

恩施土家族苗族自治州人民政府办公室文件

恩施州政办发〔2022〕36号

州人民政府办公室关于印发 恩施州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的通知

各县市人民政府，高新区管委会，州政府各部门：

《恩施州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》已经州人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

恩施州人民政府办公室

2022年8月23日

办公室

恩施州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

为加快解决好从事基本公共服务人员住房困难问题，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）、《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）、《财政部、税务总局、住房城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）等文件精神，结合我州实际，制定本方案。

一、总体要求

坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。按“以需定供、供需匹配、职住平衡”的原则，通过购买商品住房，收购符合条件且手续完备、债务清晰的在建工程项目，购买存量安置房等方式，筹集房源用作保障性租赁住房和共有产权住房，满足从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房需求。

二、保障对象及申请条件

（一）保障对象。从事教育、医疗、环卫、公交、物业等基本公共服务的企事业单位及机关工作人员中在工作地无房及多孩、三世同堂等住房困难家庭；在工作地无房的各类引进人才、

退役军人、产业园区工人、新就业形态劳动者等符合条件的新市民、青年人。具体范围和条件由各县市人民政府根据实际情况确定。

(二) 申请条件。申请人在恩施州稳定就业、本人及配偶在工作地无自有住房，且截至申请之日 3 年内无房产交易记录。优先满足从事基本公共服务人员住房困难群体。

三、房源筹集要求

按照“公平公开、市场竞争”原则筹集房源。房源要求产权清晰，无法律纠纷；质量合格，可达到交房条件；交通便利，配套设施完善，满足职住平衡要求。

四、保障标准

(一) 保障面积。只租不售的保障租赁住房原则上以不超过 70 平方米的小户型为主。可允许先租后售的保障租赁住房和共有产权住房建筑面积原则上不超过 144 平方米。

(二) 租金标准。面向从事基本公共服务人员的保障租赁住房租金标准原则上按不高于同地段、同时期、同品质租赁住房市场租金的 70% 确定，其他人员按 90% 确定。租金实行动态调整。

(三) 销售价格。由实施主体按照相关财务规则进行核算，确定适度优惠的销售价格。

(四) 上市交易。可允许先租后售的保障租赁住房租赁满 5 年后，承租人可申请转为共有产权住房，购买部分或者全部产权，已交的租金可以计入购房款。共有产权住房首次购买产权比例原

则上不低于 50%，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。

五、实施步骤

（一）摸排住房需求。各县市人民政府负责组织摸排保障对象住房情况，基本掌握住房保障需求。恩施高新区负责本辖区住房保障需求摸排工作，州直单位住房保障需求由州直保障房建设管理中心摸排。全州保障对象摸排工作应在 8 月 31 日前完成。

（二）组建实施主体。8 月 31 日前，各县市人民政府确定实施主体，负责各项政策承接落地，落实项目申报、资金筹措、房源筹集、房源分配等运营管理工作。州直及恩施高新区由州国投公司负责实施。

（三）制定具体方案。9 月 5 日前，各县市人民政府和州国投公司根据上级有关文件精神，研究制定具体工作方案。恩施市和州国投公司要加强沟通协调，确保州城相关政策措施基本一致。

（四）积极筹集房源。充分尊重市场主体意愿，按照优质优价原则，择优筛选符合条件的房源。首批房源 9 月 15 日前完成筹集。

（五）推进房源分配。围绕保障民生、稳定市场、化解风险、解决基本公共服务人员住房困难的工作目标，公平有序推进试点项目落地，房源筹集一批、分配一批，力争在 9 月底前全州首批房源分配不少于 200 套。

六、保障措施

（一）加强组织领导。恩施州城镇住房保障工作领导小组负责统筹推进，指导、协调、检查、考核全州解决从事基本公共服务人员等各类群体的住房困难工作。各县市相应成立政府主要领导任组长，分管政府日常工作、住建工作的领导任副组长，相关部门主要负责同志为成员的领导机构，抽调工作人员组建强有力的工作专班，确保试点工作取得实效。

（二）落实主体责任。各县市人民政府对本地区解决从事基本公共服务人员等各类群体的住房困难问题负主体责任，要抓紧制定具体实施方案和配套政策，2022年9月5日前报州人民政府备案。

（三）强化部门协作。发改、财政、自然资源规划、住建、税务、人民银行、银保监等部门要按各自职责，加强协作、形成合力，确保各项政策落实到位。

（四）落实支持政策。对符合规定的保障性租赁住房建设项目，积极争取中央、省财政补助资金，积极争取国开行、农发行等政策性银行以及建设银行、农业银行等商业银行的资金支持；对符合条件的保障性租赁住房建设项目积极申请专项债券。金融机构要提供相适应的金融产品和服务。严格按上级文件精神落实土地、税费、财政、金融、水电气价格、审批、公共服务配套等各项优惠政策。落实土地出让收益和住房公积金增值收益用于支持实施主体投资发展住房保障工作。各县市人民政府要研究具体支持政策，确保实施主体平稳有序经营。

(五) 严格监督管理。各县市人民政府要加强对保障性租赁住房 and 共有产权住房筹集、配租和运营管理的全过程监督，强化工程建设质量安全监管，严把筹集房源验收关，坚决防止保障性租赁住房违规租赁和销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。各级各部门要坚持正确舆论导向，做好政策解读解释工作，营造良好的工作环境和舆论氛围。

抄送：州委各部门，恩施军分区，各人民团体。

州人大常委会办公室，州政协办公室，州监察委，州中级人民法院，
州人民检察院。

恩施州人民政府办公室

2022年8月23日印发
