# 温州市配售型保障性住房管理办法

（征求意见稿）

为加快解决我市工薪收入群体住房困难，规范配售型保障性住房相关工作，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）等文件精神，结合温州市实际，制定本办法。

一、总则

（一）本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供政策支持，规定建设标准、配售对象、配售价格、回购方式等内容，实施封闭管理的政策性住房。

（二）全市配售型保障性住房的筹集建设、申请、配售、使用和后续管理适用本管理办法。

（三）市住房城乡建设部门是本市配售型保障性住房工作的行政主管部门，负责本市配售型保障性住房的政策制定、组织实施、指导监督工作。

市发改、公安、民政、财政、税务、人社、自然资源和规划、住房公积金、人才办、金融监管等部门按照职责做好配售型保障性住房相关管理工作。

县（市、区）住建部门是本行政区域内配售型保障性住房管理的行政主管部门，负责组织实施面向本行政区域供应的配售型保障性住房申请审核，以及指导做好本行政区域内配售型保障性住房的筹集建设、配售回购、运营管理等工作。县（市、区）相关职能部门按照职责做好配售型保障性住房相关管理工作。

（四）市、县（市、区）人民政府按项目指定国有企业作为配售型保障性住房筹集建设单位，承担项目房源筹集建设、首次配售等工作。首次配售是指房源的第一次成功配售。

市、县（市、区）人民政府指定一家供后管理单位，承担本级配售型保障性住房回购、再次配售、资产管理等工作。

（五）建立健全配售型保障性住房和保障对象档案，配售型保障性住房建设、配售和供后管理纳入全国统一的保障性住房信息平台。

二、筹集建设

（六）各县（市、区）住建部门应当会同当地发改、财政、自然资源规划等部门，根据各地配售型保障性住房需求情况，制定年度建设筹集计划，报县（市、区）政府批准后实施，市住建部门结合各地计划和市本级项目制定全市年度计划报市政府批准后实施。

（七）配售型保障性住房可以采用以下方式筹集建设：

1.以划拨方式供应土地新建或配建。

2.既有房源转化。符合条件的政策性住房经同级人民政府批准，可以转为配售型保障性住房。

3.市场化收购。按照市场化、法治化原则收购已建成存量商品房作为配售型保障性住房。

（八）配售型保障性住房项目应当根据国土空间规划，结合城市功能定位、产业布局和需求分布进行选址，优先安排在交通较便捷、公共服务设施较齐全、开发建设条件较成熟的区域。

（九）各县（市、区）要充分利用城市更新腾挪土地、依法收回土地、低效用地等土地资源优先安排建设配售型保障性住房，并纳入年度建设用地供应计划。对项目的建设规模等规划指标应予以优化支持。

在城中村改造、城市更新、危旧房改造等项目中可配建配售型保障性住房。

（十）配售型保障性住房新建房源建筑面积原则上为50-120 平方米，以70平方米、90平方米套型为主。新建项目应按需求确定各套型比例。既有房源转化的，可结合房源情况，适当放宽面积限制。

（十一）新建配售型保障性住房应加强规划、勘察、设计、施工、监理、验收等环节的监管，确保建设质量。项目建设相关的审批许可、验收监管，应精简环节、优化流程，提升审验效率。

（十二）新建或配建的配售型保障性住房项目配套的公共设施按照相关规定规划、建设、移交、登记和使用。

三、配售对象和条件

（十三）配售型保障性住房主要面向本市住房有困难的工薪收入群体，逐步扩大到其它有需求的工薪收入群体。

（十四）配售型保障性住房以家庭为单位申购，申购家庭应当确定1名家庭成员作为主申请人。申请人配偶、未成年子女应作为共同申请的家庭成员。申请人父母、申请人配偶父母、成年未婚子女具有本地户籍的可自愿选择是否作为共同申请的家庭成员。

（十五）申请人配偶、申请人父母、申请人配偶父母、成年未婚子女作为共同申请家庭成员的，视同已享受配售型保障性住房，今后不得再申请配售型保障性住房。未成年子女已作为家庭成员享受配售型保障性住房的，今后符合单独申请条件的，可再申请配售型保障性住房。

（十六）每个家庭只能申请购买一套配售型保障性住房且应当满足以下条件：

1.主申请人应为本地户籍（经认定的人才不受户籍限制），达到法定结婚年龄，并具有完全民事行为能力。

2.申购家庭在申请地辖区内无住房（鹿城区、龙湾区和瓯海区、洞头区视为同一辖区）或自有住房人均建筑面积低于18平方米，且申请前2年内无住房处置记录。

3.主申请人夫妻双方应均未享受过本市房改房、经济适用房、共有产权住房、人才房、购房补贴等购房类住房优惠政策。其他家庭成员如有上述情况，不得计入家庭人口。

各地在基本满足辖区住房困难工薪收入群体配售型保障性住房需求后，可适时放宽条件。

四、配售价格和户型面积

（十七）配售型保障性住房配售价格按照不超过划拨土地成本和建安成本、适度合理利润的原则进行核算，其中利润按上述成本不超过5%进行核定。项目筹集建设单位编制定价方案报同级发改部门。发改部门会同自然资源和规划、住建等部门按项目核定配售均价。

项目筹集建设单位根据核定的均价，结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋销售价格，实行一房一价，向市场监督管理部门进行报备，明码标价。

