

武汉市人民政府办公厅

市人民政府办公厅关于印发武汉市加快解决 从事基本公共服务人员住房困难问题 试点工作方案(试行)的通知

各区人民政府,市人民政府各有关部门:

《武汉市加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题试点工作方案(试行)》已经市人民政府同意,现印发给你们,请认真组织实施。



武汉市人民政府办公厅

2022年8月24日

武汉市加快解决从事基本公共服务人员住房 困难问题试点工作方案(试行)

为贯彻落实《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)和《省住建厅关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》(鄂建〔2022〕1号)精神,加快推进从事基本公共服务人员住房保障工作,推动实现住有所居,特制订如下方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,坚持以人民为中心的发展思想,进一步深化住房供给侧结构性改革,加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系,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的住房困难问题,推动实现住有所居。

二、工作目标

按照“严格准入、分类保障、突出急需、保障重点”的原则,打通保障性租赁住房与共有产权住房转换通道,完善共有产权政策措施,建立健全从事基本公共服务人员住房保障制度。

三、对象范围及标准

(一)对象范围:主要包括从事基本公共服务的企事业单位和机关单位人员中在工作地无房及多孩、三世同堂等住房困难家庭。

(二)房源要求:筹集房源要求交通便利,配套设施齐全,居住环境良好,布局相对集中,便于运营管理。面积以70平方米左右的小户型为主,单套建筑面积最大不超过140平方米。

(三)价格标准:面向从事基本公共服务人员的保障性租赁住房的租金,原则上不高于同地段、同品质租赁住房市场租金的70%。允许先租后售的保障性租赁住房,承租人租满5年后,可由承租人申请转为共有产权住房,购买部分或者全部产权。共有产权住房持有人在购买全部产权的情况下,可转为商品住房上市交易。首次购买共有产权比例不低于50%,已缴纳的租金,可以计入购房款。首次及再次购买共有产权住房的价格,按购买时点同地段、同品质市场评估价确定或由双方在协议中约定。

四、供给渠道

切实增加有效供给,摸清住房需求,对接市场资源,注重职住平衡,采取股权收购、购买、改建、改造、租赁、新建等多种方式,提供多元化的租购住房产品。

(一)可购买商品住房,或由房地产开发企业将未售商品住房,作为保障性租赁住房,允许先租后售;

(二)可收购符合条件且手续完备、债务清晰的在建工程项目,作为保障性租赁住房,允许先租后售;

(三)利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房,允许在土地出让时明确可先租后售;

(四)空余还建安置房具备商品房产权性质同时未享受国家棚改政策的,可先租后售;商品住房项目配建开发商自持的保障性租赁住房,允许在土地出让时明确可先租后售;

(五)企事业单位依法取得使用权的土地,允许用于建设保障性租赁住房,需变更土地用途的,不补缴土地价款,原划拨的土地可继续保留划拨方式;

(六)利用集体经营性建设用地和产业园区配套用地建设保

障性租赁住房；

(七)对闲置和低效利用的存量公房、商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋,允许改建、改造为保障性租赁住房,不变更土地使用性质,不补缴土地价款。

上述第1至第4条供给的保障性租赁住房允许先租后售,第5至第7条供给的保障性租赁住房只能用于租赁,不得上市销售或变相销售。

五、支持政策

严格执行《市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(武政办〔2021〕116号)中的土地、财税、金融、民用水电气价格、审批等各项政策措施。

鼓励银行业金融机构向保障性租赁住房和共有产权住房持有主体提供长期贷款,向非自有产权保障性租赁住房企业提供多样化金融支持和金融服务。支持企业发行债券、公司债券、非金融企业融资工具等公司信用类债券。支持国开行、建行、农发行等银行业金融机构加大信贷支持力度。

设立住房基金,收购存量房地产项目。积极组织经营良好的保障性租赁住房项目发行基础设施REITs。

从事基本公共服务人员承租保障性租赁住房的,可按缴纳租金标准每月提取个人住房公积金账户余额支付房租;在本市购买共有产权住房申请公积金贷款,可适当降低贷款条件,提高贷款额度。

六、试点工作安排

(一)明确试点工作范围和对象。各区和武汉城建集团、武汉地铁集团、武汉生态投集团、武汉交投集团、市城投公司等均为试

点工作区(单位)。其中,东湖高新区、武汉经开区和临空港开发区三个开发区和武汉城建集团为试点工作重点区(单位)。东湖高新区、武汉经开区重点针对大学毕业生,临空港开发区重点针对教师和街道社区服务人员,武汉城建集团主要会同建行省分行开展住房基金试点工作。其他区和武汉地铁集团、武汉生态投集团、武汉交投集团、市城投公司要结合资源、产业等实际,选择保障对象和保障类型开展试点。洪山区可结合辖区高校多的情况,对高校教师开展共有产权试点,武汉地铁集团可结合持有地铁上盖物业多的情况开展商改租试点,重点解决新入职无房青年教师、医生、大学毕业生等租房问题。

省机关事务局、省联投集团可参照组织开展试点工作。

(二)确定试点工作任务。各试点区(单位)要有针对性地开展需求分析,梳理项目房源情况,做好供给测算,合理选定试点项目;设立住房基金;制订出台相关配套措施。原则上试点重点区和单位通过收购方式筹集房源各不少于 2000 套,其他试点区和单位不少于 1000 套,其中东湖风景区根据实际需求筹集。

