



沈阳市房产局
沈阳市发展改革委员会
沈阳市财政局
国家税务总局沈阳市税务局
沈阳市人力资源和社会保障局
沈阳市自然资源局
沈阳市城乡建设局
中国人民银行沈阳分行营业管理部
沈阳住房公积金管理中心

文件

沈房发〔2020〕8号

关于印发沈阳市完善住房保障体系
试点方案的通知

各区人民政府、市直各部门：

按照国家住建部完善住房保障体系试点工作部署,现将《沈阳市完善住房保障体系试点方案》印发给你们,请遵照执行。



沈阳市房产局



沈阳市发展和改革委员会



沈阳市财政局



国家税务总局沈阳市税务局



沈阳市人力资源和社会保障局



沈阳市自然资源局



沈阳市城乡建设局



中国人民银行沈阳分行营业管理部



沈阳住房公积金管理中心

2020年6月12日

(此文公开发布)

沈阳市完善住房保障体系试点方案

为贯彻习近平总书记就住房和城乡建设工作作出的重要批示精神,落实中央经济会议及政府工作报告具体要求,按照住建部加快建立由公租房、政策性租赁住房、共有产权住房为主体构成的新的住房保障体系工作部署,根据《沈阳市住房发展规划(2018-2022年)》、《沈阳市建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制工作方案》及《沈阳市住房租赁试点工作方案》等规定,结合我市实际,特制定本方案。

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,全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神,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,突出住房的民生属性,始终把解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点,加快构建以公租房、政策性租赁住房,共有产权住房为主体,并结合推进城镇棚户区改造,老旧小区改造的住房保障体系,推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,促进实现全体人民住有所居。

二、工作目标

(一)总体目标

——发展建设科学化。紧紧围绕“3房+2改”编制沈阳市住

房保障发展规划,合理确定市场和保障的份额,实现住房保障体系与住房市场体系协调发展。

——房源供应标准化。提高公租房、政策性租赁住房、共有产权住房建设品质和交房标准,积极应用新技术、新工艺、新材料、新设备,推行全装修成品交房制度。

——保障渠道多样化。建立以“3房”(公租房、政策性租赁住房、共有产权住房)为主体架构的保障渠道,对各层次群体分类施策,精准保障。

——供应主体多元化。政府充分发挥提供基本住房保障和人才安居的主渠道作用。通过一定的政策支持,大力引导社会优质资源积极参与,鼓励社会资本投入政策性租赁住房、共有产权住房建设,达到社会效益和经济效益双赢局面。

——法律法规规范化。构建一套完善的法律法规体系,对公租房、政策性租赁住房、共有产权住房的土地规划审批、工程建设、房源分配、运营管理、退出机制等环节进行规范化管理。做到群众权益有保障,政府管理有依据。

(二)阶段目标

1.到2020年7月底前,出台我市政策性租赁住房、共有产权住房相关的规范性文件。

2.到2020年底前,全市完成发放公共租赁住房租赁补贴30000户,其中新增8000户,公租房实物保障达到5.13万套,其中新增实物配租3000套;完成开工建设共有产权住房500套;筹集

政策性租赁住房 500 套。结合住房保障发展“十四五”规划,力争到 2023 年底运营政策性租赁住房 20000 套。

3. 到 2020 年 10 月底,逐步形成一套完整的保障供应体系、一套完善的法律法规体系,一套规范的运营管理体系、一套有力的政策支持体系,最终构建由公租房、政策性租赁住房、共有产权住房为主体的构成的新的住房保障体系。同时,完成阶段性总结,形成可复制,可推广的完善住房保障体系工作经验。

三、工作内容

(一)科学编制住房保障发展规划。按照国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划,综合人口增量和人才引进计划,根据房地产市场和区域供需状况,合理确定保障住房的土地供应、建设规模、用地计划等;充分结合城市空间发展战略,综合产业发展、区域定位、公共配套、招商引资等因素,合理优化空间布局,要优先在生活配套及市政配套设施完善的城市建成区域发展政策性租赁住房;在轨道交通车辆段上盖及其沿线一定范围内的居住用地,主要用于开展公租房、共有产权住房建设,方便中低收入家庭和各类人才保障居住生活。(牵头单位:市房产局、市自然资源局、市财政局)

