

中新天津生态城公屋管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为建立生态城住房保障体系，形成合理的住房供应结构，引导人口入住，促进生态城产业发展和社会和谐，根据《中新天津生态城管理规定》，制定本办法。

第二条 本办法所称公屋是生态城内专门提供的，主要面向生态城内就业人群的保障性住房。公屋权属为限制性产权，权属登记时在房屋权属证书上注明“公屋”字样。

第三条 本办法适用于公屋的规划、建设、申请、使用、退出、维修等相关活动。

第四条 中新天津生态城管委会（以下简称管委会）建设行政主管部门负责拟定公屋政策，制定建设计划，批准公屋价格；设立公屋管理机构负责购房人资格审核、轮候和签发购（租）房证明，管理公屋维修基金；指定特定单位负责公屋的回收或回购。

第五条 公屋的管理实行统一政策、集中管理、以售为主、封闭循环。按照公开、公平、公正的原则，建立公屋信息公开机制和信息发布平台，以方便申请人并接受社会监督。

第六条 生态城建立公屋专项资金，用于启动和支持公屋的建设、租售、维护。积极争取国家和天津市的支持，探索和拓展公屋的资金渠道。

第二章 规划与建设

第七条 生态城按照指标体系的要求，通过统一规划，确保提供套数不低于生态城住宅总套数 20%的公屋，做到合理布局，并将相应套数明确到每一宗公屋建设用地上。

宿舍型公寓另行建设，不纳入公屋范畴。

第八条 生态城建立政府主导、企业参与的公屋建设模式。依法取得公屋建设用地的单位负责相应公屋的建设。公屋项目不得转让。

第九条 公屋应当坚持小户型的设计原则。建设标准（含精装修）应与生态城普通商品住宅相当。

第十条 生态城根据产业发展和人口入住预测，按照适度超前、分区布局的原则，制定公屋中长期和年度建设计划。

公屋的建设计划由管委会建设行政主管部门组织制定，报管委会批准。

管委会建设行政主管部门对公屋建设计划的实施进行动态评估。

第三章 出 售

第十一条 公屋购房人应同时具备以下条件：

（一）已婚；

（二）有本市非农户口且在生态城内就业一年以上（夫妻双方都在生态城内就业三年以上的可以没有本市非农户口）；

（三）本人及其家庭成员在生态城内无他处住房；

（四）家庭年收入不高于管委会公布的家庭的公屋准入收入线，收

入线依据生态城经济社会发展水平和商品房价格定期进行调整并向社会公布。

第十二条 申购公屋实行上网申请。公屋管理机构按照本办法第十一条的规定，对申购人进行资格审核。各单位组织符合条件的申请人在本单位可配售的公屋数量内轮候、公示。首次轮候通过摇号方式确定轮候顺序。公屋管理机构通过联网的电子信息系统予以监督，并签发购房证明。获得购房证明后，通过摇号确定选房顺序，选房时不符合本办法第十一条规定条件的轮候人不再具有购房资格。

申请公屋时，申购人和有关单位应当如实提供信息并签署诚信承诺书对其真实性负责。

第十三条 每次公屋配售前，应公布出售公屋的总数。

管委会根据各单位符合条件的申请人数，结合其支持员工购买公屋的政策措施以及工资水平、行业类型、单位职工总数、税收贡献、投资规模等条件，核定各单位可配售的公屋数量。

第十四条 公屋的销售价格综合考虑公屋平均开发成本、同地段商品房价格和供应对象的支付能力等因素，由管委会建设行政主管部门批准，并向社会公布。

第十五条 购买公屋后，退出方式应当按照下列规定执行：

（一）购买公屋不足5年，本人及其家庭成员在生态城内购买或获得他处住房的，应按照原售价将公屋退还给公屋回购单位；因其他特殊原因确需转让的，经负责公屋回购的特定单位同意后，按照原售价的95%回购；

(二) 购买公屋满 5 年的不足 10 年, 可以将公屋转让给负责公屋回购的特定单位, 转让价格由双方议定;

(三) 购买公屋满 10 年的, 可以将公屋转让给符合条件的申请人, 转让价格由双方议定。

法律法规和本办法另有规定的, 从其规定。

第十六条 公屋管理机构建立与相关部门、公屋建设单位、公屋回收(回购)单位以及申请人所在单位联网的电子信息系统, 整合相关信息, 组织开展资格审核、轮候、公示, 并动态管理公屋(含新建、回收、回购、转让的公屋)的上市时间、数量、房型、价格。

第四章 出 租

第十七条 符合申购条件, 但购买能力不足的申请人可以申请租赁公屋。租期为三年。具体条件由管委会建设行政主管部门确定。

申请人和有关单位应当如实提供信息并签署诚信承诺书对其真实性负责。三年后重新申请, 经审核后仍符合承租条件的可以续租。

第十八条 租赁公屋由申请人向公屋管理机构提出申请。经公屋管理机构资格审核、轮候、公示后, 签发租房证明。

第十九条 公屋的租金综合考虑市场租金、成本租金水平, 由管委会建设行政主管部门定期制定, 并向社会公布。

支付租金有困难的, 可向管委会民政部门申请补贴。

第二十条 租赁公屋后, 在下列情形下应当在 6 个月内退还所租公屋:

- (一) 不再符合租住公屋的收入条件的；
- (二) 已购买或获得他处住房的。

第二十一条 在生态城公屋电子信息系统中建立租赁公屋的信息子系统，做到两者相对独立又相互衔接。

第五章 使用与维护

第二十二条 公屋不得从事居住以外的任何活动。不得转租或转借他人居住。公屋空闲不得超过6个月。

第二十三条 公屋使用人应该认真遵守居民公约，积极参与和谐社区建设，不得以任何形式破坏公屋。新建公屋5年内不得重新装修。

第二十四条 生态城的公屋应当委托物业服务企业开展物业管理。管委会相关部门加强对公屋物业管理的监管，确保公屋管理有序、维护得当。

第二十五条 公屋的维修基金由公屋管理机构负责统筹管理，采取市场化、社会化、专业化的方式通过招投标确定维修单位。必要时由管委会给予补贴，确保公屋品质。

第六章 法律责任

第二十六条 违反本办法规定擅自装修或恶意破坏公屋或严重违反居民公约的，责令退还或强制收回公屋并赔偿损失，三年内不得再次申请；应当退还或转让公屋而没有退还或转让的，责令退还或强制收回，三年内不得再次申请；对弄虚作假、隐瞒收入和住房情况及伪

造相关证明的申请者，取消其申请资格，并记录在其信用档案内，五年内不得再次申请；骗购(租)公屋的，擅自改变房屋使用用途的，擅自转租或转借他人居住的，公屋闲置6个月以上的，责令退还或强制收回公屋，五年内不得再次申请；构成犯罪的，提请司法机关依法追究刑事责任。

第二十七条 对出具虚假证明的企业和机构，可以减少其配售公屋的数量直至冻结其资格，可以减少直至冻结管委会给予的优惠政策，并经提请有关部门依法追究单位主要领导和相关人员的责任；构成犯罪的，提请司法机关依法追究刑事责任。

第二十八条 对相关工作人员在公屋建设、分配和管理等过程中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究其行政责任；构成犯罪的提请司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第二十九条 管委会建设行政主管部门可以依据本办法，制定相应的操作程序和管理细则。

第三十条 本办法自2011年1月1日起施行。