**沈阳市加大存量商品房收购力度**

**进一步提升住房保障能力的行动方案**

为深入贯彻落实党中央、国务院关于加大保障性住房建设和供给的决策部署，按照《辽宁省人民政府办公厅关于印发<辽宁省加大存量商品房收购力度进一步提升住房保障能力的若干措施>的通知》（辽政办发〔2025〕1号）要求，结合我市实际，制定本行动方案。

一、总体要求

贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，通过收购存量商品房等方式增加保障性住房供给，不断健全以公租房、保障性租赁住房、配售型保障性住房为主体的住房保障体系，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现人民群众更高水平的住有所居。

2025—2027年，全市通过收购存量商品房方式新增3.2万套保障性住房，其中，收购存量商品房1.2万套用作公租房、2万套用作保障性租赁住房。收购一定数量的存量商品房用作配售型保障性住房、安置房和养老服务用房。2025年，全市通过收购存量商品房方式新增1万套保障性住房，其中，0.4万套用作公租房、0.6万套用作保障性租赁住房。

二、重点工作

（一）切实增加公租房实物房源

**1.收购主体。**由市级政府统筹，选定国有企业作为收购主体，开展收购存量商品房用作公租房工作。

**2.房源条件。**公租房项目房源建筑面积原则上以60平方米左右的中小户型为主，可针对二孩及以上家庭住房需求等实际情况适当放宽面积标准。收购项目应为已取得商品房预售许可的整园区项目。

**3.收购资金。**一是科学谋划，做好收购存量商品房用作保障性住房专项债券项目储备，积极申请专项债券资金支持；二是市本级资金从土地出让收益中廉租住房保障资金、公积金增值收益中安排；三是积极申请中央财政保障性安居工程补助资金等上级专项资金支持；四是支持、鼓励企业投资。

**4.实施方式。**由收购主体按照市场化、法治化原则组织实施，规范操作，以合理价格公开公平进行收购。

**5.保障对象。**公租房面向符合条件的城镇住房困难且收入困难家庭。

（二）多渠道筹集保障性租赁住房

**1.收购主体。**各区、县（市）政府选定地方国企作为收购主体，负责收购本区域存量商品房，增加保障性租赁住房供应。选定的国有企业及其所属集团不得为政府融资平台，且符合商业银行授信要求。鼓励大专院校、科研院所、住房租赁企业等符合条件的企事业单位作为收购主体，围绕高校聚集区、产业园区，收购存量商品房、空置商业办公楼，在满足安全要求的前提下，适当改建、改造后用作保障性租赁住房。

**2.房源条件。**保障性租赁住房项目房源建筑面积原则上以70平方米左右的中小户型为主，房屋性质可为住宅、公寓、商办。收购项目应为已取得商品房预售许可证，整栋楼尚未出售，已完成竣工验收备案的现房，或主体已封顶且一年内能够具备交付条件的准现房项目。

**3.收购资金。**按照“谁投资、谁所有”的原则，收购资金以企业投资为主。一是收购主体可向银行业金融机构申请住房租赁团体购房贷款，依法依规收购存量商品房用作保障性租赁住房。二是积极申请地方政府专项债券资金，支持收购存量商品房用作保障性住房。三是统筹用好中央财政保障性安居工程补助资金、中央预算内资金等资金支持政策。

