

淮 南 市 财 政 局  
淮南市住房保障和房产管理局

# 文件

淮财资〔2020〕79号

---

淮南市财政局 淮南市住房保障和房产管理局  
关于印发《淮南市市级公共租赁住房  
资产管理暂行办法》的通知

市直有关部门、单位，各县区（园区）财政部门、住房保障主管部门：

为规范和加强公共租赁住房资产管理，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国预算法》《财政部、住房城乡建设部关于印发〈公共租赁住房资产管理暂行办法〉的通知》等法律法规，我们制定了《淮南市市级公共租赁住房资产管理暂行办法》，现予印发，请遵照执行。

- 附件：1. 淮南市市级公共租赁住房资产管理暂行办法  
2. 公共租赁住房资产卡片样式



附件 1:

## 淮南市市级公共租赁住房资产管理暂行办法

### 第一章 总 则

**第一条** 为规范和加强公共租赁住房资产（以下简称公租房资产）管理，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国预算法》《安徽省财政厅 安徽省住房和城乡建设厅转发财政部 住房城乡建设部关于印发〈公共租赁住房资产管理暂行办法〉的通知》等法律法规，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于市级公租房资产管理行为。本办法所称公租房资产，是指市住房保障和房产管理局持有的，纳入城镇住房保障规划和年度计划，向符合条件的保障对象提供的住房。公租房资产包括公租房项目中的住宅，以及配套的非住宅资产（公共用房、经营性用房、车位、设施设备用房等房屋建筑物）。

企业所有的公租房及行政事业单位所持有的非保障性质的住房不适用本办法。

**第三条** 市财政局、市住房保障和房产管理局制定市级公租房资产管理制度并组织实施，开展绩效评价和监督管理

等工作。

市财政局按有关规定权限办理市级政府公租房资产相关预算、资产相关收入收缴、处置事项审核报批，以及组织资产报告编制、审核、汇总等管理工作。

市住房保障和房产管理局按有关规定权限办理市级政府公租房资产的登记入账、配置、使用、处置、信息管理以及编制资产报告等管理工作。

**第四条** 公租房资产管理原则：

- （一）所有权和使用权相分离；
- （二）合理配置、高效使用、规范处置；
- （三）资产管理与预算管理、绩效管理、财务管理相结合。

## 第二章 资产配置

**第五条** 公租房资产配置方式包括建设（含改扩建）、购置、调剂、接受捐赠等。

**第六条** 公租房资产配置依据主要是：

- （一）城镇保障性安居工程规划或年度计划；
- （二）公租房实际需求；
- （三）公租房资产存量情况及绩效评价结果；
- （四）政府财力及债务状况等。

**第七条** 市住房保障和房产管理局组织编制市级政府公租房资产配置计划。

公租房资产配置计划包括当年公租房资产的增减套数、面积、资金需求和来源、上一年度资产存量以及配置方式、经营维护等情况。公租房资产配置计划随同部门预算一同上报市财政局，申请资金纳入部门预算。

**第八条** 市住房保障和房产管理局应严格执行经批准的公租房资产相关预算。

**第九条** 市住房保障和房产管理局采用建设、购买等方式配置公租房资产的，应执行国家有关招投标、政府采购等法律法规规定。

**第十条** 市住房保障和房产管理局应在公租房项目工程验收合格并办理交付使用手续后，按照国家统一的会计制度要求，及时将在建工程转为公租房资产，并接收相关建设资料。

**第十一条** 市住房保障和房产管理局应与建设单位在合同中约定，建设单位不得将公租房资产作为融资抵押物。

### 第三章 资产使用

**第十二条** 市住房保障和房产管理局应按照《公共租赁住房管理办法》（住房和城乡建设部令第11号）等制度出租公租房资产。公租房资产出租收入和罚款收入按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定上缴市财政，实行收支两条线管理。

**第十三条** 适合通过政府购买服务方式实施的公租房

资产运营管理和维护等服务事项，市住房保障和房产管理局可按规定实施政府购买服务，并应在购买服务合同中约定承接主体相应的运营管理和维护等方面责任和义务，确保公租房资产的合理使用和正常运转。