(二)强化保障性住房标准化管理模式。按照因地制宜、统筹规划、合理布局的原则,加强公租房、政策性租赁住房、共有产权住房的规划管理,做好“多规融合”的协调衔接,确保市政基础设施、公共服务设施、生活配套设施、综合交通设施等同步规划、同期建

设、同步交付使用。

提高公租房、共有产权住房建设品质,积极应用新技术、新工艺、新材料、新设备,推行全装修成品交房制度。(牵头单位:市城乡建设局、市房产局、市自然资源局)

(三)继续发挥公租房基本保障作用。公租房着力解决城镇中等偏下收入家庭、外来务工人员以及新就业大学生等新市民的住房困难问题。坚持实物保障与租赁补贴并举,以租赁补贴为主,实物配租为辅,实现应保尽保。特别是对公交、环卫等公共服务行业的一线工人、新就业的大学生及重点行业的技能人才实施精准保障;对重点行业、重点企业(宝马、华晨等)的一线工人优先配租。建立准入条件及租赁补贴标准动态调整机制,加强公租房准入、使用、退出和运营管理。允许承租人提取个人公积金支付租金。关于公租房在房源筹集、供应标准、准入条件、租赁补贴管理、运营管理等环节的政策措施继续按照《沈阳市公共租赁住房管理规定》执行。(牵头单位:市房产局、市自然资源局、市财政局、市民政局、市公安局、市人社局、沈阳公积金管理中心)

(四)大力推进政策性租赁住房建设。政策性租赁住房着力解决城镇无房常住人口(持有沈阳市居住证或连续缴存社保满6个月)阶段性住房问题。核心是解决“一张床、一间房”的住房问题。政策性租赁住房由政府给予政策支持,企业和其他机构投资建设。坚持谁投资,谁所有的原则,在服务一定年限后(不少于10年),可转为市场租赁住房。房源筹集以盘活存量为主,适度新建

为辅。符合小户型(户均 30 平方米左右),低租金(市场租金的 50-70%)的要求。主要利用政府、行政事业单位、企业闲置的办公用房(含直管公房)、企业闲置厂房等改建、扩建的职工宿舍、公寓;对重点企业(宝马、华晨金杯等)、重点行业(教育、医疗等)、重点产业园区(东大软件园、昂立软件园等)利用自有土地建设的职工宿舍、公寓等方式筹集房源。具体准入条件、配租管理、运营管理、产权确定、优惠政策等详见附件 1《沈阳市政策性租赁住房建设与管理指导意见》。(牵头单位:市房产局、市发改委、市自然资源局、市城乡建设局、市财政局、市民政局、市公安局、沈阳供电公司、沈阳水务集团、沈阳公积金管理中心、中国人民银行沈阳营业部、沈阳燃气公司)

(五)稳步推进共有产权住房工作。主要帮助城镇无房常住人口(持有沈阳市居住证或连续缴存社保满 6 个月)中有一定支付能力、又买不起商品住房的群体拥有过渡性产权住房,对组织、人社等相关部门认定的各类人才实施优先配售。共有产权住房坚持政府主导,市场运作,企业和其他机构投资建设。共有产权住房以配建为主,自建为辅原则筹集房源。共有产权住房实施封闭式管理,政府产权份额(不高于 50%)实行有偿使用,承购人按照市场评估租金的一定比例对政府产权份额向代持机构缴纳租金(运行过程中,可视市场供需情况适时调整)。具体房源筹集、用地供应、准入条件、配售方式、产权划分,运营管理及转让、政策支持等详细内容见附件 2《沈阳市共有产权住房建设与管理指导意见》。

