兰州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。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。

**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。

　　住建部门作为全市配售型保障性住房主管部门，负责牵头制定配售型保障性住房政策及相关配套措施，会同相关部门编制配售型保障性住房发展规划和建设计划，负责开展配售型保障性住房申购资格审核、配售工作，负责配售型保障性住房房源筹集、封闭管理、资金监管等工作，负责项目初步设计审批、工程建设等手续办理。

发改部门负责配售型保障性住房项目立项，负责项目中央预算内投资、地方政府专项债券等资金申报工作，负责配售型保障性住房配售价格核定工作。

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，负责申购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、落实财费优惠政策，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。

公安部门负责申购人户籍信息数据核查支持及购房后落户手续办理。

民政部门负责申购人在甘肃省内办理的婚姻登记信息数据核查支持。

人社部门负责申购人职称、职业资格和各类人才认定工作。

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供保障性住房个人住房公积金贷款发放和回收工作。

项目运营主体负责做好配售型保障性住房收购、建设、销售、回购、管理运营以及日常监管工作。

各区县政府(高新区、经济区管委会)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（规划计划）** 市住建部门会同市发展改革、财政、自然资源等部门和各区县人民政府，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年度筹集建设计划以及发展规划，报市人民政府批准后实施。

**第六条（筹建方式）** 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。

　　（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）市政府依法规定的其他筹建方式。

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

（一）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）。

（二）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。

（三）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。

**第八条（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.项目建设运营管理单位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。

**第九条（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。

**第十条（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

**第十一条（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（包括：征用农村集体土地为征地费用和“七通一平”费用；征用城镇国有土地为征收补偿安置费和“七通一平”费用）；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。

**第十二条（财政支持）** 积极申报争取中央预算内投资、各级保障性安居工程补助资金、地方政府专项债券等各类资金，对配售型保障性住房项目予以支持。

**第十三条（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；配售型保障性住房收购贷款政策按照中国人民银行、国家金融监督管理总局印发的《关于实施保障性住房再贷款的通知》（银发﹝2024﹞135号）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。

**第十四条（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。

**第十五条（配套设施）** 市人民政府、各区县人民政府(高新区、经济区管委会)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。

**第十六条（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。

**第十七条（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

**第十八条（面积标准）** 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。禁止超标准建设配售型保障性住房。

**第十九条（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。

（一）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；

（二）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；

（三）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。

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，实行一房一价，明码标价，向社会公布，接受监督。

**第二十条（申请条件）** 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。

（一）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，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。

（二）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。

（三）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。

第五章 配售程序

**第二十一条（申请销售）** 配售型保障性住房项目完成竣工备案后，由运营主体向住建部门申请销售，审核同意后开展销售工作，鼓励“交房即交证”。同时强化售房资金监管，专款专用，严禁挪用。

**第二十二条（信息发布）** 政府选定市属国有企业筹集建设的配售型保障性住房，由住建部门面向社会公开发布项目地址、户型配比、供应对象、配售价格等信息公告；企事业单位自建的配售型保障性住房，优先保障本单位符合条件的职工，剩余房源可交由住建部门面向社会公开发布信息公告。

**第二十三条（申请流程）** 购房申请流程如下：

（一）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。

（二）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。

**第二十四条（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。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。

**第二十五条（优先配售）** 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。

　　（一）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；

　　（二）已取得公共租赁住房资格的家庭；

　　（三）3子女（含）以上家庭；

　　（四）国家、省、市规定的其他优先情形。

**第二十六条（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。

**第二十七条（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。

**第二十八条（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”。

**第二十九条（房源转化）** 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。

第六章 封闭管理

**第三十条（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。

**第三十一条（转移情形）** 配售型保障性住房可以继承、离婚析产，原住房性质不变。

**第三十二条（回购情形）** 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套以上配售型保障性住房的，保留1套配售型保障性住房。

**第三十三条（回购价格）** 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。

**第三十四条（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。已被回购的配售型保障性住房，原购房人应在限期内腾退。

**第三十五条（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

**第三十六条（管理系统）** 建立配售型保障性住房和保障对象档案，建立配售型保障性住房管理系统，通过信息系统加强对配售型保障性住房的全过程监督。

**第三十七条（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.无故闲置配售型保障性住房2年以上；

4.破坏配售型保障性住房主体结构；

5.其他违法违规情形。

如有上述情形之一的，由运营主体或住建部门责令整改，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。

**第三十八条（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，5年内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。

**第三十九条（工作违规）** 行政部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，追究其行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第四十条（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

**第四十一条（适用范围）** 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）可以结合本辖区实际情况，参照本办法执行。

**第四十二条（解释权限）** 本办法由兰州市人民政府负责解释。

**第四十三条（施行期限）** 本办法自发布之日起施行，有效期二年。