

岳阳市配售型保障性住房管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为规范本市配售型保障性住房管理，根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）等文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称配售型保障性住房是指政府提供政策支持，限定户型面积、申购条件，限制处分权利，面向本市住房困难的城镇户籍家庭、工薪收入家庭和城市需要引进的人才等群体配售的保障性住房。

第三条 本办法适用于岳阳市城区（岳阳楼区、云溪区、君山区、岳阳经开区、城陵矶新港区、南湖新区，以下简称市城区）配售型保障性住房的建设筹集、申购配售、运营回购和监督管理等活动。

第四条 市人民政府统筹协调本市配售型保障性住房政策、规划和建设等重大事项。

市住房城乡建设部门是本市配售型保障性住房管理工作的行政主管部门，负责配售型保障性住房的政策制定、组织实施、指导监督工作。

市住房保障服务中心是本市配售型保障性住房工作的业务管理机构，负责组织本市配售型保障性住房的建设筹集、

配售管理及监督管理等工作。

市政府设立或明确的本市保障性住房建设运营机构（以下简称“运营机构”），负责具体实施本市配售型保障性住房的建设筹集、申购配售、运营管理和回购等工作。

市发改、公安、民政、财政、人社、自然资源规划、审计、国资、数据、机关事务、税务、金融监管等有关部门，以及各区政府（管委会）根据职责分工，负责做好配售型保障性住房的相关管理工作。

第二章 房源筹集

第五条 市住房城乡建设部门会同市发改、自然资源规划、城建、人社等部门和各区政府（管委会），依据全市经济发展水平和社会发展规划，分析、研判保障性住房市场需求，拟制全市配售型保障性住房筹建计划和发展规划，报市人民政府批准后实施。

第六条 配售型保障性住房可以采用以下方式筹集：

（一）划拨土地新建。市住房和城乡建设部门确定配售型保障性住房建设要求、产权归属、不动产登记等内容，自然资源规划部门按需求以净地划拨方式做好土地供应，新建保障性住房面积控制在100平方米/套以内；

（二）既有房源转化。符合条件的政策性住房、存量商品住房或社会房源，经同级政府批准，可以通过资产划拨、

存量收购等方式转为配售型保障性住房，收购房源户型面积原则上控制在 120 平方米/套以内。既有房源转化的，可结合房源情况，适当放宽面积限制。

(三) 经济适用房收购。收购存量经济适用住房，房源及保障对象纳入本办法范围，申购对象可选取经济适用房政策或本办法相关规定执行，选取经济适用房政策执行的不得申请回购。

第七条 配售型保障性住房应加强规划、勘察、设计、施工、监理、验收等环节的监管，确保建设质量。项目建设相关的审批许可、验收监管，应精简环节、优化流程，提升审验效率。

第八条 对收购符合条件的政策性住房、存量商品住房或社会房源用作保障性住房，收购价格以同地段保障性住房重置价格（即按照土地成本和建安成本，加不超过 5% 的利润）作为参考上限，由运营机构按照市场化原则确定收购价格，并报上级主管部门备案。

第九条 建设筹集配售型保障性住房有以下支持政策：

(一) 符合条件的配售型保障性住房项目纳入地方政府专项债券支持范围；

(二) 鼓励银行业金融机构提供配售型保障性住房开发贷款，贷款资金用于配售型保障性住房项目建设的土地划拨成本、项目建设等合理支出，专款专用，封闭管理；

(三) 支持地方国有企业利用保障性住房再贷款以合理

价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房；

（四）配售型保障性住房免收城市基础配套设施费、防空地下室易地建设费等各项行政事业性收费和政府性基金；

（五）住房公积金增值收益根据需要安排部分资金，可用于国有企业收购既有房源用作保障性住房的资本金和贷款贴息；

（六）按照国家规定享受税收优惠政策及国家、省、市规定的其他优惠支持政策。

第三章 申购审核

第十条 配售型保障性住房保障对象为市城区内的城镇户籍家庭、城市工薪收入家庭、城市引进的人才，乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员、城市公共服务人员等无房或住房困难家庭等群体。

第十一条 配售型保障性住房以居民家庭为单位申购，一户仅限申购一套，家庭成员包括夫妻双方、未成年子女。申购家庭应推选 1 人作为主申请人，要求年满 18 周岁具有完全民事行为能力；单身人士申购的须年满 18 周岁并具备完全民事行为能力，申购家庭应同时符合以下条件：

（一）主申请人具有市城区城镇户籍或主申请人在市城区登记注册的单位就业或办理灵活就业登记且正常缴纳社会保险，申请前 6 个月在当地连续缴纳社会保险且无补缴记

录;

(二)市城区内无自有住房或家庭人均住房面积低于15平方米;

(三)申请前2年内无住房登记信息和交易记录;

(四)承租直管、自管公房、公租房(含租赁补贴)的,申购配售型保障性住房须按规定腾退原承租公房或停发租赁补贴。申购配售型保障性住房与本市其他人才安居政策不得重复享受。

第十二条 申请办理程序:

(一)购买申请。申购人在市人民政府保障性住房服务平台查阅项目意向登记库中房源信息后,按提示填写个人及家庭信息,上传共同申购家庭成员的身份证、户籍、婚姻等电子档资料,提交申请;

(二)资格审核。市住房和城乡建设部门会同民政、自然资源规划等部门联审确认申购资格,审核结果反馈申请人;