(牵头单位:市房产局、市发改委、市自然资源局、市城乡建设局、市财政局、市民政局、市公安局、市人社局、沈阳公积金管理中心)

(六)建立健全住房保障管理法规体系。在2020年7月底前,出台我市政策性租赁住房管理办法、共有产权住房管理办法等一系列规范性文件。(牵头单位:市房产局、市自然资源局、市城乡建设局、市财政局、市民政局、市公安局、市人社局)

四、实施步骤

(一)方案编制阶段(2019年12月)。上报我市完善住房保障试点工作方案,计划于12月10日前完成试点工作方案初稿,12月底前完成编制试点工作方案并上报住房和城乡建设部备案。

(二)试点项目选定阶段(2019年12月—2020年4月)。试点推行建设政策性租赁住房、共有产权住房。

1. 试点将位于大东区荣文街7-24号有一处闲置商业用房,拟由原运营公司改建为望花丽景政策性租赁住房项目,主要面向华晨宝马大东厂区。总建筑面积约1800 m²,拟建设政策性租赁住房约50套,户均建筑面积30 m²,租金按当地市场租金的70%定价。

2. 试点将位于皇姑区陵园街5号中诚集团一闲置用房改造为政策性租赁住房项目,总建筑面积约1300平方米,拟改造房源约30套。租金按当地市场租金的70%定价。

3. 试点将位于经开区中央大街20号鉷达汇创集团承租的闲置用房改造为政策性租赁住房项目。目前,有可转化房源300余

套,建筑面积约为 10000 m²,主要面向沈鼓集团等周边企业。租金按当地市场租金的 70% 定价。

4. 试点将位于大东区龙净运河湾 3 号北侧地块(原物资集团用地),占地面积约为 17800 m²,拟由房发集团筹建共有产权住房(约 500 套,户均建筑面积 90 m²)、政策性租赁住房(约 120 套,户均建筑面积 30 m²),租金按当地市租金的 70% 定价(主要面向华晨宝马)。同时,试点在国有土地房屋征收补偿过程中,面向符合政策的被征收居民安置共有产权住房。

5. 同时重点向大专院校、科研院所、重点企业(华晨、宝马等)、重点行业(教育、医疗、软件开发等)及产业园区等开展调研工作。通过召开座谈会和发放调查问卷的方式向企业征询意见。鼓励和引导企业自建或改建政策性租赁住房。(在调研过程中,东大、昂立软件园、省建行建信集团有投资建设政策性租赁住房意向。)

(三) 试点项目组织实施阶段(2020 年 1 月—2020 年 9 月),按照试点工作方案全面推进各项工作有序进行,取得初步工作成果。

(四) 评价总结阶段(2020 年 9 月—2020 年 10 月),对试点以来的各项工作进行评价,总结可复制可推广的工作经验。

五、保障措施

(一) 加强责任落实。严格落实国家完善住房保障体系试点工作要求,结合住建部提出的“3 房 + 2 改”顶层框架和我市实际情况,推进公共租赁住房、政策性租赁住房和共有产权住房建设。

市房产局要主动发挥牵头作用,做好综合协调工作;自然资源、城乡建设等部门,做好土地供应、规划选址和建设管理;市级相关部门要积极主动、加强配合、提高效率,开辟手续办理报批绿色通道。

(二)做好资金保障。一是保障经市政府批准的财政预算资金按照年度计划足额到位;二是发挥国有运营单位平台融资作用,充分利用政策性银行贷款、发行专项债券等债务性融资手段,合理增加运营收入;三是通过政策支持,增加社会资本投入;四是积极申请开展中央财政对住房租赁市场发展给予资金奖补试点,将政策性租赁住房项目统筹纳入奖补范围。

(三)建立科学规范的管理体系。依托正风肃纪平台、一体化在线政务服务平台、沈阳市住房保障服务等网络平台,对保障性住房在规划设计、工程建设、资金使用、管理分配、流转机制等环节实施动态监管。综合运用现代科技手段推动治理全市住房保障体系建设,切实提高全市保障性住房的管理服务水平。

