

平湖市配售型保障性住房暂行管理办法

(征求意见稿)

为健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，规范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)、住房和城乡建设部《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)、《嘉兴市区配售型保障性住房管理暂行办法》(嘉政办发〔2025〕22号)等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

一、总则

(一) 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，配售型保障性住房的实施遵循政府主导、以需定建(购)、全市统筹的原则。

(二) 本办法所称配售型保障性住房是指政府提供政策支持，限定配售对象、户型面积、配售价格、处置权利，面向符合条件家庭轮候配售的住房。

(三) 本办法适用于平湖市行政区域(除乍浦镇)范围内配售型保障性住房的轮候管理、房源筹建、配售使用、封闭管理和监督管理等环节。

二、房源筹建

(一) 筹建原则。坚持以需定建、以需定购原则，结合轮候需求，科学确定配售型保障性住房发展目标和规划计划，稳慎有序推进配售型保障性住房筹建工作。

(二) 房源要求。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；单套户型建筑面积以 70-90 平方米为主，一般不得超过 120 平方米。既有房源转化的配售型保障性住房（含收购的商品住房）在供应时，可结合房源情况适当放宽面积限制。

（三）筹建方式。

1. 新建：在国土空间规划中落实配售型保障性住房用地规模、布局。配售型保障性住房以划拨方式供应土地，仅支付相应的土地成本。利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置土地等建设筹集配售型保障性住房。在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设配售型保障性住房，变更土地用途的，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式。

2. 配建：结合商品住房、城中村改造、城市更新、危旧房改造等项目建设，配建配售型保障性住房。

3. 转化：将产权清晰、面积适中、位置适宜的存量住房转化为配售型保障性住房。

4. 收购：将符合条件的存量商品住房收购用作配售型保障性住房。收购价格应按照国家、省、市现行政策执行。

5. 市政府明确的其他筹建方式。

（四）建设管理。配售型保障性住房建设需落实工程质量安全责任，强化工程质量安全监管。与配售型保障性住房项目直接相关的城市道路、市政基础配套设施以及公共服务设施应同步规划、同步建设、同步交付使用，相关建设投入不得摊入配售型保障性住房配售价格。

（五）房源入库。配售型保障性住房房源纳入住房保障系

统统一管理。

三、保障对象和条件

（一）保障对象。配售型保障性住房重点保障住房有困难且收入不高的工薪收入群体、城市需要的引进人才等群体。申请配售型保障性住房以家庭为单位，一户家庭只能申购一套。申购家庭应选取 1 人作为主申请人，主申请人应具有完全民事行为能力。保障对象主要分为以下三类：

1. 夫妇（一方已故或离异的单身居民）与未成年或未婚且男性年龄在 22 周岁（不含）、女性年龄在 20 周岁（不含）以下子女组成的家庭。

2. 子女皆已婚或无子女的夫妻组成的家庭。

3. 男性 22 周岁（含）、女性 20 周岁（含）以上的单身居民（含离异或丧偶人员）。

（二）准入条件。

1. 主申请人具有我市城镇居民户口或我市认可的各类人才且缴纳一定时限社保。

2. 申购家庭人均年可支配收入低于市统计局公布的上一年度城镇居民人均可支配收入的 130%（含）。

3. 申请家庭在我市无自有住房（包括已在我市范围内进行不动产登记、购房合同已网签备案、已签订征收〔拆迁〕补偿协议等情形），且自申请之日起前五年内无自有住房转移记录（含住房离婚析产记录）。

（三）保障面积。配售型保障性住房户型面积标准结合申购家庭人数确定，其中 2 人及以下家庭户型面积标准一般为 70 平方米左右，3 人家庭户型面积标准一般为 90 平方米左右，4

人及以上的家庭户型面积标准一般为 120 平方米左右。

（四）有下列情形之一的，不得申请购买配售型保障性住房。

1. 已享受我市房改房等政策性住房且未按规定腾退的；
2. 已享受我市经济适用住房政策的；
3. 已申请我市公共租赁住房、保障性租赁住房、直管公房等其他住房保障且未按规定退出保障的；
4. 已享受我市人才房票、购房补贴等人才安居政策的；
5. 市政府或授权其他部门规定的其他条件。

