



重庆市长寿区人民政府办公室 关于印发长寿区完善住房保障体系试点工作方案的通知

长寿府办发〔2020〕100号

有关街道办事处，区政府有关部门，有关单位：

《长寿区完善住房保障体系试点工作方案》已经区政府第十八届第108次常委会议审定通过，现印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

重庆市长寿区人民政府办公室

2020年11月12日



长寿区完善住房保障体系试点工作方案

根据国家完善住房保障体系试点工作会议精神，为我区建立发展政策性租赁住房、共有产权住房等保障形式，完善住房保障体系，结合我区实际，特制定长寿区完善住房保障体系试点工作方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，认真贯彻习近平总书记提出的“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，让全体人民住有所居”的要求，坚持以人民为中心的发展理念，加快建立由公租房、政策性租赁住房、共有产权住房和老旧小区改造、危旧房改造构成的住房保障体系（以下简称“三房两改”）。长寿作为同城化发展先行区，为提升城市人才竞争力，进一步解决非户籍常住人口、新落户和新就业大学生等阶段性住房问题，提升居住品质、人文品质、经济品质，不断增强城市发展的质量和吸引力。进一步扩大住房保障范围，不断完善并形成多层次、多渠道、多元化的住

房保障体系，实现住有所居目标。

二、基本情况

按照国家住房保障体系“三房两改”相关要求，政策性租赁住房、共有产权住房不设收入门槛，我区尚未实施政策性租赁住房、共有产权住房保障制度。结合我区住房保障实际，将开展政策性租赁住房、共有产权住房的试点工作。

三、基本原则

（一）**区级统筹，部门落实。**在区委、区政府的统一领导下，各有关部门要细化工作措施，抓好政策落地，做到部门协作、上下联动。

（二）**立足当前，兼顾长远。**既考虑现阶段面临的供需结构矛盾，在政策允许范围内充分发挥公共资源的使用价值，又兼顾未来新增的保障需求。

（三）**政府主导，统筹平衡。**统筹考虑平稳房地产市场、衔接原有保障性住房政策体系、发展政策性租赁住房和社会租赁住房，充分利用现有住房资产等因素，确保相互衔接、总体平衡。

（四）**严格监管，确保稳定。**加强政策性租赁住房和共有产权住房政策监管，切实避免出现套利、利益输送等问题，确保政策精准落地、社会和谐稳定。

四、分类管理



（一）政策性租赁住房

政策性租赁住房，可以出租给园区和企事业单位使用，但不得用于商业，不得改变住房结构，确保使用安全；面向社会个人主要针对新市民，包括城镇无房常住人口、在本市新落户且没有自有住房的外地来渝新就业大学生、住房困难常住人口，不设收入线门槛。主要为了促进解决新市民阶段性住房困难，同时以此推动培育和发展租赁市场，稳定市场租金，倒逼城中村改造等。租金标准考虑地理位置以及供求关系等因素的情况下定为当地市场租金的60%—70%。政策性租赁住房在10年内作为政策性租赁住房，期满后可转为市场租赁住房。

（二）共有产权住房

共有产权住房封闭运行，限制取得完全产权，有限上市交易。共有产权住房实施办法如下：

1. 购买对象和顺序

（1）租住我区公租房的，购买时无拖欠租金等行为，仍符合原有公共租赁住房保障政策的群体，可以申请购买共有产权住房，购买共有产权住房后，及时退出其所承租的公租房。廉租住户不纳入购买对象范畴。

（2）通过我区公共租赁住房资格审核，进入轮候库的申请人可以购买共有产权住房。



(3) 新增城镇无房或住房困难常住人口。非户籍常住人口、新落户和新就业大学生等，有一定支付能力、又买不起商品住房的群体，可以购买共有产权住房。

(4) 民生项目的周转性住房群体。如发生购买共有产权住房人数大于房源数量的，按照前述购买顺序公开摇号确定。

2. 产权方式

购买或置换共有产权住房可以按份支付，以 10% 为起点，每次购买必须是 10% 的整数倍，最高可以购买 80% 份额。原产权人与购买人按一定比例按份共有、封闭运行。

3. 购买后权益和义务

购买后，购买人享有所购房屋的占有、使用和有限处分权，所购产权可以继承（继承人须符合保障条件，不符合保障条件的由相关单位进行回购）、抵押，不得擅自转让、出租、赠与和超份额抵押。

