**温州**[**市**](https://zhuhai.tuliu.com/gongying/)**政策性住房配建管理办法（试行）**

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为多渠道筹集政策性住房，规范市区商品住房建设项目配建政策性住房行为，根据住房和城乡建设部、国家发改委、财政部、国土资源部、中国人民银行、中国银监会《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》（建保〔2014〕174号），中共浙江省委、浙江省人民政府《关于印发<高水平建设人才强省行动纲要>的通知》（浙委发〔2017〕42号）、《温州市人才住房租售并举实施办法》(温委发〔2019〕70号)等有关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于鹿城区、龙湾区、瓯海区、洞头区和市级功能区。

第三条 本办法所称的政策性住房包括人才住房、共有产权住房等住房。

第四条 组织（人才办）、财政、税务、资规、住建等部门根据部门职责分工做好相关工作。

各区（功能区）政府（管委会）按照属地管理原则做好本辖区配建政策性住房的规划、建设和管理等工作。

第五条 商品住房项目出让地块配建政策性住房，应坚持政府主导、企业建设、布局合理、相对集中、设施共享、社区融和的原则。

第六条 配建政策性住房可根据需要，依照相关规定，实施优惠、补贴、房票等制度。

第七条 市、区两级可成立具有住房开发资质的运营公司，在住建部门指导下，作为政府指定机构承担配建政策性住房的建设、移交、运营、维护、管理等具体工作。

第八条全市所有配建政策性住房统一纳入政策性住房（智慧住建）综合信息平台管理，逐步实现与相关部门数据共享、掌上办事、掌上办公。

第二章 配建程序和要求

第九条 配建比例要求。市区每年配建政策性住房面积原则上不低于当年新出让土地中用于开发建设商品住房的建设项目总建筑面积的10%，具体比例根据当年引进人才住房和共有产权住房的需求确定。经营性用地公开出让竞价时，当竞买人报价达到一定溢价率时，可转为竞报配建政策性住房面积。

第十条 土地供应要求

（一）未完成上年度政策性住房配建计划的区域，暂缓当年度经营性国有土地使用权出让。

（二）资规部门应将市区经营性国有土地使用权出让联席会议研究明确的项目配建事项有关要求纳入出让文件，并将相关事项在《国有建设用地使用权出让合同》和《温州市政策性住房配建协议书》）》（以下简称《配建协议书》明确。

（三）市、区资规部门每季度应将市区出让商品住房建设用地的地块信息，以及配建政策性住房情况书面抄送给同级住建部门。住建部门据此指导和督促房地产开发企业落实配建政策性住房要求。

第十一条 计划制订。住建部门负责牵头依据房地产市场情况和下一年度人才住房、共有产权住房的需求，制定政策性住房年度配建计划。资规部门在编制年度经营性建设用地出让计划时，应充分考虑政策性住房的需求，事先征求同级人才办、发改、财政和住建等部门意见，将配建政策性住房纳入经营性建设用地出让年度计划。

第十二条 项目配建事项确定。对计划配建政策性住房的商品房出让地块，相关做地主体在充分征求属地住建部门意见的基础上提出配建政策性住房的建议意见，并由市区经营性国有土地使用权出让联席会议或联席会议办公室专题会议研究明确：

（一）根据拟出让地块具体条件，确定配建政策性住房的总体建设要求，包括配建政策性住房的房屋类型、配建比例、配建面积、户型面积、产权车位等；

（二）明确当竞买人报价达到一定溢价率时，转为竞报配建政策性住房的房屋类型、户型要求等；

（三）明确配建政策性住房建设和处置的要求。

第十三条 设计方案和设计文件确定

（一）配建政策性住房应与该项目商品住房同步规划、同步设计、同步建设、同等品质、同步验收交付。分期建设的商品住房项目，配建政策性住房应安排在首期开发建设。

（二）配建政策性住房应按幢集中布置，不足一幢的按一幢楼内纵向集中布置；政策性住房以套移交，不足一套的按一套移交。资规部门在建设工程规划设计方案审批时，应征求同级住建部门意见，审定配建政策性住房建筑位置、面积、幢号、楼层、户型面积、套数等事项。经批准的相关设计方案，抄送同级住建部门。