（五）申请人父母、配偶父母、成年未婚子女具有我市户籍的可自愿选择是否作为共同申请的家庭成员，计入家庭人口数。

（六）经市政府批准，配售型保障性住房可定向配售给特定工薪收入群体。

四、轮候管理

（一）申请方式。符合平湖市配售型保障性住房准入条件且有申购意向的家庭，可通过线上或线下方式提出申请，并按要求提交申请材料。

（二）审核公示。申购家庭对申请材料的真实性负责，申请材料经审核符合条件的，经公示后纳入配售型保障性住房轮候库（以下简称轮候库），公示期不少于 5 个工作日；如经审核不符合条件的，则不予纳入轮候库。

（三）轮候库管理。轮候库实行动态管理，对家庭信息发生变化未及时更新、不再符合准入条件或经 3 次公开选房未主动提出认购申请的申购家庭，应清退出轮候库。

五、配售管理

配售型保障性住房实行现房销售，房源应面向辖区内轮候家庭公开配售。配售价格应以保本微利原则确定，配售价格按基本覆盖划拨土地、建安成本或收购成本，加不超过5%利润的原则测算确定，由实施主体测算并报同级发改部门核定。具体配售程序如下：

（一）制定配售方案。实施主体根据申请家庭、房源供应等情况制定配售方案，并向社会发布配售公告。配售公告中应明确项目情况、户型及房源数量、准入条件、配售价格、认购方式、选房方案等。申请家庭应结合配售方案认购住房。

（二）购房资格审核。轮候家庭按照配售公告要求提出认购申请，提交相关材料。实施主体对认购材料进行审核，符合要求的，确认家庭购房资格。

（三）公开摇号选房。实施主体明确选房时间、地点、流程等相关信息，并根据选房方案组织公开摇号确定选房顺序。认购家庭按照确定的选房顺序进行选房。选房结果等相关信息依法依规向社会公示。

（四）签订购房合同。认购家庭选定配售型保障性住房后，应在规定时间内与实施主体办理购房手续，签订购房合同并缴纳购房款，购房合同首页应注明“配售型保障性住房”；认购家庭放弃选房或未在规定期限内选房、签订购房合同、缴纳购房款的，取消购房资格。

（五）办理交房入住。项目具备交房条件后，实施主体应及时通知购房家庭凭购房合同、缴款凭证等办理交房入住；购房家庭需按规定缴纳物业维修资金、物业费等。

（六）不动产登记。购房家庭应按规定及时办理不动产登记，不动产权证附记栏中应注明“配售型保障性住房、不得上市交易”等内容。

六、售后管理

（一）封闭管理。配售型保障性住房实行严格的封闭管理，不得以任何方式变更为商品住房流入市场。已购买配售型保障性住房的，不得在我市范围内通过购买等方式获得其他住房。配售型保障性住房购房家庭可按规定申请住房公积金、商业银行资金等购房贷款。除为购买配售型保障性住房办理贷款抵押外，不得在该房产上设立其他抵押权、居住权。

（二）退出方式。购房家庭通过房源回购或封闭流转方式退出保障。办理不动产登记未满2年的，原则上不得申请回购或封闭流转。办理不动产登记满2年后确需购买其他住房的，应提前办理退出手续并明确退出期限。如长期闲置、确需转让、因辞职等原因离开我市企事业单位的，应退出配售型保障性住房。

因继承、遗赠、离婚析产等原因获得配售型保障性住房，符合准入条件的，应持相关材料办理房屋所有权转移登记，房屋性质仍为配售型保障性住房；不符合准入条件的，应退出配售型保障性住房。

配售型保障性住房回购价格根据原购买价格并结合折旧和物价水平因素确定，装修部分不计入回购价格。折旧按每年2%计算，自配售型保障性住房交付时起至回购协议签订时止，不足一年的按照一年计算。物价水平按市统计部门公布的平湖市居民消费价格指数累计计算，自配售型保障性住房购买当年起

