兰溪市保障性住房配售管理办法（试行）

(审议稿)

为健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，着力破解工薪收入群体住房困难，规范保障性住房配售管理，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)精神，结合我市实际，制定本办法。

一、总则

（一）本办法所称保障性住房是指政府提供政策支持，以划拨方式供地新建、市人民政府指定国企收购的存量商品房或市属国企自有的存量房，限定户型面积，限制处分权利，以微利价面向符合条件的我市住房困难工薪收入家庭等销售的住房。

（二）本办法适用于兰溪市范围内保障性住房供应、使用、退出及监督管理等活动。

（三）坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，保障性住房的配售管理实行政府主导、市场参与、公开透明、封闭管理、诚实信用的原则。

（四）成立兰溪市保障性住房工作专班（以下简称工作专班），由分管副市长任组长，市府办分管副主任、市建设局主要负责人任副组长，市发改局、市财政局、市建设局、市资规局、市民政局、市国资办、市税务局、市统计局、市人力社保、银保监、公积金管理中心等部门分管负责人为成员。工作专班下设办公室，市建设局主要负责人兼任办公室主任，市建设局、市发改局、市财政局、市资规局、国资办等分管负责人兼任副主任，成员单位业务科室主要负责人为办公室成员。以上人员若有变动，由其所在单位接任人员自然接替。

工作专班统筹全市保障性住房工作，对保障性住房的重大事项进行决策、协调和监督。

市建设局是保障性住房配售管理的行政主管部门，会同相关部门编制保障性住房发展规划和计划，负责牵头政策制定、组织实施、监督指导等工作，负责核查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；负责提供保障性住房建安成本。

市发改局负责保障性住房项目立项等工作，会同市建设局、市资规局、市财政局、市国资办、市税务局及市政府指定国企确定保障性住房收购价格及配售价格。

市财政局负责会同市发改局等部门按程序申报上级资金补助等工作。

市资规局根据保障性住房发展规划编制年度保障性住房土地供应计划，负责收购及转化的存量商品房土地性质变更工作，提供划拨土地成本价，核查申请家庭不动产登记情况，并在申请家庭购买保障性住房后登记其他房产时，及时反馈相关信息至工作专班办公室。

市国资办负责指导、协调市人民政府指定国企新建、收购、配售、回购保障性住房等相关工作，依法履行国有资产出资人职责工作。

市民政局负责核查申请家庭成员经济状况，出具居民家庭经济状况核查报告。

市税务局负责提供兰溪市上年度纳税前10的企业名单，负责保障性住房各环节税务相关工作。

市统计局负责提供金华市区居民消费价格指数、兰溪市城镇居民可支配收入数据。

市人力社保、银保监、公积金管理中心等部门按职责做好相关工作。

（五）由市人民政府指定国企作为保障性住房的新建、收购、配售、运营及回购主体。

（六）保障性住房面向符合条件的我市住房困难工薪收入家庭。

二、定价和供应

（七）保障性住房收购价格应以同地段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、加不超过5%的利润，与房地产企业平等协商收购项目价格。市发改局（价格主管部门）会同市资规局、市建设局确定划拨土地成本和建安成本基准价格。配售价格由收购成本加收购环节相关税费及不超过5%的利润构成。

（八）保障性住房户型面积标准根据申请家庭人数确定，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。

（九）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。

三、申请和审核

（十）申请保障性住房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。

（十一）保障性住房以家庭为单位申请，申请人配偶、未成年子女应作为共同申请的家庭成员。一户申请家庭只能购买一套保障性住房。申请人父母、申请人配偶父母、成年未婚子女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。

（十二）申请人父母、申请人配偶父母选择作为共同申请家庭成员的，视同已享受保障性住房，今后不得再申请保障性住房。未成年子女以及成年未婚子女已作为家庭成员享受保障性住房的，今后符合单独申请条件的，可再申请保障性住房。

（十三）申请家庭房产核定的范围包括:申请家庭在我市已进行不动产登记的房产、购房合同已经网签备案的房产、承租的公有住房。

申请家庭已享受过房改购房、经济适用住房、共有产权保障住房等政策性住房的，在退出政策性住房前，不得申请保障性住房。

承租公共租赁住房、公有住房、保障性租赁住房(未享受租房优惠政策的除外)的家庭购买保障性住房的，应当在签订《配售型保障性住房购房合同》前按相关规定退出保障，享受公共租赁住房租赁补贴、各类人才租赁补贴的家庭购买保障性住房的，自签订《配售型保障性住房购房合同》次月起停止发放上述补贴。

（十四）保障性住房按照以下程序进行配售申请:

1.制定配售方案。市人民政府指定国企根据房源供应情况制定配售方案。

2.发布配售公告。市人民政府指定国企发布配售公告，内容包括项目基本情况、户型及房源数量、准入条件、销售价格及登记方式等。

3.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进行复核。经公示无异议后，进入轮候库。

4.轮候选房。实行积分轮候制，积分相同的，由市人民政府指定国企根据名单，进行公证摇号选房。

（十五）申请家庭选定房源后，与市人民政府指定国企签订《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。

（十六）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。

四、售后管理

（十七）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。

（十八）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。

（十九）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。

（二十）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。物价水平按市统计局提供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)。

（二十一）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。

（二十二）购买保障性住房享有与购买商品住房同等公共服务权益及相关义务。

（二十三）保障性住房申请家庭采取隐瞒事实、弄虚作假等手段违规取得购房资格的，市建设局应取消其资格，按照以下规定处理，并禁止其在10年内再次申请保障性住房:

1.已签订购房合同未交付房源的，由市人民政府指定国企与其解除购房合同;

2.已交付房源的，由市人民政府指定国企通知其限期腾退，并按规定回购其所购保障性住房，回购价格根据原购买价格并结合折旧因素确定，装修部分不计入回购价格。折旧系数及年限计算按照本办法第二十条规定执行，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%)。

五、附则

（二十四）本办法自2025年X月X日起施行。