

北京市住房和城乡建设委员会
北京市发展和改革委员会
北京市财政局
北京市规划和自然资源委员会

关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、
保障性租赁住房工作的通知

京建发〔2021〕389号

各有关单位：

为有效增加公租房和保障性租赁住房供应，多渠道筹集房源，根据国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、市政府《关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》（京政发〔2011〕61号）、住房城乡建设部等四部门制定的《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号），经市政府同意，现就规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房（以下统称“配建住房”）相关工作通知如下：

一、配建范围

（一）配建范围。各区新供商品住房、安置房（不含“三定三限”）等产权型住宅建设项目（以下统称“住宅项目”），每年应按照

新供住宅项目建筑面积的一定比例，配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位。

(二)配建方式。各区在确保租赁住房用地年度计划完成的前提下，可结合地块情况，采取逐地块配建、集中配建两种方式。

逐地块配建是指新供住宅项目按照一定比例配建住房。集中配建是指新供住宅项目因客观原因无法配建，各区可在住宅项目间调剂配建，并确保集中配建项目优先开工建设。

商品住房项目配建以保障性租赁住房为主，其中通过道路分割的相对独立成宗地块可配建公租房；安置房项目配建以公租房为主。

二、配建要求

(一)坚持因地制宜、因区施策。新供商品住房、安置房项目，由市规划自然资源、住房城乡建设部门会同相关区政府共同研究，确定具体配建地块和地块配建比例。

对于公租房备案家庭解决率高、租赁住房用地年度供应完成率高的区，配建比例可适度降低或不予配建。

(二)配建住房与项目其他住房在布局、建筑密度、景观环境、绿化，建筑外立面的风格、色彩、建筑材质品质等方面保持基本一致，保持项目总体和谐，并共享项目公共配套设施、机动车停车位和公共通道。

配建住房原则上采取集中布局，以整栋、整单元为最小建设单位。配建面积不足整单元最小建设单位的，应落实到成套住房，办

理住房销售手续前在建设项目中选取。

配建住房户型设计根据实际需求,按照相关公告文件及公租房建设规范导则要求执行。

配建住房建筑单体内公共空间的装修标准、设备设施与项目其他住房保持基本一致。

配建住房实施装配式装修成品交房,室内装修标准不低于公租房建设评价标准中明确的装修标准。

(三)配建住房应与项目其他住房同步设计、同步建设、同步交付使用。项目分期开发建设的,配建住房应安排在首期进行开发建设,并及时交付使用。项目配建住房有整栋、整单元的,应在配建住房首层配套一处租务管理用房。

配建住房与同一物业管理区域内其他住房实施统一管理,享受同等物业服务。

三、配建程序

(一)单列供地计划。市规划自然资源、发展改革部门应结合市住房城乡建设部门及各区确定的公租房、保障性租赁住房需求情况,科学制定年度租赁住房用地供应计划,并在年度建设用地供应计划中单独列出,通过集中建设、配建、改建等方式切实增加实物房源有效供给。

(二)明确配建要求。市住房城乡建设、规划自然资源等部门会同相关区政府,确定新供住宅项目配建住房要求,包括配建比例、配建面积、户型及户型比例、建筑品质、机动车停车位配比、配

套设施、分配对象等。

鼓励地块附带配建住房条件及方案上市供应。未附带方案入市项目的设计方案,须经市住房城乡建设、规划自然资源部门组织专家审查,同步确定配建住房位置、楼栋、单元。

(三)土地供应条件。市规划自然资源部门将配建及回购住房要求载入土地供应文件,作为土地出让或划拨的前置条件。通过“招拍挂”方式将建设用地使用权出让给建设单位的,须将有关事项在建设用地使用权出让合同中予以明确;通过划拨方式将建设用地使用权划拨到建设单位的,须将有关事项在划拨文件中予以明确。

(四)确定回购机构。市住房城乡建设部门确定市或区保障性住房专业公司(简称“回购机构”)按楼栋、单元回购配建住房。因客观条件无法集中布局到楼栋或单元的,由回购机构按套从住宅项目中选取并回购。市级统筹配建房源由市级机构回购,其他房源由区级机构回购。

配建住房(含租务管理用房)及配比产权机动车停车位、地下附属用房的回购价格,综合考虑区域租金水平和建安成本等因素,按照市场化运作、可持续经营的原则,由市住房城乡建设部门确定,并在土地出让合同或划拨文件中予以明确。