购买满 5 年，购买人可以将购买的房屋产权转让给符合购买封闭房源的对象；若没有符合条件的对象购买，也可以由相关单位进行回购。不符合保障条件或购买未满 5 年因重大疾病等特殊原因确需退出的，可由相关单位进行回购。

购买人购买后按照规定缴纳物业服务费、房屋租金、物业专项维修资金。按照建筑面积计算物业服务费；房屋租金按照未购



房屋份额租金并执行相应租金折扣，购买超过 60% 份额的购房人，不再缴纳剩余份额房租；物业专项维修资金按已购份额面积缴纳物业专项维修资金。具体标准如下：

- ①购买 10% 份额的，剩余份额租金按 90% 收取。
- ②购买 20% 份额的，剩余份额租金按 70% 收取。
- ③购买 30% 份额的，剩余份额租金按 50% 收取。
- ④购买 40% 份额的，剩余份额租金按 30% 收取。
- ⑤购买 50% 份额的，剩余份额租金按 10% 收取。
- ⑥购买 60%—80% 份额的，不用再缴纳剩余份额租金。

（2）配售价格。通过配售价格形成配售引导机制，促进现有住房资产的充分使用。此次试点项目配售价格按照建筑面积计价，分项目确定出售均价，出售均价以项目综合造价为基准，兼顾适当利润，综合考虑保障对象的支付能力以及相近时期、相邻地段、相同品质普通商品住房价格等因素综合确定。具体可聘请第三方评估公司定价，由区发改委、区住房城乡建委制定报区政府批准后确定。

（3）回购价格。按照购买时价格回收，并继续作为共有产权住房使用。未使用部分物业专项维修资金退还原购买人，购买时产生的相关税费和土地出让金不予退回。

（4）不动产登记。购买共有产权住房的，需补交购买份额



土地出让金后办理不动产登记，原产权单位配合购房人按照国家和我市不动产登记有关规定办理不动产登记。

(5) 信贷政策。购买共有产权住房的，购房人可以按照政策性住房有关贷款规定申请住房公积金、商业银行等购房贷款。

(6) 后期维修。共有产权住房的专有部位均由购房人负责承担维修管理。

(三) 规范资金使用和管理

此次试点产生的收入实行专账管理。处置后退出公共租赁住房管理的，对应已下达的中央和市级补助资金由区财政局、区发展改革委按照财政资金管理的有关规定执行；此次试点产生的各类净收入应按相关规定上缴区财政部门，统筹用于共有产权住房回购、公（廉）租房租赁补贴等住房保障相关工作。

五、后期管理

1.此次试点房源按照划定区域由一个物业或原物业进行管理，后期有条件成立业主委员会后，按《重庆市物业管理条例》相关规定实施管理。

2.缴纳的专项维修资金存入维修资金专户，专项用于此次试点房源共用部位、共用设施设备的维修。

六、组织保障

成立以区政府分管副区长为组长，区政府办分管副主任、住



房城乡建设主要负责人为副组长，发改、财政、信访、税务、规划自然资源、公积金、乐至公司等单位为成员的长寿区完善住房保障体系试点工作领导小组。区政府办负责完善住房保障体系试点工作统筹协调推进。区住房城乡建设委具体负责组织共有产权住房申请的受理、审核、分配以及监督管理等工作，负责共有产权制度建设、更新具体实施细则和相关工作方案的制定。其他成员单位按照职责分工做好相关工作。

区住房城乡建设委或区属国有企业作为代持机构持有共有产权的政府份额。

七、工作要求

（一）加强责任落实。各有关部门要高标来抓，围绕工作任务，加强责任落实，做到任务明确、责任到人、措施到位，把每项工作做深、做细、做实。

（二）加强密切配合。本工作是一项建设性、基础性和群众性很强的工作。认真落实各项工作任务，确保工作取得实效。

（三）加大督查考核。工作时间紧、任务重，各有关部门要切实履行各自工作职责，按照实施方案和各项工作时间节点紧锣密鼓开展工作，确保任务完成。政府督查室将此项工作纳入重要督查事项，对工作不力、推诿扯皮、影响工作进度的部门和人员严肃追究责任。



本方案自公布之日起开始实施。