(四)加大宣传报道。利用各类传统和新兴媒体,全方位、多角度宣传报道沈阳完善住房保障体系试点工作新措施、新进展、新经验,做好政策解读,及时释疑解惑,提高政策透明度,不断提高影响力,为相关工作顺利推进营造良好舆论氛围。

附件:1. 沈阳市政策性租赁住房建设与管理指导意见

2. 沈阳市共有产权住房建设与管理指导意见

3. 沈阳市完善住房保障体系试点方案任务分解表

附件 1

沈阳市政策性租赁住房 建设与管理指导意见

为进一步优化和培育市场租赁试点工作,扩大保障范围,加快构建由公租房、政策性租赁住房、共有产权住房为主体构成的新的住房保障体系,现就我市大力推进政策性租赁住房建设提出如下意见:

一、房源筹集

(一)利用政府、行政事业单位、企业闲置的办公用房(含直管公房)、闲置厂房等改建、扩建的职工宿舍、公寓等政策性租赁住房;

(二)重点企事业单位、重点行业、重点产业园区利用自有土地建设的职工宿舍、公寓等政策性租赁住房;

(三)结合房地产市场调控,采取“限地价、竞自持”的方式,引导开发企业参与政策性租赁住房建设及运营,同时给予相关政策支持运营管理;

(四)将采取“限地价、竞配建”方式,将房屋产权无偿移交给国有公司的租赁住房,试点开展政策性租赁住房;

(五)引导已投入运营的长租公寓转化为政策性租赁住房项目;

(六)结合我市人才公寓建设,将企业投资符合条件的人才公寓纳入政策性租赁住房项目,进行运营管理。

二、准入条件

(一)非户籍常住人口

在本市常年生活或工作,持有本市居住证或在本市连续缴纳社保满6个月以上(含满6个月),且本人及家庭成员在本市没有自有住房的非本市户籍家庭或个人。

(二)新就业落户大学生

外地来沈新就业落户的中高等教育毕业生,且在本市没有自有住房的个人或家庭。

(三)企业无房职工

企业投资建设的政策性租赁住房可优先向本企业住房困难的员工供应。

三、供应标准

政策性租赁住房主要建设在中心城区商业、办公密集区域、大型产业园区、高校集中区域周边等租赁住房需求量大、区域基础设施完备、医疗、教育等公共设施配套齐全的区域和轨道交通站点周边。其套型户均建筑面积30 m²左右。积极应用新技术、新工艺、新材料、新设备,推行全装修成品交房制度。

四、确权登记

新建的政策性租赁住房须整体确权,只办理一个权属证,试点

方案批复运营时间(不少于10年)内不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押、分割销售。改扩建项目相关事项的确定可参照沈阳市房产局发布的《关于闲置非住宅房屋改建为租赁住房有关问题的通知》。

五、租金价格

企业和其他机构投资的政策性租赁住房在办理出租前,需向市住房保障部门申报租金标准,租金标准为同时期、同地段、同品质市场租赁住房租金标准的50% - 70%。

六、运营管理

政策性租赁住房分配方案以及使用和退出管理规定由参与投资建设的企业根据自身实际情况制定,并向市住房保障部门报备。满足本企业员工需求后剩余的房源可统一出租给其它企业作为政策性租赁住房使用,具体由企业间协商形成一致调配方案,并向市住房保障部门报备。严禁将政策性租赁住房项目用于或变相用于商品房开发,或擅自改变房屋使用功能。

办理入住手续时,企业应当与申请人签订租赁合同,并将配租情况报送市住房保障部门备案。承租人在承租期间不得在本市再次申请公租房。

七、政策支持

1. 企业和其他机构投资建设的政策性租赁住房运营一定年限后(不少于10年),可转性为市场租赁住房。房地产开发企业自

持租赁住房转化的政策性租赁住房项目运营一定年限后(不少于10年),可转性为市场租赁住房,后续可参照《关于房地产开发企业自持租赁住房有关问题的通知》进行转性。

2. 对政策性租赁住房建设过程中涉及的审批建立“绿色通道”,在办理项目审批或备案、消防、绿化、环评、施工许可等建设前期手续时执行绿色通道、容缺预审等办法,实现项目前期审批服务的提速、提质、增效。