回购的配售型保障性住房再次配售的价格，应当结合回购成本及相关税费等因素确定，原则上不超过首次配售价格，由供后管理单位报同级住建、发改部门核定。

（十八）1-3人家庭原则上可申请90平方米以内户型，4人及以上家庭原则上可申请120平方米以内户型。各类保障对象可根据房源情况和购房意愿选购相应面积的户型。引进人才家庭按人才政策标准执行。

五、申购审核

（十九）符合我市保障对象条件、有购房意向的家庭，应向各地住建部门进行信息申报，申报家庭需如实填报信息，提供相关材料，并对其真实性负责，同意授权相关部门进行户籍、住房、婚姻、收入等情况查验。

（二十）住建部门会同相关部门和单位对申购家庭提交的材料进行审核。申购家庭资格审核通过后，由住建部门在官方网站进行公示。公示无异议的纳入保障对象轮候库。

（二十一）申报家庭家庭信息变化的，应当及时申请信息更新。数据更新后需重新进行核验公示。

六、配售流程

（二十二）配售型保障性住房项目配售应当遵循公开、公平和公正的原则。

（二十三）项目配售前，筹集建设单位应制定配售方案，配售方案应包含项目基本情况、准入条件、配售程序、配售价格、回购价格等内容。配售方案经住建部门审核并报属地政府同意后实施。

（二十四）配售型保障性住房按照制定配售方案、发布公告、申请审核、选房认购等程序进行公开配售。在配售过程中，应当公示资格确认结果、选房顺序和选房认购结果等，接受社会监督。

申购家庭选定配售型保障性住房后，应当在规定时间内与筹集建设单位签订购房合同，缴交购房款。贷款购房的家庭，可按规定申请住房公积金贷款或商业银行按揭贷款。

市住建部门会同市市场监管部门制定配售型保障性住房买卖合同示范文本。

（二十五）新建项目和配建项目应在土地划拨决定书中明确土地用途为配售型保障性住房。对于收购已建成商品房或收回收购土地用于配售型保障性住房的，市、县人民政府批准土地使用权取得方式调整为划拨。不动产登记部门在办理不动产登记时，根据市、县人民政府相关批准文件或划拨决定书，土地性质登记为划拨，房屋性质登记为“保障性住房”，附记不得上市交易。

（二十六）购房家庭应按照本市物业专项维修资金有关规定全额交存、续交及使用物业专项维修资金。

（二十七）承租公有住房、人才公寓、保租房等家庭在购买配售型保障性住房后，应当在买卖合同约定的交付日期前腾退或承诺腾退。承诺腾退房屋，可以按市场租金租赁，但租赁期限最长不得超过配售型保障性住房公告交付日的次月起6个月。

正在领取公租房货币补贴、人才租房补贴的申购家庭，应当自公告交付日的次月起停止发放货币补贴。

（二十八）再次配售由供后管理单位按照上述流程执行。

（二十九）配售型保障性住房购房人享有相应的落户、子女就学等权益，与普通商品住房小区购房人享有同等基本公共服务。

七、售后管理

（三十）配售型保障性住房实行严格的封闭管理，退出保障的可由政府回购或经批准在符合条件的轮候对象家庭之间流转，不得以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。

（三十一）购房人确需退出的，应向本地配售型保障性住房供后管理单位提出申请，审核确认后可以回购或封闭流转。

因银行业金融机构或住房公积金管理部门实现抵押权、或因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的由配售型保障性住房供后管理单位组织回购或封闭流转。

（三十二）配售型保障性住房因继承、离婚析产而发生房屋所有权转移的，房产性质仍为保障性住房。

（三十三）配售型保障性住房原则上5年内不回购，回购或封闭流转价格按照折旧等因素确定，购房家庭自主装修部分不计入回购价格。回购或封闭流转价格=原销售价格×（1-折旧2%×购买年限）。其中，购买年限精确到月，不足1个月部分不计，最长不超过20年。

（三十四）配售型保障性住房回购或封闭流转按照相关税收政策依法依规征免。

（三十五）申请回购或封闭流转，应满足以下条件：

1.房屋主体结构完整；

2.未拖欠水、电、燃气、网络、有线电视等公共事业费用和物业费等房屋相关费用；

3.户口已全部迁出；

4.已解除房屋抵押。

（三十六）配售型保障性住房购买家庭应当遵守国家、省、市有关政策规定，不得有以下情形：

1.擅自转让配售型保障性住房；

2.改变配售型保障性住房的居住用途；

3.破坏配售型保障性住房主体结构；

4.其他违法违规情形。

八、监督管理

（三十七）各相关部门应按照职责分工履行监督责任，筹集建设单位、供后管理单位等应当严格按照本办法规定开展配售型保障性住房配售、运营管理工作，存在违法违规行为的，要立即进行整改，并依法依规承担相应责任。

（三十八）申请人违反本办法第（十九）条规定，提供虚假人口、户籍、婚姻、住房等信息或材料，或者采取不正当手段购买配售型保障性住房的，申请人自取消其购房资格之日起5年内不予受理其保障性住房配售申请，并按照以下情形进行处理：

1.已取得购房资格的，取消其资格。

2.已签订买卖合同但未办理房屋接收手续的，应解除合同并承担违约责任。

3.已办理房屋接收手续的，应解除合同、腾退房屋并承担违约责任。

1. 附则

（三十九）本办法自 年 月 日起施行。