息政办〔2020〕2号

息县人民政府办公室

关于印发息县农村教师住房建设工作

实施细则的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县人民政府有关部门：

《息县农村教师住房建设工作实施细则》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

息县人民政府办公室

2020年1月15日

息县农村教师住房建设工作实施细则

为切实解决好农村教师住房建设问题，促进农村教师安心从教，根据信阳市人民政府办公室《关于印发<信阳市农村教师周转宿舍建设实施方案>和<信阳市农村教师住房建设工作实施方案>的通知》（信政办文〔2019〕17号）文件，结合我县实际，制定如下实施细则。

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，按照省委、省政府和市委、市政府关于加强教师队伍建设的决策部署，以建设高素质专业化的创新型教师队伍为目标，采用多种形式和渠道解决农村教师住房问题，改善农村教师住房条件，确保农村教师留得下、稳得住。

二、基本原则

1.坚持实物分配为主、货币补贴为辅，因地制宜、分类有序解决农村教师住房问题；

2.坚持市场化运作、政策性优惠，充分体现对农村教师的关怀爱护；

3.坚持自愿原则，引导农村教师结合自身需要选择购买或租住；

4.坚持选址合理、设计优良、节能环保，确保建设品质。

三、目标任务

从2020年起，3-5年内通过建设商品住房、发放购房补贴等多种方式，稳妥有序满足我县农村教师基本住房需求。

四、保障对象

经调查摸底，全县乡镇（不包括城区）及以下学校（含教学点）在编在岗教师4654人，其中，有3096名教师有解决住房意愿（有2216名教师希望在城区居住，其余880名教师愿意在乡镇集镇居住）。实施过程中优先考虑无房、生活困难农村教师（各学校上报共3008人）。

五、解决方式

结合我县实际，选择以下方式解决农村教师住房问题：

（一）结合农村教师需求和意愿，在城区和集镇寻找合适的房源，组织符合条件的农村教师进行团购。团购价格原则上每平方米比同地段同品质商品房优惠不低于1000元或不低于20%，并限制交易期限。

（二）积极谋划建设农村教师住房项目，委托县国有平台公司建设，通过实物方式向符合条件的农村教师提供商品住房，每套面积不超过120平方米，原则上每平方米价格比同地段同品质商品房优惠不低于1000元或不低于20%。

享受商品住房优惠政策的农村教师必须在农村学校工作10年以上，达不到10年的应退还住房优惠款。此类商品住房可按照普通商品住房规定程序办理网签备案和不动产登记，自取得不动产权证之日起10年内不允许上市交易。

（三）结合从教年限、职称等情况，以向符合条件的农村教师发放购房补贴（每平方米1000元）、购房优惠券（每平方米1000元）等方式作为实物分配的补充。购买房屋的限制交易期限仍为10年。

（四）参照人才公寓方式，由县国有平台公司建设或回购部分市场房源作为教师公寓，提供给符合条件的农村教师租住。租金标准可与市场租金保持合理差价，动态调整。将符合条件的农村教师纳入当地公共租赁住房保障范围，按照我县公租房政策执行。

农村教师住房项目选址要结合教师意愿安排在城区，或安排在基础设施条件较好、相对集中、便于生活的乡镇政府所在地。项目应符合城乡整体规划，按照交通便利、环境优美、配套齐全的原则进行选址和建设，便于教师居住生活。

六、支持政策

**（一）明确实施主体。**农村教师住房项目、教师公寓等由县政府委托县国有平台公司组织建设，负责项目前期谋划、资金筹措、征地、报建等相关工作。

**（二）确保用地供应。**县自然资源局要根据全县农村教师住房3-5年总体建设任务，编制土地供应计划。农村教师住房项目涉及新增建设用地的，单独组卷、随报随批。储备土地和收回使用权的国有土地，优先用于农村教师住房项目建设。农村教师住房项目建设用地可采取“限房价、竞地价”的方式出让，挂牌出让底价不得低于国家规定的最低价，土地出让金按合同约定可采取分期方式缴纳。建成的住房按照限定销售对象、限定销售价格的原则销售。在办理不动产登记时，实行“靠前”服务，加快办理。

**（三）拓宽资金渠道。**根据选择的建设方式，积极筹措资金，加大投入力度。鼓励和引导民间资本通过直接投资、间接投资、参股、委托代建等多种方式参与农村教师住房项目建设，并积极落实民间资本参与社会事业的相关支持政策。鼓励金融机构为农村教师住房项目提供低息贷款支持。强化农村教师住房项目销售（预售）资金监管，确保资金安全。

**（四）落实税费优惠政策。**严格执行国家规定的各项税费优惠政策，对有关行政事业性收费能免则免，不能免除的可结合实际，按照权限能减则减、能降则降、能缓则缓。鼓励金融机构、公积金管理机构为教师购房提供商业按揭贷款、住房公积金贷款支持，商业按揭贷款利率原则上不高于基准利率。

**（五）确保项目品质。**农村教师住房项目需坚持科学规划、高质量建设、高水平管理。项目设计要美观大方，外观整体有明确标识，容积率原则上不高于2.0；户型以两室两厅、三室两厅为主，确保设计合理、功能齐全。教育、医疗卫生、文化体育、商业服务等配套设施与住宅主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，切实加强教师住房项目质量安全监管，确保工程质量和施工安全。

七、组织实施

**（一）强化主体责任。**县级层面建立工作协调机制，成立由县长任组长的工作推进领导小组，下设由县教育体育局、发展改革委、财政局、自然资源局、住房城乡建设局等部门组成的工作专班，负责组织实施，按照各自职责，加强对农村教师住房建设工作的指导和监督。

**（二）明确部门职责。**县教育体育局负责会同有关部门开展全县农村教师住房情况调查，确定保障对象、需求数量和类型、时序安排、全县进度等。发展改革委负责根据我县年度建设任务，做好项目立项工作，协调有关部门将与农村教师住房项目有关配套基础设施纳入本地基础设施专项建设规划和年度建设计划，加强监督检查。财政局负责根据确定的建设方式，统筹做好相应的资金筹措、奖补等工作，加强财政资金监督管理，积极争取省财政奖补资金。自然资源局负责农村教师住房项目的规划手续办理、土地挂牌出让、不动产登记工作，对农村教师住房项目建设涉及的新增建设用地，纳入土地利用年度计划予以统筹安排。住房城乡建设局负责加强对农村教师住房项目、教师公寓等勘察、设计、施工、监理、竣工验收等环节的管理和监督指导，做好工程质量与安全监管工作，加强农村教师住房项目交易合同网签备案和预售资金监管。金融管理部门负责落实农村教师住房项目建设信贷支持和个人住房贷款支持政策。县委县政府督查局负责加强对农村教师住房工作的绩效评价，定期对农村教师住房工作进行督促，对资金土地不落实、政策措施不到位、建设进度缓慢、质量安全问题突出的有关单位进行约谈。

**（三）建立长效机制。**结合全县农村教师队伍流动情况，建立健全农村教师住房建设、分配、使用、退出等长效机制，加强农村教师住房管理，促进农村教师队伍稳定。

**（四）加强信息沟通。**县工作专班要动态掌握全县农村教师住房工作进展情况，及时总结经验做法，推动工作顺利开展。

息县人民政府办公室 2020年1月15日印发