3. 对政府、行政事业单位闲置的办公用房(含直管公房)、企业闲置的厂房,在土地用途不变、权属不变的前提下,可改建成政策性租赁住房。

4. 将产业园区中工业项目配套建设的行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%,用于安排建设政策性租赁住房,优先满足园区内职工住房需求。

5. 提请支持政策性租赁住房享受公租房等相关优惠政策,免征城镇土地使用税、印花税、土地增值税、房产税等。

6. 企业投资建设政策性租赁住房(配建项目除外)的建设单位可以在建项目作抵押向商业银行申请保障性安居住房开发贷款。

7. 政策性租赁住房按照民用标准执行用水、用电、用气、供热等公共服务价格。承租人连续足额缴存住房公积金满3个月,可凭租赁备案证明,提取住房公积金支付房租。

8. 企业投资建设运营政策性租赁住房项目向符合本市政策性租赁住房准入条件的基础人才(符合领取租房补贴条件)配租的,网签备案后可按年领取相应的住房租赁补贴。(通过配建方式将房屋产权无偿移交给国有公司运营的政策性租赁住房项目除外。)

附件 2

沈阳市共有产权住房建设与管理指导意见

为进一步解决有一定支付能力又买不起商品住房的群体拥有过渡性产权住房,加快构建由公租房、政策性租赁住房、共有产权住房为主体构成的新的住房保障体系,现就我市稳步推进共有产权住房工作提出如下意见:

一、房源筹集

主要来源是通过“限地价、竞配建”的方式,由取得建设用地使用权的房地产开发企业在普通商品房项目中为政府无偿配建共有产权住房,也可由市、区人民政府直接组织开发自建。

二、用地供应

对采取分散配建方式的,在土地出让前,由市房产局就该地块配建共有产权住房的规模、套数、户型等要素提出意见书。采取“限地价、竞配建”的方式公开“招、拍、挂”,并将配建要素写入《国有建设用地使用权出让合同》;对集中新建的,在供地时,可采取划拨方式供应建设用地使用权。

三、准入条件

符合以下条件的人员可以以家庭为单位申购一套共有产权住房:

(一)具有本市城镇户籍,家庭成员在本市没有自有住房或虽有自有住房但家庭人均住房建筑面积低于指定面积(16 m²),且在

5年内没有住房转出记录的家庭。

(二)本人在本市常年生活或工作,持有沈阳市居住证或连续缴存社保满6个月,家庭成员或本人在本市没有自有住房或虽有自有住房但家庭人均住房建筑面积低于 16 m^2 的非本市户籍家庭或个人。在本市没有自有住房的外地来沈新就业中高等教育毕业生。

(三)在我市行政区域内在职在岗且经组织、人社等部门根据相关规定和全市人才引进计划等因素确定的专项人才。

四、供应标准

房源供应应以中小套型为主,除另行规定外,单套建筑面积控制在 60 m^2 — 120 m^2 。户型设计要坚持功能齐全、安全可靠有效满足各项基本居住功能。

五、配售方式

(一)经审核符合条件的家庭可以实行摇号配售,通过摇号方式确定申请家庭配售顺序号与相应的房源的具体房间号,进行“一对一”配售,直接将申请家庭配售到具体房间,同时将通过摇号未配售到房源的申请家庭作为候补配售家庭,依据申请家庭的配售顺序号,对被放弃房源进行依次递补配售。

