《宁波市配售型保障性住房管理暂行办法》

起草说明

宁波市住房和城乡建设局

（2025年2月）

为贯彻落实《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号，以下简称《指导意见》）精神，深入推进我市配售型保障性住房规划建设和配售管理，市住建局起草了《宁波市配售型保障性住房管理暂行办法》（以下简称《办法》）。

一、起草背景

住房问题是重大的民生问题，党中央、国务院高度重视解决居民住房困难，2023年9月国务院印发《指导意见》，从国家层面强调了加大配售型保障性住房建设供给。贯彻落实党中央、国务院有关配售型保障性住房的决策部署，我市高位推动、高效实施，2023年10月市政府成立市规划建设保障性住房工作专班，2024年4月市政府办公厅出台《宁波市人民政府办公厅关于规划建设保障性住房的指导意见》（甬政办发〔2024〕10号），明确近期和中长期发展目标：2024年全市目标任务是4000套，实际已启动建设筹集7个项目4532套；今后在监测研判各类困难群体住房需求及房地产市场形势的基础上，区分轻重缓急，结合需要与可能，稳慎有序推进。

目前，我市部分配售型保障性住房项目即将进入供应阶段，为规范配售管理，按照住建部制定完善政策体系的要求，亟需出台办法明确配售型保障性住房的保障范围、申购条件、配售价格、封闭管理及住房回购等工作。

二、起草经过

2024年上半年，市住建局启动《办法》的调研与起草工作，通过学习借鉴广州、杭州等地改革思路，吸收我市经济适用住房保障好经验，结合浙工大课题组研究成果，于2024年6月底完成初稿；初稿形成后，组织各区（县、市）规划建设配售型保障性住房工作专班，开展多轮专题研讨；8月书面征求了各区（县、市）政府和市级有关部门意见。2024年12月至2025年1月,市政府分管领导多次组织专题研究，提出明确要求。2025年2月，我局通过新闻媒体和平台载体，广泛征求公众意见；后续，我局将按照规范性文件有关要求，完成社会风险评估、公平竞争审查、合法性审查等工作，并修改完善。

三、主要内容

《办法》共七章三十八条，包括总则、建设筹集、申请购买、配售管理、供后管理、监督管理、附则，全面覆盖了配售型保障性住房管理的各个方面。其核心内容如下：

（一）关于建设筹集。主要规定了配售型保障性住房的计划编制、土地供应、项目选址、筹建方式、户型面积和支持政策等。

其中，**筹建方式**，为保证多样性和灵活性，《办法》提出集中新建和通过资产划拨、存量收购转化既有政策性住房、商品住房或其他社会房源等方式建设筹集配售型保障性住房。

**户型面积**，集中新建的配售型保障性住房，按照“保基本”要求，严格把握户型面积标准，一般控制在60平方米到120平方米之间，以90平方米左右中小户型为主；既有房源转化的，可结合房源实际情况适当放宽面积限制。

（二）关于申请购买。主要规定了配售对象范围、申购条件和限制要求。

其中，**配售对象范围**，当前本地城镇户籍的无房困难家庭、非本地城镇户籍但稳定居住的无房困难家庭是我市住房保障重点关注群体，因此，与公租房、共有产权住房保障对象一样，《办法》将配售对象分为本地城镇户籍家庭和非本地城镇户籍家庭。

**申购条件，**为合理确定申购条件，按照《指导意见》中要求摸清住房需求，根据供给能力，合理确定保障范围和准入条件，逐步将范围扩大到整个工薪收入群体的保障思路，我局会同市级有关部门和浙工大课题组，以市六区及慈溪市、余姚市为全市潜在需求区域，以“七普”长表数据的住房困难群体基本规模作为符合条件有住房需要的测算依据，通过约6万份《宁波市居民住房状况与需求调查》问卷，抽样调查有意愿且有能力购买配售型保障性住房的比例，由此研判全市（市六区+两市）近期重点保障群体中有现实购买需求及能力的家庭约2万户。