（三）发改立项批复、国有建设用地使用权出让合同、建设工程规划许可证、施工许可证核发时应注明配建政策性住房房屋类型、建筑面积等配建政策性住房情况。

（四）配建政策性住房户型设计应按照人才住房、共有产权住房的要求执行。政策性住房需按浙江省工程标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准（DB33/1021-2013）》和《温州市区建筑工程停车配建标准及规划管理规定》（温市规〔2017〕83号）同时配建地下机动车位，配建的机动车位需集中布置，且位置应靠近落位房源楼幢，政策性住房保障对象优先购买。

第十四条 建设项目配建协议书签订

（一）实施商品住房项目配建政策性住房的房地产开发企业在办理建设工程规划许可证前应根据建设用地使用权出让合同、经批准的设计方案，与住建部门签订《温州市政策性住房配建协议书》（以下简称《配建协议书》）。

（二）市本级国有企业出让地块配建政策性住房的商品房项目，由该做地出让主体与房地产开发企业签订配建协议，落实相关配建要求；各区（功能区）出让地块配建政策性住房的商品房项目，由各区（功能区）住建局与房地产开发企业签订配建协议，落实相关配建要求。

（三）《配建协议书》应使用市住建部门制订的示范文本，明确配建政策性住房的总体要求、位置、房屋类型、建筑面积及户型面积、套数、坐落布局、建设品质、装修标准、建设工期、交付时间、权属登记、面积差异处理和责任承担方式等主要事项，并附政策性住房位置图表和房源清单。

第十五条 工程监督与验收

（一）住建部门应加强对配建政策性住房房源的工程质量监督、竣工验收管理等工作，督促房地产开发企业保证配建政策性住房的工程质量和建设进度。

（二）房地产开发企业按照《配建协议书》实施配建的，经住建部门书面确认后，可办理商品房预售许可（现房备案）。房地产开发企业未按照《配建协议书》实施配建的，住建部门应暂缓核发商品房预售许可（现房备案）。

（三）将配建政策性住房落实情况纳入建设项目竣工验收，未按要求落实配建政策性住房的建设项目，资规部门不予规划、用地复核，住建部门不予竣工验收备案。

第三章 配建房源处置和权属登记

第十六条 市本级国有企业出让地块配建的政策性住房归市本级所有，各区（功能区）出让地块配建的政策性住房按照市、区土地出让财政分成比例及总价平衡的原则确定归属。

属地住建部门或政府指定机构应根据《配建协议书》，查验核对配建住房的位置、建筑面积、套数、户型面积、具体室号、配建比例、房屋质量、配套条件等协议和相关政策落实情况。

第十七条 用于配售的政策性住房，由房地产开发企业按照商品房预售流程进行销售，在取得预售许可证后12个月内以指定价格销售给政府指定销售对象；逾期未完成销售的，由属地住建部门或政府指定单位以指定价格加全装修最低装修标准价格一次性予以回购。

第十八条 房地产开发企业应按照商品房预售价格备案流程，会同人才住房主管部门协商确定备案价格，报商品房销售价格联合审查会议核准，经市场监管部门备案后按照配售对象人才类别享受相应的优惠折扣实施。配售人才住房买卖合同按照预售方案相应的优惠后住房价格予以备案。

第十九条 房地产开发企业应按照商品房预售许可流程，单独一次性办理配售人才住房预售许可。因人才住房配售需要，配售人才住房预售许可可不受预售面积控制及不得分层分单元销售等政策规定限制。

第二十条 配建政策性住房应纳入所在商品房项目预售资金监管范围，配售人才住房销售首付款、按揭贷款应全额打入该项目商品房预售资金监管帐户；配售人才住房销售款不计入该项目工程预算资金监管额度且不得挪用。

第二十一条 实施住宅全装修要求的项目，用于配售的政策性住房装修标准由购房人按照商品房预售方案明确的装修标准自行选择确定，装修费用由购房人自行承担；用于配租的政策性住房应按土地出让合同约定的全装修标准落实全装修。未实施住宅全装修要求的项目，房地产开发企业应对配租的政策性住房按照不低于1000元/平方米的全装修标准予以装修并无偿移交。

