本入住条件;先租后售租赁房源可在租赁合同中约定由产权单位统一装修，也可约定由先租后购人自行装修。现阶段，我区产权单位装修价格按600元/平方米(含税)包干结算，上下浮动5%。

六、保租房的租金标准

保租房租金由运营单位委托专业机构评估确定，报项目所在地住建部门备案后实施，原则上不高于同地段、同品质租赁住房市场租金的70%。租金标准原则上3年评估一次，必要时可根据实际情况调整。

七 保租房的销售价格

先租后售保租房的销售价格，原则上在签定租赁合同时确定房屋租赁满5年时的销售价格或价格确定方式。收购商品房的销售价格，根据收购成本、运营成本、资金成本等因素，按保本原则确定租赁满5年时的销售价格;也可约定租赁满5年后出售时按该出售时点市场评 估价的9折作为销售价格。

八、保租房的申请审核

采取线上或线下两种方式，按照下列程序进行:

1.申请。申请人可通过鄂州市保障性住房监管服务平台或鄂州市住房和城乡建设局微信公众号提出申请，将申请资料上传申报系统。

申请人也可携带申请资料到项目运营单位提交申请，由运营单位将申请资料录入鄂州市保障性住房监管服务平台。

2.审核。运营单位应按照准入条件，在5个工作日内对申请人提交的申请材料进行审核，对符合条件的进行公示，公示期为5个工作日。经公示无异议或异议不成立的，申请人取得承租资格。

3.入住。资格审核通过的申请人根据自身需要选择房源，按申请先后顺序先到先租。项目房源不足的，实行轮候配租。

九、保租房的销售管理

承租人租赁满5年后，应在50%-100%范围内选择产权份额比例并支付购房款，已交的租金可以计租入购房款。购房人(申请时仍存在租赁关系的承租 人)可按照有关规定申请住房公积金贷款和商业银行贷款。

购房人取得不动产权证书未满5年的，不得转让房屋产权份额。确需退出的，可向产权单位申请回购其份额，由产权单位按照《共有产权住房购房合同》约定进行回购。取得共有产权前已计入购房款的租金，由购房人退还产权单位;取得共有产权后交纳的租金，产权单位不予退还购房人。

购房人取得不动产权证书满5年的，经产权单位同意，一次性增购产权单位持有的产权份额后，住房性质转为商品住房，可以上市交易。