(三)结果公示。审核通过名单在市住房和城乡建设部门官网公示7个工作日。公示完成且无异议的,纳入需求轮候库,按照登记时间先后顺序确定其轮候顺序,后续根据房源供应情况依次安排配售。

第四章 配售管理

第十三条 配售型保障性住房实行现房销售,遵循公开、

公平、公正的原则。运营机构在市人民政府保障性住房服务平台及项目现场公布配售型保障性住房项目地址、户型、预估价格、物业管理费用等信息，建立配售型保障性住房项目意向登记库，在项目销售前开展申购意向预登记。

第十四条 运营机构认为项目达到配售条件时，应当拟定配售方案报市住房城乡建设部门批准，市住房城乡建设部门审批同意后在市住建官网发布配售公告，内容包括项目情况、户型及房源数量、准入条件、销售价格、登记方式、选房办法等。

第十五条 市住房城乡建设部门按照配售公告制定的规则确定选房顺序并组织选房。取得选房资格的申购家庭选定房源后当场签订选房确认书，确认所选房源。若申购人在规定时间内未到场选房或已到场放弃选房的，视为自动放弃当次配售资格，其房源按照轮候顺序依次递补。

第十六条 选房完成后，已签订选房确认书的家庭在15个工作日内与运营单位签订购房合同，办理付款、贷款等手续，运营单位协助办理不动产权证书。购房家庭办理完相关手续后，运营单位安排办理入住手续，领取房屋钥匙，正式入住。

第十七条 市住房城乡建设部门负责制定配售型保障性住房买卖合同（示范文本），并在市住建官网上向社会公布。运营机构按照规定在配售型保障性住房项目销售现场公示具体项目买卖合同及附件文本。

第十八条 对于交付后 6 个月内未能配售完毕的房源，可转为保障性租赁住房或人才公寓提供配租住房保障，根据配售工作情况，租赁期满后可再用作配售保障。

第十九条 配售程序完成后，运营机构应将配售结果等有关资料及时送交市住房城乡建设部门存档，并配合市住房城乡建设部门将保障对象信息录入保障性住房管理系统。

第二十条 配售型保障性住房配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则测算，呈报市人民政府审定；收购既有房源的配售均价由运营单位结合房屋收购成本、税费、运营费用等情况合理拟定价格呈报市人民政府审定。新建或收购房源根据楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋销售价格，一房一价，明码标价，向社会公布，接受监督。项目最终销售均价不得超过核定均价。每个项目的配售价格应该在申购开始前，向社会公布，保障申购过程的公平公正与透明。

第五章 封闭管理

第二十一条 配售型保障性住房办理不动产权登记时，须在该不动产权证附记栏中注明：此房为配售型保障性住房，实行封闭管理，不得抵押、上市交易。权利人栏目可不填子女的姓名。

第二十二条 配售型保障性住房不得设定除购房贷款担

保外的抵押权；因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移时，受让人应当符合配售条件，房产性质仍为配售型保障性住房，同时受让人不得再行申购保障性住房。

第二十三条 配售型保障性住房实行封闭管理，禁止变更为商品住房流入市场，购房人有下列情形之一的，其房产由运营机构回购：

（一）有下列情形之一的，权利人或继承人可以向实施主体申请回购：

1. 配售型保障性住房 5 年封闭持有期满的（自买卖合同签订之日起计算）；

2. 权利人及其配偶户口全部迁离市城区一年以上的；

3. 非本市户籍配售型保障性住房权利人及其配偶居住证全部被注销一年以上，但户口迁入本市的除外；

4. 权利人或其家庭成员因丧失劳动能力，需要筹集资金的；

5. 权利人或其家庭成员患有重大疾病，需筹措医疗费用的；

6. 权利人死亡，继承人未继承房屋产权的；

7. 买卖合同约定的其他情形。

（二）有下列情形之一的，运营机构应当组织回购：

1. 因实现房屋所设住房按揭贷款抵押权的需要，在法院作出判决、裁定生效后，按照法院执行文件要求回购的；

2. 权利人家庭购买市城区内其他住房的；

3. 权利人家庭因婚姻状况变化等方式拥有多套配售型保障性住房的。

第二十四条 回购价格。配售型保障性住房回购价格，在原配售价格的基础上，结合房屋持有期房屋折旧因素确定。房屋持有期为配售型保障性住房交付次日起至回购协议签订之日止。房屋年折旧率为1%，按月计提折旧。计算公式为：回购基础价格=配售价格*（1-房屋使用年限*年折旧率）。

第二十五条 回购程序。回购流程包括：核实申请、签订回购协议、腾退房屋及验收、支付回购款以及办理产权注销等环节，具体细则在购房合同中约定，相关职能部门全程监督。

第二十六条 各区人民政府、各开发区管委会应及时将配售型保障性住房纳入街道和社区管理。

第六章 监督管理

第二十七条 市住房城乡建设部门会同相关部门定期对配售型保障性住房建设、收购、配售、售后管理等环节进行监督检查，运营机构主管部门对收购和运营管理活动进行专项监督，确保各项工作依法依规开展。

第二十八条 设立举报电话、邮箱，接受社会公众监督。

第七章 附则

第二十九条 本办法由市住房城乡建设部门负责解释，实施过程中遇国家、省政策调整，本办法适时修订。

第三十条 本办法自发布之日起施行，此前有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。