(五)签订配建协议。项目建设单位在办理住宅项目土地使用权出让或划拨手续的同时,与回购机构签订《北京市新建住宅项目配建住房回购协议书》(简称“配建协议”),并录入安居北京住房保

障信息系统统一管理。

配建协议应使用市住房城乡建设部门制订的示范文本,明确配建要求、工程质量、回购范围、回购价格、交付条件等。待设计方案审定并取得规划许可后,建设单位与回购机构签订补充协议。

配建住房独立成栋的,地下产权机动车停车位应由回购机构回购;非独立成栋的,由回购机构和建设单位协商确定。

(六)配建协议履行。回购机构依据配建协议,对配建住房实施全过程监督,发现建设单位未按协议要求实施的,应及时予以纠正。

建设单位在办理建设项目住宅预售许可证、现房销售备案前,应与回购机构确认配建协议履行情况及配建房源明细。住房城乡建设部门在办理预售许可证、现房销售备案后,建设单位应优先与回购机构办理配建住房网签手续。成栋(单元)的配建住房按栋(单元)整体网签。

(七)工程监督与验收。配建项目属地住房城乡建设部门应加强对配建住房的工程质量监督、竣工验收管理等工作,督促建设单位按本市相关规定实施配建工作,确保工程质量。

建设单位应按照土地供应要求和配建协议约定组织建设,落实本市住宅工程质量潜在缺陷保险的相关规定,保障配建住房建设质量。

(八)房源回购交付。配建项目完成竣工验收备案后,建设单位应一次性交付给回购机构。回购机构应根据配建协议对配建住

房各项指标进行核验。

建设单位应委托房屋测绘机构进行建设项目面积实测，作为配建住房回购交付的面积依据。

(九)税收政策。建设单位向属地住房城乡建设部门申请纳入本市公租房、保障性租赁住房建设计划，按规定享受相关税费优惠和支持政策。

(十)不动产登记。住宅项目配建住房(含租务管理用房)及产权机动车停车位，应与项目其他住房一起申请建设用地使用权首次登记，建设用地使用权范围内不作分割，按照所在住房项目宗地总面积记载，并注记配建住房比例、配建面积等内容。

建设单位申请住宅项目首次登记时，应取得回购机构出具的配建住房交付完成材料。不动产登记部门应在不动产登记簿房屋性质栏目注记“公共租赁住房”或“保障性租赁住房”。

配建住房完成首次登记后，按照不动产登记规范办理转移登记。

(十一)资产管理。配建住房作为实物房源租赁使用，不得上市销售或变相销售。公租房和保障性租赁住房实行规范管理，市或区保障性住房专业公司应建立专门档案，并接受有关部门的监督检查。房屋资产按照配建协议中明确的回购价格予以入账，并按相关规定进行资产管理。

四、监督管理

(一)落实区政府主体责任。各区政府应切实落实住房保障主

体责任,多渠道筹集公租房和保障性租赁住房,解决各类保障群体住房问题。健全工作机制,加大租赁住房供地统筹力度,确保租赁住房年度供地计划有序推进。

区政府未完成年度租赁住房供地计划的,市规划自然资源、住房城乡建设部门应在该区新供住宅项目中补足。

(二)建立部门联动机制。市住房城乡建设、规划自然资源部门按季度通报租赁住房计划落实和建设实施情况,会同相关区政府研究协调新供住宅项目配建住房供地和建设问题,保障配建项目顺利建设。

(三)完善事先告知事项。建设单位在组织配建项目其他住房销售时,应提前告知购房人项目配建住房分布、物业管理区域、设施设备共用等情况,并在房屋买卖合同和前期物业合同中予以明示。

(四)明确违规责任。建设单位违反本通知规定和配建协议约定,不配建或少配建、未按照质量和进度要求配建、不按时交付或延期交付、违规宣传或不如实告知配建住房情况的,回购机构应依据回购协议追究建设单位违约责任,住房城乡建设部门应责令建设单位限期改正。市住房城乡建设部门可同时致函市规划自然资源部门,建议暂停建设单位及其股东公司一定期限内参与本市土地市场竞拍活动。

回购机构未履行配建协议约定内容且拒不改正的,市住房城乡建设部门五年内不再确定其承担回购配建住房工作。

五、本通知自印发之日起实施。

附件：北京市新建住宅项目配建住房回购协议书（略）

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

北京市规划和自然资源委员会

2021年11月26日