(二)对人才实行专项配售,每年共有产权住房供应总量中一定比例的房源定向供应经人社部门认定的专项人才。

六、定价管理

共有产权住房的配售价格在充分考虑供应对象支付能力的前

提下,以低于同期、同地段、同品质普通商品住房的价格为原则定价。单套共有产权住房的销售价格实行“一房一价”,可根据户型、朝向、楼层、区位等因素,按照增减代数和为零的原则,在销售限价 $\pm 5\%$ 之内浮动。

七、产权划分

我市共有产权住房项目的销售均价,以项目开发建设和适当利润为基础,并考虑家庭购房承受能力等因素综合确定。承购人的产权份额参照项目销售均价占同地段、同品质的商品房价格的比例来确定,其余部分产权份额由政府承担。原则上承购人持有的产权份额不应低于 50%。

八、使用管理

共有产权住房应当用于自住,不得擅自出租转借、长期闲置、改变用途。政府产权份额实行有偿使用,承购人按照市场评估租金的 50%—70% 向代持机构缴纳租金。共有产权住房小区应实行市场化的物业管理,由承购人承担住房及其附属设施的日常维修保养、物业服务、供暖等费用。承购人应当按照本市商品住宅专项维修资金管理规定,全额缴纳住房专项维修资金。

九、运营管理及转让

全市应统一确定共有产权住房专业运营管理机构(简称代持机构),代表政府持有共有产权住房政府产权份额,并按照有关规定和合同约定负责具体管理服务,包括与承购人签订配售合同、日常管理、回购及再上市交易等事项。

承购人取得不动产登记证不满5年的,因特殊原因确需转让的,可向市房产局提交申请,由代持机构回购。回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。回购的房屋继续作为共有产权住房使用。承购人取得不动产登记证满5年后,自有产权份额可转让给其他符合共有产权住房购买条件的家庭。新购房人获得房屋产权性质仍为共有产权住房,所占房屋产权份额比例不变。(同等价格条件下,代持机构可优先购买。)

十、政策支持

1. 集中新建项目的建设用地供应采取划拨方式。

2. 待《试点方案》国家批准后,可参照《建设部 发展改革委 监察部 财政部 国土资源部 人民银行 税务总局关于印发经济适用住房管理办法的通知》(建住房[2007]258号)相关规定执行相关的税费优惠政策。

3. 投资建设共有产权住房的建设单位可以以在建项目作抵押向商业银行申请保障性安居住房开发贷款。

4. 购买共有产权住房的居民可按相关规定申请住房公积金、商业银行贷款。

附件 3

《沈阳市完善住房保障体系试点方案任务分解表》

任务类别	任务内容	责任单位
<p>一、重点工作</p> <p>(一) 科学编制住房保障发展规划。</p>	<p>1. 按照国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划，综合人口增量和人才引进计划，根据房地产市场和区域供需状况，合理确定保障住房的土地供应、建设规模、用地计划等。</p>	<p>市房产局 市自然资源局 市人社局</p>
	<p>2. 充分结合城市空间发展战略，综合产业发展、区域定位、公共配套、招商引资等因素，合理优化“3房”空间布局。</p>	<p>市房产局 市自然资源局</p>
	<p>3. 根据公安、人社、民政等部门提供的非户籍常住人口、人才引进、户籍低收入家庭等情况，编制我市“十四五”期间住房保障发展规划及年度建设计划。</p>	<p>市房产局 市公安局 市人社局 市民政局</p>

任务类别	任务内容	责任部门
<p>(二) 强化保障性住房标准化管理模式。</p>	<p>4. 按照因地制宜、统筹规划、合理布局的原则，加强公租房、政策性租赁住房、共有产权住房的规划管理，同时做好“多规融合”的协调衔接，确保市政基础设施、公共服务设施、生活配套设施、综合交通设施等同步规划、同期建设、同步交付使用。</p>	<p>市房产局 市自然资源局 市城乡建设局</p>
<p>一、重点工作</p>	<p>5. 提高“3房”建设品质，积极应用新技术、新工艺、新材料、新设备，推行全装修成品交房制度。</p>	<p>市房产局 市城乡建设局</p>
<p>(三) 继续发挥公租房基本保障作用。</p>	<p>6. 公租房着力解决城镇中等偏下收入家庭、外来务工人员以及新就业大学生等新市民的住房困难问题。坚持实物保障与租赁补贴并举，以租赁补贴为主，实物配租为辅，实现应保尽保。特别是对公交、环卫等公共服务行业的一线工人、新就业的大学生及重点行业的技能人才实施精准保障；对重点行业、重点企业的一线工人优先配租。</p>	<p>市房产局 市民政局 市人社局 市公安局 市财政局</p>

