《兰州市配售型保障性住房管理暂行办法》

起草说明

为适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，完善我市“市场+保障”的住房供应体系，推进配售型保障性住房筹建、供给和规范运营，加快解决工薪收入群体住房困难问题。我局结合我市经济社会发展、房地产市场和民生保障实际，参考先行城市相关规定，起草了《兰州市配售型保障性住房管理暂行办法（征求意见稿）》（以下简称《暂行办法》）。现将具体情况说明如下：

一、起草背景

**（一）发展配售型保障性住房的政策依据。**党中央国务院高度重视规划建设保障性住房工作，习近平总书记多次作出重要指示批示。2023年9月1日印发的《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号），就规划建设保障性住房的总体要求、重点任务、支持政策和组织实施进行了明确。2024年6月17日印发的《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），明确了有关政策的使用范围扩大至全国各城市和县城。

**（二）我市发展配售型保障性住房的必要性。**我市发展配售型保障性住房：一是有利于解决我市住房发展不平衡不充分的问题；二是有利于完善我市“市场+保障”的住房供应体系；三是有利于解决工薪收入群体住房困难问题；四是有利于消化存量商品房，促进我市房地产市场平稳健康发展。

二、《暂行办法》基本体例

《暂行办法》体例上共8章43条，包括总则、筹集建设、支持政策、保障标准、配售程序、封闭管理、监督管理、附则。

总则部分共4条，主要明确立法目的、概念定义、实施原则、部门职责等内容；

筹集建设部分共6条，主要明确规划计划、筹建方式、运营主体、资金渠道、资金监管、建设标准等内容；

支持政策部分共7条，主要明确土地支持、财政支持、金融支持、税费支持、配套设施、落户就学、社区管理等内容；

保障标准部分共3条，主要明确面积标准、配售价格、申请条件等内容；

配售程序部分共9条，主要明确申请销售、信息发布、申请流程、摇号轮候、优先配售、维修资金、物业服务、不动产登记、房源转化等内容；

封闭管理部分共6条，主要明确禁止入市、转移情形、回购情形、回购价格、房源腾退、再次配售等内容；

监督管理部分共5条，主要明确管理系统、违规使用、违规骗购、工作违规、主体违规等内容；

附则部分共3条，主要明确适用范围、解释权限、施行期限等内容。

三、《暂行办法》主要内容

**（一）概念定义。**《暂行办法》第二条，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，面向本市住房有困难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。

**（二）职责分工。**《暂行办法》第四条，市人民政府统筹全市配售型保障性住房政策、规划和筹集建设等重大事项进行决策。市住建、发展改革、自然资源、财政、教育、公安、民政、人社、税务、金融、住房公积金管理、运营主体等部门和各区县政府按照职责分工做好相关工作。

**（三）筹建方式。**《暂行办法》第六条，配售型保障性住房主要通过存量房收购、政策性住房调整和新建等方式筹集建设。

1.存量房收购，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。

2.政策性住房调整，包括：企事业单位、高校、科研机构在建或已建成用于销售的人才住房、共有产权住房等政策性住房，报经市政府同意后，可调整纳入配售型保障性住房管理。

3.新建。新建配售型保障性住房建设用地以划拨方式供应，配售型保障性住房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、房地开发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）企事业单位利用自有土地建设；（5）城中村改造、城市更新、危旧房改造项目余量房。

4.市政府依法规定的其他筹建方式。

**（四）运营主体。**《暂行办法》第七条，配售型保障性住房按筹集建设方式分类确定运营主体。

1.通过存量房收购筹集的，运营主体为收购主体（市政府选定的市属国有企业）。

2.通过政策性住房调整筹集的，运营主体为原政策性住房的建设主体。

3.通过新建方式建设的，运营主体为配售型保障性住房的建设主体。

**（五）面积标准。**《暂行办法》第十八条，配售型保障性住房建筑面积应控制在120平方米以内，保障副高以上职称、高级技师以上职业资格或博士及以上学历的高层次人才、重点产业急需紧缺人才（享受《关于深入实施强省会行动加快推进新时代人才强市建设的若干政策》扶持的重点产业急需紧缺人才）可放宽至140平方米以内。

**（六）配售价格。**《暂行办法》第十九条，配售型保障性住房的配售价格按基本覆盖划拨土地、建安等成本，加适度合理利润的原则测算确定，由运营主体报发改部门核定。

1. 新建的配售型保障性住房项目，配售价格按不超过划拨土地、建安、融资、税金等成本的5％进行核定，融资年限不得超过3年；

2. 收购已建成存量商品房用作配售型保障性住房的项目，配售价格按收购价格加5%利润进行核算；收购价格以同地段配售型保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加5%的利润；

