四平市配售型保障性住房管理暂行办法

**（征求意见稿）**

第一章 总则

**第一条（立法目的）** 为加快解决工薪收入群体住房困难问题，推进配售型保障性住房筹集，规范运营管理，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）和《住房城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）文件精神，结合我市经济社会发展、房地产市场和民生保障实际，制定本办法。

**第二条（概念定义）** 本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供优惠政策，限定套型面积、销售价格和处分权利，实施封闭管理，面向本市无住房的工薪收入群体和城市需要的引进人才等群体配售的具有保障属性的住房。

**第三条（实施原则）** 配售型保障性住房的实施遵循政府主导、市场运作、以需定建、以需定购、封闭管理、合理布局和稳慎推进的原则。

**第四条（部门职责）**市政府统筹全市配售型保障性住房工作，负责确定具有资质的国有企业作为配售型保障性住房开发建设及运营主体（以下简称“运营主体”）、负责全市配售型保障性住房重大事项的决策、协调工作。

市住房建设部门作为全市配售型保障性住房主管部门，负责拟制全市配售型保障性住房政策、年度筹集计划以及发展规划，指导协调两区开展配售型保障性住房申购资格审核、配售工作，建设保障性住房管理系统，指导运营主体进行配售型保障性住房房源筹集（建设和购买）、配售价格制定、装修标准、封闭管理和日常运营回购、合同签订等工作。

发改部门负责配售型保障性住房项目立项，负责配合相关单位申报中央预算内投资、地方政府专项债券等资金申报工作。

自然资源部门依据配售型保障性住房年度筹建计划以及发展规划做项目用地划拨、依法收回土地储备供应、闲置低效非住宅用地变更用途等相关审批工作，负责划拨土地成本核算，负责申请人房屋信息数据核查支持，负责办理配售型保障性住房不动产登记等工作。

财政部门负责统筹各级财政资金支持，会同发改、住建的相关部门争取上级补助资金，申请发行地方政府专项债券、配合运营主体贷款工作，按要求配置项目资本金，出具财政承受能力评估报告，落实财费优惠政策，会同住建部门监督资金使用情况，指导做好绩效管理和绩效评价。

教育部门负责按照义务教育免试就近入学政策，落实配售型保障性住房的学区划分工作。

公安部门负责主申请人户籍信息数据核查支持及购房后落户手续办理。

民政部门负责配合核查主申请人在吉林省内办理的婚姻登记信息数据。

社保部门负责主申请人社保缴存情况核查。

人社部门负责各类人才认定工作。

税务、金融部门负责落实配售型保障性住房的税收优惠及融资贷款支持等工作。

住房公积金管理部门负责配售型保障性住房个人住房公积金贷款发放和回收工作。

运营主体应为非政府融资平台的国有企业，作为配售型保障性住房开发建设及运营主体，具体负责配售型保障住房的融资贷款、建设、收购、验收、价格评估、出售、入户、手续办理、还贷、回购、再售等相关工作。

各区政府负责开展配售型保障性住房宣传、咨询及资格审核工作。按照“以需定建、以需定购”的原则，根据审核结果，编制区级配售型保障性住房发展规划和建设计划。按照职责分工，完成市政府安排的配售型保障性住房相关任务。

第二章 筹集建设

**第五条（筹建方式）** 配售型保障性住房主要通过存量房收购和新建等方式筹集建设。

　　（一）存量商品房收购。包括：

　　1.房地产企业已建成存量商品房收购；

2.房地产企业破产处置商品住房、闲置住房收购；

3.各类政策性住房；

4.“五证齐全、权属关系清晰”的优质在建工程预售商品房；

5.市人民政府规定的其他房源；

（二）新建。新建配售型保障性住房建设用地以划拨方式供应，建设用地纳入市年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，从储备土地中优先供应。包括：

1.划拨土地集中建设；

2.利用依法回收的已批未建土地、房地产企业破产处置土地建设；

3.利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设；

4.城中村改造、城市更新、危房改造中配建；

5.国家、省、市规定的其他筹建方式；

**第六条（资金渠道）** 配售型保障性住房项目坚持资金可平衡、发展可持续的原则，做好项目风险评估，防止出现财务风险。项目资金采取多种渠道筹措，主要包括：

1.运营主体的资本金及其他自有资金；

2.收购已建成存量商品房用作保障性住房专项再贷款；

3.配售型保障性住房项目融资、贷款及销售资金；

4.地方政府专项债券和各级财政补助资金；

5.社会捐赠及其他合法方式筹集的资金。

**第七条（资金监管）** 配售型保障性住房项目资金按照“一项目一账号”的原则，运营主体应与金融机构、住建部门签订资金监管协议，严格执行专款专用和封闭管理，单独建帐、单独核算、独立运行，项目间资金不得混同，严禁挤占挪用项目资金。凡是因建设、收购配售型保障性住房新增地方政府隐性债务的、项目资金不能平衡的，一律不得实施。