七、工作步骤

(一)拟制试点工作方案,明确工作内容和责任分工。(责任单位:市房管局,各试点区〈单位〉)

(二)召开部署会议,传达省、市有关要求,部署试点工作具体推进措施。各试点区和单位制订本辖区和本单位工作实施方案。(责任单位:市政府重点办、市房管局,各试点区〈单位〉)

(三)迅速组织调查摸底,开展需求及供给测算。各试点区和单位摸清各类人员数量及住房情况,梳理现有房源及在建工程项目情况,精准测算需求及供给能力。(责任单位:市房管局,各试点

区〈单位〉)

(四)选定试点项目,加快房源筹集。各试点区和单位结合梳理项目房源等情况,加强与开发企业、建设单位沟通协调,选定试点项目,积极落实房源。原则上9月底前应落实房源筹集任务。(责任单位:市房管局,各试点区〈单位〉;完成时限:2022年9月30日)

(五)完善政策。制定出台关于解决从事基本公共服务人员住房困难问题实施细则等政策措施,明确准入、退出条件,先租后售以及共有产权购买细则,申请审核、配租(售)管理、房源筹集渠道及供后管理等。(责任单位:市房管局、市自然资源规划局、市发改委、市财政局、市政府国资委、市城建局、市地方金融局、市机关事务局,武汉公积金中心,各试点区〈单位〉;完成时限:2022年9月30日)

(六)开展试点工作实施情况调研和评估。通过实地考察、现场办公,召开协调会、调度会、座谈会等方式,掌握试点工作推进情况、存在问题和实施效果,总结好的做法、工作措施,针对问题提出完善配套政策措施的意见和建议。(责任单位:市房管局,各试点区〈单位〉;完成时限:2022年10月31日)

(七)总结报送试点工作经验。根据我市试点工作实施情况,及时总结完善,力争形成一批可复制、可推广的经验和模式,于2023年在全市进行推广。(责任单位:市房管局,各试点区〈单位〉;完成时限:2022年12月31日)

八、保障措施

(一)加强组织领导。成立市解决从事基本公共服务人员住房困难问题领导小组(以下简称领导小组),由市政府主要领导同

志任组长,分管财政、国资、金融、城建的副市长任副组长,市房管局、市发改委、市财政局、市自然资源规划局、市政府国资委、市城建局、市地方金融局、市卫健委、市城管执法委、市交通运输局、市税务局、武汉公积金中心、市机关事务局,各区人民政府(含开发区、风景区、长江新区管委会),武汉城建集团、武汉地铁集团、武汉生态投集团、武汉交投集团、市城投公司,人行武汉分行营管部等部门主要负责人为成员。领导小组下设办公室,在市房管局办公,负责领导小组日常事务,办公室主任由市房管局局长兼任。

(二)明确工作分工。市房管局负责组织起草关于解决基本公共服务人员住房困难问题实施细则等政策措施,组织争取中央财政补助资金,会同市发改委积极争取中央预算内投资补助。

市发改委负责保障性租赁住房中央预算内投资计划申报、补助资金管理,落实民用水电气价格政策,组织保障性租赁住房项目申报发行信托投资基金(REITs)。

市财政局负责会同市房管局组织落实保障性租赁住房中央财政补助资金,负责落实地方财政支持资金。

市自然资源规划局负责组织落实保障性租赁住房项目建设用地相关支持政策,明确支持利用存量房屋、存量土地建设筹集保障性租赁住房的操作细则,制定保障性租赁住房、共有产权住房不动产登记支持措施。

市政府国资委负责组织国有企业积极参与保障性租赁住房建设和运营工作,制定支持鼓励的考核措施。

市税务局负责落实保障性租赁住房收购及转让环节税费支持措施。

市地方金融局负责保障性租赁住房金融融资工作,协调银企

对接,指导住房基金设立、运行工作。

市教育局、市卫健委、市城管执法委、市人社局、市机关事务局、市公交集团负责按照方案明确的范围组织调查本行业从事基本公共服务人员住房需求情况。

武汉公积金中心负责研究制定支持从事基本公共服务人员承租保障性租赁住房、购买共有产权住房政策措施。

武汉城建集团等负责会同建设银行共同设立住房基金,组织开展保障性租赁住房收购、改造、租售工作。

其他各成员单位和部门按照职责分工做好相关工作。

(三)强化部门协作。市直相关部门、各试点区和单位要加强沟通协调,强化协作,形成合力,在确保国家各项支持政策落实到位的基础上,提高工作效率,加大政策支持力度。

(四)认真组织实施。各试点区(单位)要依据本试点方案要求,制定具体试点实施方案,并于本试点方案印发后3天内将试点方案和试点项目报领导小组办公室。各试点区和单位要按照试点方案要求开展试点工作,每月15日、30日前报送试点工作进展情况、存在的困难问题以及意见建议。2022年12月15日前,将试点成果和总结报领导小组办公室。

(五)严格规范管理。落实属地责任,严格准入管理,健全保障性租赁住房和共有产权住房管理服务平台,强化工程质量和房屋使用安全管理,提升保障性租赁住房和共有产权住房品质。