至回购前一年度止。计算公式为：回购价格=配售型保障性住房购买价格×（1-交付时至回购时的年数×2%+购买时年度至回购前一年度的平湖市居民消费价格指数累计涨幅）。

（三）再次配售。已回购或封闭流转的配售型保障性住房再次配售时，配售价格应按照回购价格并考虑房屋折旧、物价水平、修缮费用、交易税费等因素综合确定，由实施主体测算并报发改部门核定。

七、违规行为

（一）配售型保障性住房购房家庭应当遵守国家、省、市有关政策规定，按照合同约定使用配售型保障性住房。

（二）配售型保障性住房禁止中介代理交易，私下转让及抵押（购房按揭贷款除外）等变相买卖行为。对违规参与交易、转让、抵押的，依法追究相关责任人（单位）责任。

（三）配售型保障性住房禁止用于经营或其他用途，市场监管部门不得将配售型保障性住房用于工商注册。

八、部门职责

建设部门是配售型保障性住房筹建、配售和管理的行政主管部门，负责我市范围内配售型保障性住房政策及相关配套措施制定，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，统筹推进配售型保障性住房工作。

发改部门负责会同建设、自然资源和规划等部门确定配售型保障性住房配售基准价格、上级资金支持和地方政府专项债券申报等工作。

财政部门负责统筹各类财政资金支持等工作。

自然资源和规划部门负责配售型保障性住房土地供应、不

不动产登记等工作。

税务部门负责落实配售型保障性住房筹建、回购、封闭流转等各环节的税收优惠政策。

市人民政府确定的实施主体负责配售型保障性住房的建设回购、运营管理、合同签订等工作。

各镇街道配合做好辖区内配售型保障性住房的建设筹集、配售以及受理审核等工作。

组织（人才办）、教育、公安、民政、人社、卫健、市场监管、统计、住房公积金、金融监管等部门根据各自职责分工，做好配售型保障性住房有关工作。

九、支持政策

（一）支持符合条件的配售型保障性住房项目申报并按规定使用中央预算内资金、保障性安居工程补助资金等上级资金支持 and 地方政府专项债券。

（二）在确保贷款资金安全的前提下，可试点利用住房公积金发放配售型保障性住房开发贷款。支持利用住房公积金向符合规定的缴存职工发放购买配售型保障性住房的个人住房抵押贷款。

（三）支持金融机构申请运用保障性住房再贷款。银行业金融机构提供配售型保障性住房开发贷款、个人住房抵押贷款等支持，专款专用，封闭管理。开发贷款资金可用于配售型保障性住房项目的建安成本等合理支出。鼓励建立配售型保障性住房项目授信绿色通道，给予授信额度优惠，满足建设单位合理融资需求。

（四）配售型保障性住房项目享受的税费优惠政策按照国

家有关规定执行。

（五）配售型保障性住房购房家庭享有与商品住房购房家庭同等的落户、教育等基本公共服务。

（六）享受国家、省和市的其他优惠支持政策。

十、监督管理

（一）监管职责。各镇街道、相关市属国企要落实好发展配售型保障性住房的责任主体。市级相关部门应按照职责分工认真履行监管职责，将轮候库建设工作纳入房地产市场调控评价考核范围，加强对实施主体和保障对象的监督检查，发现不符合规定要求的，督促指导相关单位进行整改。

（二）实施主体违规处置。配售型保障性住房实施主体及其工作人员未按本办法规定开展配售型保障性住房筹建、配售及管理的，依法依规追究相关人员责任；涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

（三）申购家庭违规处置。对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件等不正当手段骗取配售型保障性住房的，一经发现，立即取消购房资格，收回住房并不得再次申购配售型保障性住房。涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

（四）工作人员违规处置。国家机关工作人员在配售型保障性住房筹建、配售及管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌违法犯罪的，依法移送司法机关处理。

（五）社会监督。配售型保障性住房的筹建、配售及管理过程接受社会监督。单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

十一、附则

（一）配售型保障性住房的准入条件、申购、回购等具体规定由市建设部门另行制定，报市政府批准后实施。

（二）本办法自 年 月 日起施行,有效期为 3 年。