基于上述研判成果，统筹考虑保障能力和供需关系，《办法》对配售对象分别设置了刚性、弹性条件：

其中**刚性条件，一是户籍或社保条件，**以在本地稳定工作与生活为要求，申购家庭主申请人应具有申请地区（县、市）城镇户籍（作为本地城镇户籍家庭）；若不具有前述城镇户籍，则申请前6个月应在申请地区（县、市）连续缴纳社会保险且无补缴记录（作为非本地城镇户籍家庭）。**二是住房条件，**以在本地无产权住房为住房困难标准，申购家庭应在申请地区（县、市）区域内无产权住房且2年内未发生住房产权转让行为，其中海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区视为同一区域，上述区域内均无产权住房。

**弹性条件，**考虑到住房的区位、数量、价格等差别及其对住房困难群体潜在需要转化实际需求的影响，在履行规定程序的前提下，允许各地按照供需平衡的原则，根据可供应的配售型保障性住房情况和申购家庭意向登记需求，在符合前述刚性条件的基础上，管理机构可以将主申请人的户籍年限、社会保险缴纳年限、工作岗位、人才范围等一项或多项条件组合设置为准购要求，并合理确定具体标准。

（三）关于配售管理。主要规定了配售价格、意向登记、配售程序、保障衔接、合同文本、不动产登记、购房贷款和购房权益等。

**其中，集中新建的配售型保障性住房**配售基准价格，主要由划拨土地成本、建安成本、管理成本、财务成本和税费以及不高于成本总额5%的利润等因素，单套住房的配售价格以基准价格为基础，结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素，实行一房一价。

**收购或回购的配售型保障性住房**再次配售价格，结合回购（或收购）成本及相关税费等因素据实核算确定。

**价格核定程序，**实施主体测算并报同级住建、发改部门核定。

（四）关于供后管理。主要规定了封闭管理要求、普通回购情形、应当回购情形、继承情形、回购价格确定、物业管理、剩余房源使用等。

其中，**封闭管理要求**，配售型保障性住房限制上市交易，不得买卖、赠与；除购房贷款抵押外，不得设定其他抵押权；不得设定居住权；可以离婚析产，进行夫妻财产约定；有条件继承等。

**普通回购情形**，5种情形下权利人或继承人可主动申请回购：**一是**权利人及其配偶户口全部迁离原申请地区（县、市）一年以上；**二是**权利人及其配偶居住证被注销一年以上（**户口迁入我市除外**）；**三是**权利人及其家庭成员因丧失劳动能力需要筹集资金；**四是**权利人死亡，其继承人未继承房屋产权；**五是**配售型保障性住房买卖合同约定的其他情形。

**应当回购情形**，3种情形下实施主体应当组织回购：**一是**房屋所设住房按揭贷款实现抵押权、法律判决生效的；**二是**权利人家庭购买原申请地区（县、市）区域内其他住房的；**三是**因婚姻变化等方式拥有一套以上配售型保障性住房的，只能保留一套。

**回购价格确定，**规定回购价格为原配售价格加上房屋持有期的利息总额、减去房屋持有期的累计折旧。购房家庭自主装修部分不计入回购价格。

回购价格的规定主要基于以下因素：**一是**房屋持有期会产生损耗，需要对原配售价格作减价调整，即减去累计折旧。基于房屋设计使用年限为50年，和杭州、大连等大多数城市一样，将年折旧率定为2%；**二是**房屋购房资金通常有收益，需要对原配售价格作加价调整，即加上房屋持有期的利息总额。考虑到利率变动趋势及房源回购的不确定性，利息拟分年度计算，计息利率为每年1月1日人民银行挂牌公告的一年期定期存款基准利率。

（五）关于监督管理。主要规定行政部门、管理机构及其工作人员的行政责任和购房家庭违规申购、放弃购买的情形和责任。

（六）附则。规定了市建局会同有关部门制定相关实施细则的职责，明确了本办法的施行时间。

其中，**实施细则**，我局将会同市发改委、市资规局、市人力社保局另行制定建设筹集、申请购买、配售管理、供后管理等活动具体实施政策。