兰溪市保障性住房配售管理实施细则（试行）

(审议稿)

为贯彻落实《兰溪市保障性住房配售管理办法(试行)》，结合我市实际，制定本实施细则。

**第一条 实施主体**

保障性住房新建、收购、配售、回购及运营管理的实施主体为市人民政府指定的国企（以下简称市属国企）。

**第二条 配售房源**

配售房源为市属国企筹建的符合要求的存量商品房。

**第三条 收购、配售价格**

根据《兰溪市保障性住房配售管理办法》相关规定确定收购及配售基准价格。市属国企按照区位、楼层、户型等因素在配售方案中确定每套房屋的销售单价，原则上单价最高上浮该小区配售基准价的10%。上述价格报市保障性住房工作专班，经同意后实施。

市发改局在测算划拨土地成本和建安成本时，可采用有资质的第三方公司出具的评估报告。

**第四条 申请**

符合条件的我市住房困难工薪收入家庭申请时需要按规定提供材料。应同时具备以下条件:

1.主申请人需要满足以下条件之一：

（1）主申请人具有我市户籍；

（2）具有本市居住证；

（3）已与本市机关企事业单位签订劳动合同，或申请时正常缴纳且申请前在本市连续缴纳社会保险不少于12个月;

2.申请家庭在我市无房;

3.市政府规定的其他条件。

准入条件具体标准根据保障需求和房源供应情况动态调整，经市人民政府批准后以公告形式发布。

**第五条 供应标准**

(一)保障性住房户型面积标准结合申请家庭人数等因素确定，申请家庭2人及以下户、3人户、4人及以上户家庭的户型面积标准分别为70平方米、90平方米、120平方米。

(二)申请家庭不得超过对应的户型面积标准上浮5平方米选择房源。既有房源转化的保障性住房在供应时，可结合房源情况，适当放宽面积限制，但原则上不得上升一个户型面积标准等级选择房源，在配售方案内予以明确。

 **第六条 配售程序**

保障性住房按照以下程序进行配售:

(一)制定配售方案。市属国企根据房源供应情况制定配售方案。

(二)发布配售公告。市属国企发布配售公告，内容包括项目基本情况、户型及房源数量、准入条件、配售价格及登记方式等。

（三）购买资格审核。申请家庭提出申请时，应按要求提交申请材料。实行部门联审制，市人民政府指定的国企对申请家庭提交的申请材料进行初核，核查申请材料的完整性、准确性等。各联审部门对初审后提交的材料复核后，进行公示。公示期5个工作日。公示无异议或异议不成立的，期满后5个工作日内，确认购房资格，进入轮候库。

（四）轮候选房。实行积分轮候制，积分相同的，由市属国企根据名单，进行公证摇号选房。

（五）申请家庭选定房源后，与市属国企签订《配售型保障性住房购房合同》。申请家庭纳入选房范围，放弃选房、或选房后放弃购买的，自放弃之日起一年内不得再申请保障性住房。申请家庭纳入选房范围，但因无与其户型面积标准匹配的房源可选导致放弃选房的，不受上述规定限制。

（六）保障性住房申请家庭应按规定办理保障性住房不动产登记。不动产登记机构应在预告登记证明和不动产权证上记载不动产权利人，附记保障性住房、不得上市交易等内容，土地性质登记为划拨。

**第七条 售后管理**

(一)保障性住房申请家庭居住使用时不得有下列行为:

1.擅自转让所购保障性住房;

2.设定除购房贷款抵押外的房屋抵押权;

3.其他违法违规情形。

(二)保障性住房实行封闭管理，通过房屋交易、不动产登记等信息系统进行限制，不得变更为商品住房以买卖、赠与等方式上市交易。

(三)申请家庭取得保障性住房不动产权证未满10年的，原则上不得申请回购。满10年后确需申请回购的、有购房需求的、因辞职已离开本市机关事业单位及企业、或因人民法院、仲裁机构生效法律文书等需对房屋所有权进行处置等情形的，应向市人民政府指定的机构依申请或按规定回购原所购保障性住房。

(四)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,装修部分不计算回购价格。折旧按每年2%计算，自保障性住房交付时起至回购协议签订时止。物价水平按市统计部门公布的金华市区居民消费价格指数累计计算，自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=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金华市区居民消费价格指数累计涨幅)。

(五)保障性住房因继承、遗赠、离婚析产等情况而发生房屋所有权转移的，房产性质仍为保障性住房。不动产登记机构应在不动产权证上附记“保障性住房继承”“保障性住房遗赠”“保障性住房离婚析产”以及不得上市交易等内容。

**第八条 附则**

本实施细则自2025年 月 日起施行。

附件：1.配售型保障性住房基准价格核定表

2.配售型保障性住房购买申请表

 3.积分规则

附件1

配售型保障性住房购买申请表

申请时间：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 主申请人姓名 |  | 户籍地 |  |
| 证件类型 |  | 证件号码 |  |
| 电话号码 |  | 通讯地址 |  |
| 婚姻状况 |  | 购买小区 |  |
| 房号 |  | 建筑面积（m2） |  |
| 家庭年收入 |  |
| 主申请人家庭情况 | 姓名 | 年龄 | 与主申请人关系 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| 资规局 | 确认申请家庭不动产登记情况时间： 单位盖章： |
| 建设局 | 确认申请家庭不动产购房合同网签、享受保障性住房政策、公有住房（直管公房）、房改房、经济适用房情况时间： 单位盖章： |
| 工作专班意见 | 时间： 单位盖章： |

附件2

配售型保障性住房基准价格核定表

|  |  |
| --- | --- |
| 小区名称 |  |
| 座落地址 |  |
| 建设单位 |  |
| 小区划拨土地成本（单价、元/m2） |  | 建安成本（单价、元/m2） |  | 利润（单价、元/m2） |  |
| 收购基准价（单价、元/m2） |  | 配售基准价（单价、元/m2） |  |
| 发改局意见 |  |
| 工作专班意见 |  |

附件3

积分规则

|  |  |
| --- | --- |
| **规则** | **得分** |
| **一、按家庭结构积分（最高25分）** |  |
| 1.单身计5分  |  |
| 2.夫妻两人计10分 |  |
| 3.夫妻(含离异或丧偶,下同)和1个未成年子女计15分 |  |
| 4.夫妻和2个未成年子女计20分 |  |
| 5.夫妻和3个及以上未成年子女计25分 |  |
| **二、按家庭人均收入计分(最高35分)** |  |
| 1.上年度人均收入不超过上年度城镇居民人均可支配收入80%计35分 |  |
| 2.上年度人均收入高于上年度城镇居民人均可支配收入80%计20分 |  |
| **三、住房情况(最高15分)** |  |
| 无房计15分  |  |
| **四、按纳入轮候库时间计分(最高10分)** |  |
| 1.满1年计2分 |  |
| 2.满2年计4分 |  |
| 3.满3年计6分 |  |
| 4.满4年计8分 |  |
| 5.满5年计10分 |  |
| **五、其他（最高分15分）** |  |
| 1.具有兰溪市户籍的退役军人、领取定期抚恤补助的“三属”(烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属)以及现役军人的父母、配偶、未成年子女计5分 |  |
| 2.在兰溪市上年度纳税前10的企业工作计5分 |  |
| 3.有政府部门确认过的见义勇为行为计5分 |  |