任务类别	任务内容	责任单位
<p>（三）继续发挥公租房基本保障作用。</p> <p>一、重点工作</p>	<p>7. 同时建立准入条件及租赁补贴标准动态调整机制，加强公租房准入、使用、退出和运营管理。</p>	<p>市房产局 市民政局 市公安局 市财政局</p>
	<p>8. 允许承租人提取个人公积金支付租金。</p>	<p>市住房公积金管理中心</p>
	<p>9. 公租房在房源筹集、供应标准、准入条件、租赁补贴管理、运营管理等环节的政策措施继续按照《沈阳市公共租赁住房管理规定》执行。</p>	<p>市房产局 市自然资源局 市民政局 市公安局</p>

任务类别	任务内容	责任部门
<p>一、重点工作</p> <p>(四) 大力推进政策性租赁住房建设。</p>	<p>10. 房源筹集以盘活存量为主，适度新建为辅。主要利用政府、行政事业单位、企业闲置的办公用房（含直管公房）、企业闲置的厂房等改建、扩建成职工宿舍、公寓；对重点企业、重点行业、重点产业园区利用自有土地建设的职工宿舍、公寓等方式筹集房源。</p>	<p>市房产局 市自然资源局 市城乡建设局</p>
	<p>11. 政策性租赁住房按照民用标准执行用水、用电、用气、供热等公共服务价格。承租人连续足额缴存住房公积金满3个月，可凭租赁备案证明，提取住房公积金支付房租。</p>	<p>市住房公积金管理中心 市供电公司 市水务集团 市燃气公司</p>
	<p>12. 对政府、行政事业单位闲置的办公用房（含直管公房）、企业闲置的厂房，在土地用途不变、权属不变的前提下，可改建成政策性租赁住房。</p>	<p>市自然资源局</p>
	<p>13. 将产业园区中工业项目配套建设的行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，用于安排建设政策性租赁住房，优先满足园区内职工住房需求。</p>	<p>市自然资源局</p>
	<p>14. 提请支持政策性租赁住房享受公租房等相关优惠政策，免征城镇土地使用税、印花税、土地增值税、房产税等。</p>	<p>市房产局</p>
	<p>15. 投资建设政策性租赁住房的建设单位可以在建设项目作抵押向商业银行申请保障性安居住房开发贷款。</p>	<p>人民银行沈阳营业部</p>

任务类别	任务内容	责任部门
<p>(五) 稳步 推进共有产 权住房工 作。</p> <p>一、重点工作</p>	<p>16. 共有产权住房主要帮助城镇无房常住人口（持有沈阳市居住证或连续缴存社保满6个月）中有一定支付能力又买不起商品住房的群体拥有过渡性产权住房，对组织、人社等相关部门认定的各类人才实施优先配售。</p>	<p>市房产局 市公安局 市人社局</p>
	<p>17. 共有产权住房以配建为主，自建为辅筹集房源。主要来源是通过“限地价，竞配建”的方式，由取得建设用地的房地产开发企业在普通商品房项目中为政府无偿配建共有产权住房，也可由市、区人民政府开发组织自建。</p>	<p>市房产局 市自然资源局</p>
	<p>18. 对采取分散配建方式的，在土地出让前，由市房产局就该地块配建共有产权住房的规模、套数、户型等要素提出意见书。采取“限地价、竞配建”的方式公开“招、拍、挂”，并将配建要素写入《国有建设用地使用权出让合同》；对集中新建的，在供地时，可采取划拨方式供应建设用地使用权。</p>	<p>市房产局 市自然资源局</p>
	<p>19. 共有产权住房以配建为主，自建为辅筹集房源。共有产权住房实施封闭式管理，政府产权份额（不高于50%）实行有偿使用，承购人按照市场评估租金的一定比例对政府产权份额向代持机构缴纳租金（运行过程中，可视市场供需情况适时调整）。</p>	<p>市房产局</p>