**第十四条** 市住房保障和房产管理局可以组织对全市不同行政区划的公租房资产建立调剂使用机制，充分发挥公租房资产使用效率。

**第十五条** 公租房项目配套的非住宅资产对外出租应当通过公开方式进行招租。

**第十六条** 公租房中的住宅资产租赁合同到期后，根据政策可以续租的，市住房保障和房产管理局应按相关工作程序将公租房资产继续出租给保障对象；保障对象不再续租或不再符合保障条件的，市住房保障和房产管理局应及时收回公租房资产。

**第十七条** 保障对象在租赁合同到期后拒不腾退的，市住房保障和房产管理局应依法依规采取措施，要求保障对象腾退公租房。

**第十八条** 接受捐赠的公租房资产，应纳入公租房体系统一管理和使用。捐赠人对捐赠房产有指定要求的，市住房保障和房产管理局按指定要求管理使用。

**第十九条** 市住房保障和房产管理局不得以公租房资产进行担保。

## 第四章 资产处置

**第二十条** 由于机构职能调整或住房保障工作需要，公租房资产在不同行政事业单位之间进行划转的，划出方应报市财政局审核后报市政府批准。

**第二十一条** 符合下列条件之一需拆除公租房资产的，经市财政局审核，市住房保障和房产管理局可以按照房地产管理有关规定办理：

- （一）由于自然灾害等不可抗力致使毁损的；
- （二）根据市政规划，需要拆除的；
- （三）经有资质的房屋鉴定部门鉴定，房屋达到D级危房的。

**第二十二条** 国家对公租房资产处置事项另有规定的，依照其规定。

**第二十三条** 公租房资产处置收入，按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定上缴市财政，实行收支两条线管理。

## 第五章 资产财务管理

**第二十四条** 市住房保障和房产管理局应按照《政府会计准则制度》规定，及时对公租房资产进行会计核算。

**第二十五条** 公租房交付使用后，市住房保障和房产管理局应根据会计账簿及项目交付使用验收单等资料建立市级公租房资产卡片。

**第二十六条** 公租房资产卡片分为主卡片和子卡片，主卡片按公租房项目建立，主要填写内容为：卡片编号、资产名称、产权所有人、位置、住宅套数、账面价值、累计折旧、账面余额、总建筑面积、占地面积等信息。

在主卡片下建立相应的子卡片，子卡片主要填写内容为：子卡片编号、主卡片资产名称、资产类型、地址、账面价值、累计折旧、账面余额、建筑面积、租金标准等信息。

**第二十七条** 公租房因合并、分立、改扩建，资产名称、账面价值、套数、建筑面积、占地面积等发生变更的，市住房保障和房产管理局应及时变更资产卡片相应的信息。

公租房资产因使用人发生变更的，市住房保障和房产管理局应根据租赁合同、领交房手续等凭证及时更新资产卡片相应的信息。

**第二十八条** 市住房保障和房产管理局应定期组织开展资产盘点工作，确保资产“账、卡、物”相一致。

**第二十九条** 市住房保障和房产管理局应加强公租房资产信息管理，会同市财政局建立健全公租房资产信息管理系统，全面反映公租房资产信息。

**第三十条** 对产权登记在国有企业，由市住房保障和房产管理局控制或管理的公租房资产，市住房保障和房产管理局不进行会计核算，但应将其相关信息录入公租房资产信息管理系统。



## 第六章 资产报告

**第三十一条** 市住房保障和房产管理局、市财政局应根据有关要求，将公租房资产管理情况纳入行政事业性国有资产年度报告。

**第三十二条** 市住房保障和房产管理局应根据会计账簿、会计报表、资产卡片，按行政事业性国有资产年度报告有关要求定期编制资产报告，向市财政局报送，全面反映公租房资产管理情况。主要内容应包括：

- （一）公租房资产情况；
- （二）公租房资产相关管理制度建立和实施情况；
- （三）公租房资产配置、使用、处置和收入情况；
- （四）其他需要报告的事项。