**4.实施方式。**各地区政府组织实施，发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，区属国企收一部分，市场主体收一部分，有效增加本地区保障性租赁住房供给。

**5.保障对象。**保障性租赁住房面向符合条件的新市民、青年人等群体。探索符合条件的承租人购买承租的保障性租赁住房。对符合条件的新毕业大学生租住认定为保障性租赁住房的人才公寓，可享受人才公寓货币补贴等优惠政策。

（三）有序供应配售型保障性住房

**1.收购主体。**市、区、县（市）政府选定地方国企作为收购主体，选定的国有企业及其所属集团不得为政府融资平台，且符合商业银行授信要求。

**2.房源条件。**配售型保障性住房项目房源为建筑面积原则上不大于120平方米的住宅。收购项目应为已取得商品房预售许可，整栋楼尚未出售，已完成竣工验收备案的现房，或主体已封顶且一年内能够具备交付条件的准现房项目。

**3.收购资金。**收购资金以收购主体投资为主。一是收购主体可向银行业金融机构申请保障性住房购房贷款，依法依规收购存量商品房用作配售型保障性住房。二是积极申请地方政府专项债券、中央财政保障性安居工程补助资金等资金支持政策。

**4.实施方式。**各地区政府、市级收购主体要按照以需定购原则，开展收购存量商品房用作配售型保障性住房工作，实行严格的封闭管理。

**5.保障对象。**配售型保障性住房面向符合条件的住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等群体。对符合条件的新毕业大学生购买配售型保障性住房的，可享受购房补贴。

（四）大力推进城中村改造

**1.实施主体。**由各区、县（市）政府负责本地区城中村改造工作。

**2.改造资金。**一是政策性银行专项借款。二是积极申请地方政府专项债券、中央财政保障性安居工程补助资金、中央预算内资金等资金支持政策。

**3.实施方式。**对2024年启动的城中村改造房票安置项目全面实现房票安置。根据国家政策，积极申请2025年项目，对符合资金支持政策的，全面实行房票安置。同时，鼓励各地区通过收购存量商品房作为安置用房。

**4.房源超市入库条件。**项目房源应当已取得商品房预售许可证，并完成建设工程竣工验收备案，权属清晰、手续齐备。

（五）加快补齐养老服务设施短板

**1.收购主体。**市级政府统筹，各地区政府负责收购存量商品房建设公办养老服务机构和居家社区养老服务设施，加快健全覆盖城乡的三级养老服务网络。鼓励经营主体收购存量商品房建设养老公寓、养老社区，满足多样化养老需求。

**2.房源条件。**各地区政府根据实际情况，按照三级养老服务网络建设“空白点”需求收购合适房产。

**3.收购资金。**由各区、县（市）政府负责筹集，并积极争取中央、省补助资金。

**4.实施方式。**各地区政府通过收购存量商品房等方式建设公办养老服务机构和居家社区养老服务设施。按照实现城乡三级养老服务网络全覆盖的总体要求，街道（乡镇）至少建有一个区域性居家养老服务中心，服务半径辐射周边3-5个社区（村），满足辖区老年人多样化养老服务需求。

三、工作机制

市政府成立收购存量商品房工作专班，专班组长由市政府主要领导担任，副组长由市政府常务副市长和分管城建城管工作副市长担任，主要负责全市收购存量商品房工作的重大决策、统筹安排、指挥调度等工作。办公室设在市房产局，办公室主任由房产局主要领导担任。成员单位包括市房产局、市委金融办、市发展改革委、民政局、财政局、人力资源社会保障局、自然资源局、城乡建设局、国资委、税务局及各区、县(市)政府。其中，市发展改革委、财政局、自然资源局、城乡建设局要指派处级负责同志进入工作专班，全面参与收购存量商品房用做保障性住房的日常工作。成员单位具体职责如下。

市房产局：负责统筹制定全市收购存量商品房行动方案；制定收购存量商品房年度计划；指导各地区和市级主体开展收购存量商品房工作。

市委金融办：负责协调金融机构为收购存量商品房项目提供贷款支持，确保住房租赁团体购房贷款等金融政策的落实。

市发展改革委：负责做好中央预算内投资、地方政府专项债券等上级资金争取工作。

市民政局：负责指导各地区通过收购存量商品房等方式建设公办养老服务机构和居家社区养老服务设施，加快健全覆盖城乡的三级养老服务网络。负责鼓励经营主体收购符合养老服务设施建设标准的存量商品房建设养老公寓、养老社区等养老服务设施。

市财政局：负责筹集市本级收购存量商品房用作公租房项目收购资金；配合市房产局、发展改革委做好政府专项债券、中央预算内资金争取工作；配合市房产局做好保障性住房中央财政补助资金申报和使用监管工作。

市人力资源社会保障局：负责落实人才安居保障的有关政策措施，确保人才安居政策的有效实施。

市自然资源局：负责支持收购过程中涉及的土地使用、规划以及不动产登记工作。

市城乡建设局：负责支持、配合收购存量商品房项目的建设、验收等工作。

市政府国资委：负责监督市属国有企业的收购行为，确保收购过程公开、透明。

市税务局：负责落实国家和省关于公租房、保障性租赁住房、保障性住房的税费优惠政策；协助解决收购过程中涉及的税务问题。

各区、县(市)政府：负责本行政区域内收购存量商品房的具体实施工作，确保房源收购、分配和管理工作有序推进；落实市级工作组的各项决策部署和工作安排；负责本区域内保障性住房的需求调查工作。

四、保障措施

（一）加强组织领导。各部门、各单位要充分认识加大存量商品房收购力度，进一步提升住房保障能力的极端重要性，加强组织领导，统筹协调、纵深推进，全力推动收购存量商品房工作。要以推进项目落地为目标导向，创新举措，攻坚克难，确保各项工作措施落到实处、取得实效。

（二）坚持规范实施。做好收购存量商品住房用作保障性住房的事前、事中、事后全流程管理。一是坚持以需定购，细致摸排本地区保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况，合理确定可用作保障性住房的商品房房源。二是坚持市场化、法治化原则，尊重保障对象、收购主体、房地产开发企业、银行业金融机构等各方主体意愿，自愿参加、自主决策，以合理价格公开公平收购，切实防范道德风险。三是迅速组织配售或配租，确保可持续运营，避免房源闲置浪费。

（三）严格资金管理。对收购主体所获贷款资金专款专用、封闭管理，保障性住房销售回款优先用于偿还收购贷款。加强房地产企业出售商品房所得资金用途的监管，优先用于我市项目建设和发展。

（四）做好舆论引导。做好保障性住房的政策解读，加强正面宣传，合理引导住房消费。统筹把握“市场+保障”的相互关系，营造有利于保障性住房配租配售的舆论氛围，促进市场与保障的良性循环，推动房地产高质量发展。