任务类别	任务内容	责任部门
<p>(五) 稳步 推进共有产 权住房工 作。</p>	<p>20. 共有产权住房的配售价格在充分考虑供应对象支付能力的前提下，以低于同期、同地段、同品质普通商品住房的价格为原则定价。单套共有产权住房的销售价格实行“一房一价”，可根据户型、朝向、楼层、区位等因素，按照增减代数和为零的原则，在销售限价$\pm 5\%$之内浮动。</p> <p>21. 可参照《建设部 发展改革委 监察部 财政部 国土资源部 人民银行 税务总局关于印发经济适用住房管理办法的通知》（建住房[2007]258号）相关规定执行相关的税费优惠政策。</p> <p>22. 投资建设共有产权住房的建设单位可以在建项目作抵押向商业银行申请保障性安居住房开发贷款。</p>	<p>市房产局</p> <p>市财政局 市税务局</p> <p>人民银行沈阳营业部</p>
<p>(六) 建立 健全住房保 障管理法 规体系。</p>	<p>23. 购买共有产权住房的居民可申请住房公积金、商业银行贷款。</p> <p>24. 在2020年7月底前，出台我市政策性租赁住房管理办法、共有产权住房管理办法等一系列规范性文件。</p>	<p>人民银行沈阳营业部 市住房公积金管理中心</p> <p>市房产局</p>

一、重点工作

任务类别	任务内容	责任部门
(一) 加强 责任落实	25. 严格落实国家完善住房保障体系试点工作要求，结合住建部提出的“3房+2改”顶层框架和我市实际情况，推进公共租赁住房、政策性租赁住房和有产权住房建设。	市房产局
	26. 市房产局要主动发挥牵头作用，做好综合协调工作；自然资源、城乡建设等部门，做好土地供应、规划选址和建设管理；市级相关部门要积极主动、加强配合、提高效率，开辟手续办理报批绿色通道。	市房产局 市发改委 市自然资源局 市城乡建设局
二、保障措施	27. 保障经市政府批准的财政预算资金按照年度计划足额到位。	市财政局
	28. 发挥国有运营单位平台融资作用，充分利用政策性银行贷款、发行专项债券等债务性融资手段，合理增加运营收入。	市房产局
	29. 通过政策支持，增加社会资本投入。	市房产局 市财政局 市自然资源局 市税务局
	30. 积极申请开展中央财政对住房租赁市场发展给予资金奖补试点，将政策性租赁住房项目统筹纳入奖补范围。	市房产局 市财政局

任务类别	任务内容	责任部门
<p>(三) 建立科学规范的管理体系。</p>	<p>31. 依托正风肃纪平台、一体化在线政务服务平台、沈阳市住房保障服务等网络平台，对保障性住房在规划设计、工程建设、资金使用、管理分配、流转机制等环节实施动态监管。</p>	<p>市房产局</p>
<p>二、保障措施</p>	<p>32. 综合运用现代科技手段推动治理全市住房保障体系建设，切实提高全市保障性住房的管理服务水平。</p>	<p>市房产局</p>
<p>(四) 加大宣传报道</p>	<p>33. 利用各类传统和新兴媒体，全方位、多角度宣传报道沈阳完善住房保障体系试点工作新措施、新进展、新经验，做好政策解读，及时释疑解惑，提高政策透明度，不断提高影响力，为相关工作顺利推进营造良好的舆论氛围。</p>	<p>市房产局</p>