**第三十三条** 市财政局应汇总和编报包含公租房资产在内的国有资产管理情况年度报告，并按有关要求做好向市人大常委会报告工作。

**第三十四条** 对产权登记在国有企业，由市住房保障和房产管理局统一管理的公租房资产，市住房保障和房产管理局应参照第三十二条有关要求，将其作为附件随本部门的资产报告报送。

**第三十五条** 市住房保障和房产管理局应定期公开市级政府公租房资产存量、变动和使用情况等信息。

## 第七章 监督管理

**第三十六条** 市财政局、市住房保障和房产管理局及其工作人员，应认真履行公租房资产监管职责，依法维护资产的安全、完整。

**第三十七条** 市住房保障和房产管理局应对保障对象使用公租房资产情况和保障对象家庭人口、住房、经济变化情况进行监督，对违反保障性住房政策和合同约定使用资产的，按照合同约定收回资产，并按照有关规定追究责任。

**第三十八条** 市财政局、市住房保障和房产管理局及其工作人员违反本办法规定，存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违纪违法行为的，按照《中华人民共和国公务员法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

## 第八章 附 则

**第三十九条** 各县区（园区）财政部门 and 住房保障主管部门，可以根据本办法，结合区域实际情况，制定具体实施办法并报市财政局、市住房保障和房产管理局备案。

**第四十条** 市住房保障和房产管理局持有的，未纳入城镇住房保障规划和年度计划的其他公租房参照本办法进行管理。

**第四十一条** 本办法由市财政局和市住房保障和房产管理局负责解释，自印发之日起施行。

## 公共租赁住房资产主卡片

卡片编号			住宅套数		套
资产名称			账面价值		元
产权所有人			累计折旧		元
产权证编号			账面余额		元
位置			项目总投资		元
建设日期			总建筑面积		平方米
竣工决算日期			占地面积		平方米
交付使用日期			保养维护单位		
备 注					

- 说明：
1. 资产名称为该公租房项目名称。
  2. 产权所有人是指不动产权登记证载明的法人单位全称。
  3. 位置是指该项目不动产权登记证注明的具体位置。
  4. 建设日期是指开始建设日期。
  5. 竣工决算日期是指批准办理竣工决算的日期。
  6. 交付使用日期是指首次分配保障对象使用的日期。
  7. 住宅套数是指该项目中用于居住的住宅总套数。
  8. 账面价值是指该项目入账价值。
  9. 账面余额=账面价值-累计折旧。
  10. 项目总投资是指该项目总投资规模。
  11. 总建筑面积是指该项目住房房屋建筑面积。
  12. 占地面积是指该项目产权证登记的土地使用权面积。
  13. 保养维护单位是指物业管理或保养维护管理单位名称。
  14. 各单位还可在该卡片样式基础上自行增加管理需要的资产信息内容。

## 公共租赁住房资产子卡片

子卡片编号		账面价值		元
主卡片资产名称		累计折旧		元
资产类型		账面余额		元
地址		建筑面积		平方米
首次开始使用时间		租金标准		元/月
此次开始使用时间		使用状态		
累计使用时间		当前使用人		
备 注				

- 说明：
1. 该卡片从属资产主卡片，住宅部分按套数，非住宅部分按独立使用功能单独建卡。
  2. 主卡片资产名称是指该子卡片从属资产项目名称。
  3. 资产类型包括大开间、一居、二居、三居、其他等5类，其他包括公共用房、车位、经营性用房、设备设施用房等房屋建筑物。
  4. 地址是指幢号、单元和房间号。
  5. 首次开始使用日期是指首次使用的日期。
  6. 此次开始使用时间是指出租人开始使用时间，房屋闲置的则不填。
  7. 累计使用时间是指出租资产自投入使用累计使用的月数。
  8. 账面价值=资产建筑面积/对应项目总建筑面积\*对应项目资产总账面价值。
  9. 累计折旧=资产建筑面积/对应项目总建筑面积\*对应项目资产累计折旧。
  10. 账面余额=账面价值-累计折旧。
  11. 租金标准是指合同约定的月租金应收款，未出租的房屋可以不填此项。
  12. 使用状态包括正常在用、逾期在用、闲置三种。
  13. 各单位还可在该卡片样式基础上自行增加管理需要的资产信息内容。