**第八条（建设标准）** 配售型保障性住房应按照职住平衡原则，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域；配售型保障性住房应按照标准适度、功能齐全、经济适用、安全环保、绿色节能的原则，优选规划设计方案；配售型保障性住房建设必须严格执行国家有关技术规范和标准，积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备。落实工程质量安全责任，强化工程质量安全监管。

第三章 支持政策

**第九条（土地支持）** 配售型保障性住房建设用地以划拨方式供应，仅支付相应的土地成本；利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设配售型保障性住房，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式；对项目的建设规模等规划指标予以支持优化。

**第十条（财政支持）** 积极申报上级保障性安居工程财政补助资金、地方政府专项债券等各类资金，积极配合发改部门申报争取中央预算内投资，对配售型保障性住房项目予以支持。

**第十一条（金融支持）** 配售型保障性住房开发贷款政策按照国家金融监督管理总局等六部门印发的《保障性住房开发贷款管理办法(试行)》（金发〔2023〕13号）规定执行；同时，按照市场化、法制化原则，鼓励商地方法人金融机构发行金融债券，募集资金用于配售型保障性住房贷款投放。贷款资金实行专款专用、封闭管理。

**第十二条（税费支持）** 配售型保障性住房项目相关税费政策按照《财政部 税务总局 住房和城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告2023年第70号）规定执行。

**第十三条（配套设施）** 市人民政府、各区人民政府根据职责分工，按现有现有资金筹措渠道负责与配售型保障性住房项目直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、污水与垃圾处理等市政基础设施，以及教育、医疗卫生、商业、养老、托幼、文化体育等公共服务设施，确保与配售型保障性住房同步规划、同步建设、同步交付，把好质量关，相关建设投入不得摊入配售型保障性住房配售价格。

**第十四条（落户就学）** 购买配售型保障性住房的家庭享有商品住房同等落户、子女入学等政策。

**第十五条（社区管理）** 将配售型保障性住房项目及时纳入所在街道和社区管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。组织优选专业物业服务企业，加强使用管理和物业服务，让群众住得舒心、安心。

第四章 保障标准

**第十六条（面积标准）** 配售型保障性住房毛坯交付，建筑面积最大户型原则上不超过120平方米。

**第十七条（配售价格）** 配售型保障性住房的配售价格按基本覆盖划拨土地、建安成本，加不超过5%的利润测算确定。配售型保障性住房的出售与回购价格由运营主体委托具有相关资质的评估公司评估，报市政府批准后实施并公布，主动接受监督。

运营主体可根据核定的均价，结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋销售价格，浮动比例不得超过±10%，实行一房一价，但平均销售价格不得高于核定的均价。配售型保障性住房应当明码标价，不得在标价外收取任何费用。

**第十八条（申请条件）** 配售型保障性住房主要针对本市无住房的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等群体。

申请购买配售型保障性住房以家庭为单位，每个家庭只能购买1套。申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人，其他家庭成员为共同申请人。家庭成员包括配偶和未成年子女；单身户家庭申请人应达到法定结婚年龄。申请家庭除本市无住房外，还应同时符合以下条件：

1.主申请人需取得本市市区户籍2年以上；

2.主申请人在本市缴纳社保24个月以上且处于参保状态；

3.主申请人及家庭成员人均可支配收入低于我市上一年度城镇居民人均可支配收入（以政府公布的统计公报为准）；

4.主申请人及家庭成员（包含未成年子女）在本市无自有产权住房，且申请前5年内在本市无自有产权住房转移记录；

5.引进人才不受户籍和收入限制；

6.其他需满足的条件。

申请人及其家庭成员已享受过房改房、公共租赁住房、保障性租赁住房、人才公寓等政策性住房的申请家庭，除同时满足以上条件外，还需按规定腾退原政策性住房。已享受本市高层次人才购房补贴的，不得申请配售型保障性住房。

第五章 配售程序

**第十九条（申请材料）** 申请家庭应诚信申报，如实提供家庭成员有效身份证、居住证、户口簿、婚姻状况证明、收入证明、人才证明等材料。申请人对申报信息和材料的真实性、准确性、合法性负责。

**第二十条（申请流程）**申请流程如下：

1. 线下申请

社区、街道、区级保障部门，同时设立配售型保障性住房现场受理窗口，协助指导申请人现场通过四平市保障性住房信息平台提交申请；

1. 线上申请

申请人通过手机APP、微信小程序等方式进入四平市保障性住房信息平台，按流程提示自行填报申请材料。

各所属社区在四平市保障性住房信息平台进行初审；初审通过后，流转至所属街道对申请人购房资格进行复审，复审通过后报区住房保障部门审核；区住房保障部门联合民政、人社、社保、公安、自然资源等部门进行线下横向审核，通过后区住房保障部门作出终身意见，并公示3天，对公示无异议或经核查异议不成立的确认保障资格，纳入配售型保障性住房轮候库，同时，上报市住房保障部门备案。