3.其他方式筹集的配售型保障性住房项目，配售价格应按取得房屋成本加5％利润进行核定。

**（七）申请条件。**《暂行办法》第二十条，配售型保障性住房主要针对本市住房有困难的工薪收入群体，以及机关事业单位人员和城市需要的引进人才等群体。

1. 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。主申请人应具有完全民事行为能力，申请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。申请家庭还应同时符合以下条件：（1）申请人拥有本市户籍、居住证或外来务工证明；（2）申购家庭人均自有住房建筑面积低于本市上年度城镇居民人均现住房建筑面积（兰州市2023年度城镇居民人均现住房建筑面积为40.2平方米），自有住房包括：商品住房、经济适用住房、限价商品住房、共有产权住房、私有住房、拆迁安置住房等实际拥有房屋所有权的住房；（3）申请人不能为失信惩戒人员；（4）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。经认定的副高以上职称、高级技师以上职业资格或博士及以上学历的高层次人才、重点产业急需紧缺人才享有人才计划支持的高层次人才，取消年龄和住房限制。

2. 企事业单位自建的配售型保障性住房，保障对象主要为本单位职工。准入条件由企事业单位参照本方案、结合本单位实际制定，并报住建部门备案。

3. 经市人民政府批准，配售型保障性住房可定向配售给特定工薪收入群体。

**（八）申请流程。**《暂行办法》第二十三条，购房申请流程如下：

1.面向社会公开配售的保障性住房申请流程：（1）申请人按配售项目向运营主体提交申请；（2）运营主体受理后，统一向项目所在地房管所提交；（3）房管所对申请人购房资格进行初审，初审通过后报市公房中心审核；（4）市公房中心进行审核，通过后公示，对公示无异议或经核查异议不成立的确认保障资格；（5）确认保障资格后，市公房中心报市住建部门备案，纳入保障性住房轮候库。

2.企事业单位自建的配售型保障性住房申请流程如下：（1）申请人向所在单位提交申请；（2）所在单位对申请人进行审核，并在本单位内部进行公示，对公示无异议或经核查异议不成立的确认保障资格；（3）确认保障资格后，所在单位报市住建部门备案。

**（九）摇号轮候。**《暂行办法》第二十四条**，**配售型保障性住房通过摇号方式进行配售，实行轮候制度。公开摇号运营主体统一组织，在配售型保障性住房轮候库中，确定配售对象和选房顺序，按照顺序进行选房，签订购房协议，缴纳购房款。参与摇号未中的申请人，重新进入配售型保障性住房轮候库；参与摇号后放弃的申请人，1年内不得重新提出购房申请。

**（十）优先配售。**《暂行办法》第二十五条，取得保障资格且有以下情形之一的家庭可优先进行配售选房。1.经认定的副高以上职称、高级技师以上职业资格或博士及以上学历的高层次人才、重点产业急需紧缺人才享有人才计划支持的高层次人才；2.已取得公共租赁住房资格的家庭；3.三子女（含）以上家庭；4.国家、省、市规定的其他优先情形。

**（十一）不动产登记。**《暂行办法》第二十八条，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”。

**（十二）房源转化。**《暂行办法》第二十九条，项目配售3个月后仍有剩余房源的，运营主体可将剩余房源转化为保障性租赁住房。承租人有购买意愿的，在符合本办法第二十条申请条件的情况下可以购买。

**（十三）禁止入市。**《暂行办法》第三十条，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。

**（十四）回购情形。**《暂行办法》第三十二条，购房人有下列情形之一的，其住房由运营主体回购：

　　1.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。

2.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套以上配售型保障性住房的，保留1套配售型保障性住房。

**（十五）回购价格。**《暂行办法》第三十三条，配售型保障性住房的回购或封闭流转价格，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年平均进行计算；购房人自行装修部分，不予补偿；返还房屋专项维修资金余额。计算公式：回购价格=[原购买价格] -[原购买价格×（交付使用年限×1.43%）]+ 房屋专项维修资金余额。

**（十六）房源腾退。**《暂行办法》第三十四条，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。已被回购的配售型保障性住房，原购房人应在限期内腾退。

**（十七）适用范围。**《暂行办法》第四十一条，本办法适用主城区（城关区、七里河区、西固区、安宁区、高新区、经济区），远郊县区（红古区、永登县、榆中县、皋兰县、兰州新区）可以结合本辖区实际情况，参照本办法执行。