

## 附件 2

# 《杭州市保障性住房配售管理办法（试行）》 起草说明

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，以下简称《指导意见》）精神，为规范我市保障性住房配售管理工作，我局牵头起草了《杭州市保障性住房配售管理办法（试行）》（以下简称《配售管理办法》），具体说明如下：

### 一、起草背景

规划建设保障性住房，是以习近平同志为核心的党中央站在促进实现共同富裕和中国式现代化战略全局高度作出的重大部署，是坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的必然要求，有利于推进房地产业转型和高质量发展。《指导意见》明确在大城市规划建设保障性住房，加大保障性住房建设和供给，加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期，努力让城市居民实现安居乐业，推动城市高质量发展。2023年9月《指导意见》出台以来，我市着力推进规划建设保障性住房工作，积极构建配租型保障性住房（公租房和保障性租赁住房）和配售型保障性住房并行发展的住房保障体系，2024年已正式启动配售型保障性住房筹建工作。

### 二、《配售管理办法》基本体例

《配售管理办法》共三十一条，包括总则、定价和供应、申请和审核、售后管理、附则共五章。总则部分共四条，主

要明确概念定义、适用范围、基本原则、职责分工等内容；定价和供应部分共三条，主要明确销售价格、户型标准、供应标准等内容；申请和审核部分共九条，主要明确准入条件、申请配售程序、不动产登记、各类保障衔接等内容；售后管理部分共十二条，主要明确使用限制、封闭管理、回购情形、回购价格、物业管理、违规罚则、失信惩戒等内容；附则部分共三条，主要明确机关事业单位配售规则制定、县市办法制定和施行时间等内容。

### **三、《配售管理办法》主要内容**

#### **（一）关于概念定义**

《配售管理办法》第一条明确保障性住房是指政府提供政策支持，以划拨方式供地，限定户型面积，限制处分权利，以微利价面向符合条件的城市户籍住房困难家庭、各类引进人才、机关事业单位人员等工薪收入群体销售的住房。上述概念定义基本明确了保障性住房的保障属性，以及三类保障群体。《配售管理办法》第二十六条还专门明确了购买保障性住房享有与购买商品住房同等公共服务权益。

#### **（二）关于职责分工**

按照市级统筹、区级负责的原则，《配售管理办法》第四条明确市住房保障工作领导小组负责保障性住房政策、规划和计划等重大事项的决策和协调。市住房保障和房产管理部门是该项工作的行政主管部门，负责政策制定、组织实施、监督指导工作。市发改部门负责会同市规划和自然资源、住房保障和房产管理等部门确定保障性住房销售基准价格。区级层面，各区政府负责组织实施属地保障性住房的供应、使用、退出及监督管理等工作，负责指定区属国有企业作为属

地保障性住房的运营回购主体。

### **（三）关于销售价格**

根据《指导意见》规定，《配售管理办法》第五条明确保障性住房销售基准价格按照基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则核定。即以保本微利的原则，确定保障性住房销售基准价格。

### **（四）关于户型与供应标准**

按照分层分类、精准保障的原则，《配售管理办法》第六条明确保障性住房户型面积标准结合申请家庭人数和人才等级等因素确定。城市户籍住房困难家庭 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。各类人才家庭中区级人才户型面积标准为 90 平方米，市级 ABCDEF 类人才户型面积标准为 120 平方米。人才可根据家庭人数参照城市户籍住房困难家庭的相应标准选择房源。同时，《配售管理办法》第七条明确申请家庭不得超过对应户型面积标准上浮 5 平方米选择房源。

### **（五）关于准入条件**

按照分类确定准入条件的原则，《配售管理办法》第八条明确城市户籍住房困难家庭需要满足：主申请人具有一定年限杭州市区户籍、申请家庭一定年限内在市区无房、单身申请人需满 30 周岁（含）等条件；各类引进人才家庭需要满足：主申请人属于经杭州市分类认定的 ABCDEF 类人才（含经同城认定的省部级人才）或各区认定的区级人才或具有全日制研究生及以上学历、主申请人持有《浙江省居住证》或《浙江省引进人才居住证》、主申请人在杭州市区范围内用人单位工作，与市区范围内用人单位签订劳动合同，并缴交

社保、申请家庭申请时在市区无房等条件。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，按照解困优先、人才优先原则分类制定，经批准后将以公告形式发布。同时，《配售管理办法》第二十九条明确面向机关事业单位人员配售的保障性生活住房准入条件、申购、回购等规定由市机关事务管理部门另行制定办法。

#### **（六）关于申请主体**

《配售管理办法》第九条明确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。申请人父母、申请人配偶父母、成年未婚子女具有市区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。一户申请家庭只能购买一套保障性住房。同时，针对再申请问题，《配售管理办法》第十条明确申请人父母、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。

#### **（七）关于申请配售程序**

遵循公平、公正、公开原则，《配售管理办法》第十二条明确保障性住房按照以下程序进行配售申请：①**制定配售方案**（开发建设单位制定配售方案，申请预售许可证或现售备案）→②**发布配售公告**（开发建设单位发布配售公告，明确项目基本情况、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**（开发建设单位初审，区住建部门复核）→④**公证摇号选房**（根据解困优先、人才优先原则，开发建设单位组织公证选房）。

### **(八) 关于各类保障的衔接**

按照各类住房保障资源不重复享受的原则,《配售管理办法》第十六条明确承租公共租赁住房、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、高层次人才租赁补贴、新引进大学毕业生租房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。

### **(九) 关于封闭管理**

严格贯彻《指导意见》精神,确保保障性住房的保障属性,《配售管理办法》第十八条明确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) 关于回购管理**

严格贯彻《指导意见》精神,明确回购管理相关制度,以实现保障资源的循环利用。《配售管理办法》第二十条明确保障性住房申请家庭取得不动产权证后,有辞职已离开本市机关事业单位、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,应向政府指定的机构申请回购原所购保障性住房。《配售管理办法》第二十一条进一步明确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。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杭州市区居民消费价格指数累计涨幅)。

### **(十一) 关于继承、离婚等转移情形**

《配售管理办法》第二十二條明确保障性住房因继承、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。

## **(十二) 关于违规罚则**

《配售管理办法》第二十七條、第二十八條明确，购房家庭采取隐瞒事实、弄虚作假等手段违规取得保障性住房购房资格的，区住房城乡建设主管部门应取消其资格，禁止其在10年内再次申请保障性住房，相关失信主体的失信信息记入市公共信用信息平台。已签订购房合同未交付房源的，由开发企业与其解除购房合同；已交付房源的，由区住房城乡建设主管部门通知其限期腾退，由政府指定的机构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。