**第二十一条（摇号轮候）** 配售型保障性住房通过摇号方式进行配售，实行轮候制度。运营主体统一组织公开摇号，在配售型保障性住房轮候库中，通过摇号方式确定选房顺序，按照顺序号进行选房，签订购房协议，缴纳购房款。取得选房顺序号后放弃选房或选房后放弃签约入住的申请人，10年不得重新提出购房申请。

**第二十二条（维修资金）** 购房人应当按照本市普通商品住宅专项维修资金的有关规定，全额缴纳住宅专项维修资金。

**第二十三条（物业服务）** 物业服务费，由购房人承担，执行所在住宅小区的物业服务收费标准。

**第二十四条（不动产登记）** 配售型保障性住房交付后，由运营主体办理不动产首次登记，权利性质注明为“划拨/配售型保障性住房”，并在不动产权证书附记信息栏记载“该房屋为配售型保障性住房，不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易”，产权人一栏应当填写申购家庭成员。配售型保障性住房办理不动产首次登记、转移登记、抵押登记等业务时，不动产登记部门应当将相关登记信息推送至运营主体。

第六章 封闭管理

**第二十五条（禁止入市）** 配售型保障性住房实行严格的封闭管理，禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。

**第二十六条（转移情形）**配售型保障性住房可以继承、遗赠、离婚析产。继承、遗赠、离婚析产后配售型保障性住房性质不变。

非配售型保障性住房购房人因继承、析产等情况取得配售型保障性住房，如符合本办法第十八条规定的资格条件，可申请将该套住房的产权转移登记至其名下；如不符合本办法第十八条规定的资格条件，应按本办法第二十七条规定退出并收回住房价款。

**第二十七条（回购情形）** 购买保障性住房持有年限未满5年的，原则上不得申请回购。购房人有下列情形之一的，其住房由运营主体回购：

　　（一）依申请回购：

　　1.购房人因工作调动，全体家庭成员户籍迁往外地的；

　　2.购房人或家庭成员患有医疗行业标准范围内重大疾病，需筹措医疗费用的；

　　3.国家、省、市规定可以回购的其他情形。

　　（二）依职权收回：

　　1.购房人长期拖欠住房贷款并被司法机关裁定贷款违约的；

　　2.因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；

3.因婚姻、继承等原因造成一个家庭持有2套及以上配售型保障性住房的，保留1套配售型保障性住房；

4.购房人及其家庭成员不符合申请条件的。

**第二十八条（回购价格）** 配售型保障性住房的回购价格，按照购房款扣除房屋折旧的原则核算。房屋折旧按照主体结构70年平均计算；回购价格不考虑购房家庭自行装修及对房屋添附成本等相关费用，已缴纳的税费、维修资金等不予退还。计算公式：回购价格=原购买价格 ×（1-交付使用年限×1.43%）。回购款应优先用于清偿回购房屋未结清的贷款和回购产生的税费等。

**第二十九条（房源腾退）** 被回购的配售型保障性住房，原购房人应保持房屋购买时或回购时（含自行装修）状态，不可对房屋结构进行破坏；对破坏房屋的，破坏部分价值和维修加固费用由原购房人承担。

**第三十条（再次配售）** 配售型保障性住房回购后按房屋现状再次配售，配售价格与该房屋回购价格一致。

第七章 监督管理

**第三十一条（违规使用）** 配售型保障性住房购买家庭应当遵守国家、省、市有关政策规定，按照购房合同约定使用住房，不得有以下情形：

1.擅自转让、赠与配售型保障性住房；

2.改变配售型保障性住房的使用用途；

3.破坏配售型保障性住房主体结构；

4.其他违法违规情形。

如有上述情形之一的，由运营主体责令整改，逾期不整改或整改不到位的，可根据有关政策法规和合同约定进行处理；造成损失的，购房人应依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第三十二条（违规骗购）** 主申请人及家庭成员骗购配售型保障性住房的，其住房由运营主体收回，按同时期同地段市场租金收取房屋使用期间占有使用费和折旧费，终身不得申请保障性住房；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第三十三条（主体违规）** 运营主体有下列情形之一的，由有关部门依法追究相关单位及责任人的责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

（一）擅自更改配售价格或收取除政府规定外其他费用的；

（二）擅自销售或委托中介机构代售配售型保障性住房的；

（三）擅自占用配售型保障性住房或其他配套用房的；

　　（四）国家、省、市规定的其他情形。

第八章 附则

**第三十四条（适用范围）** 本办法适用主城区，各县市可以结合本辖区实际情况，参照本办法另行制定。

**第三十五条（解释权限）** 本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

**第三十六条（施行期限）** 本办法自发布之日施行，有效期二年。