第二十二条 配建政策性住房由房地产开发企业办理“首次”登记，用于配售的政策性住房应办理转移登记至购房人名下。

配售的人才住房自签订买卖合同之日起10年内实行产权行政限制，不得上市流通周转，不得办理抵押贷款（用于购买本套住房的公积金和商业按揭贷款除外）；自签订买卖合同之日起满10年的，购房人可申请解除产权行政限制，允许上市交易。

第二十三条 配建政策性住房建设、交付和交易过程中涉及的税费按税法规定各自承担；配售的政策性住房按预售方案优惠后的住房价格据实计算纳税。

第二十四条 用于配租的政策性住房及对应比例的产权车位，由房地产开发企业缴纳土地出让金后，按房源归属予以无偿移交，办理房屋不动产权属转移登记至属地住建部门或政府指定机构名下，涉及的税费按税法规定各自承担。

第二十五条 本办法公布实施前已经在土地出让合同中约定建成后无偿移交给属地政府（管委会）的政策性住房，参照本办法第二十四条实施。

本办法公布实施前已经在土地出让合同中约定建成后无偿移交给属地政府（管委会）的保障性住房，在满足当地保障性需求后可调剂作为人才临时租赁的人才专用房，参照本办法第二十四条实施。

对享受国家优惠政策的保障性住房和棚改安置住房，严格按照国家有关规定用于解决或改善住房困难家庭居住条件。

第二十六条 配建政策性住房用于共有产权住房的，房源处置与不动产权属登记按照共有产权住房管理有关规定执行。

第四章 运营管理

第二十七条 配建政策性住房移交后，属地住建部门或政府指定机构应按照规定使用房源，及时作出具体安排，提高使用效率，加强房源管理，接受监督检查。

第二十八条 用于配租的政策性住房无偿移交后，属地住建部门或政府指定机构应按照房地产开发企业出具的建安成本价核定文件以政府增加资本金形式予以入账；逾期未完成销售的配建政策性住房以土地出让合同约定价格回购。配租政策性住房按照国有资产管理要求予以入帐，并按照人才住房配租流程进行租赁和管理。

第二十九条 配建政策性住房物业管理应当纳入所在小区统一管理，共享商品住宅建设项目的公共配套设施、公共停车位和公共通道。

房地产开发企业、业主不得在配建政策性住房与商品住房之间设置围墙等物理隔离及其他类似措施。

第三十条 配建政策性住房用于配租人才住房收取的租金，按照权属移交登记管理。权属登记在属地住建部门的，按“收支两条线”的办法管理；权属登记在政府指定机构的，收支由政府指定机构负责。存量安置房盘活用作人才住房的，其销售、租赁所得资金归房源产权单位所有。

第三十一条 配建政策性住房的物业管理服务费与使用住房相关的水、电、燃气、有线电视、网络、公共设施设备等费用，由住房使用人自行承担。

移交后的政策性住房在空置期间产生的相关费用由权属登记单位负责。

第三十二条 用于配售的政策性住房住宅专项维修资金由房地产开发企业和购房人按照规定分别缴纳。

用于配租的政策性住房，住宅专项维修资金由房地产开发企业和权属登记单位按照相关规定分别缴纳。

第三十三条 政策性住房可通过政府购买服务形式委托管理，管理费用由产权单位根据委托合同管理内容列支。

第三十四条 政策性住房所有权人按照教育部门相关规定享受同一小区的学区待遇。

第五章 监督管理

第三十五条 对应配建政策性住房而不配建或者少配建的、未按照规定程序和要求审批的、配建实施过程中懈怠管理的、配建政策性住房建成后擅自挪作他用或处置的、违反规定使用配建政策性住房转化资金的，以及其他违反本办法的行为，有关部门应及时予以纠正，并对相关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为，依法追责；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第三十六条 承担配建政策性住房任务的房地产开发企业违反建设用地使用权出让合同和《配建协议书》约定，不配建或者少配建的、未按照建设要求规定保证配建房源质量和进度的、违反有关规定不移交或者少移交配建政策性住房的，有关管理部门应责令改正，并按照有关合同、协议书的约定进行处理；拒不改正的，按照规定严肃处理，并将其不良信用记录纳入本市社会信用联合征信系统；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第六章 附 则

第三十七条 本办法自2020年9月1日起实施，试用期两年。