

附件 1

杭州市保障性住房配售管理办法（试行） （征求意见稿）

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）精神，制定本办法。

一、总则

（一）（概念界定）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，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。

（二）（适用范围）本办法适用于市区范围内保障性住房供应、使用、退出及监督管理等活动。

（三）（基本原则）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、市级统筹、属地负责的原则。

（四）（职责分工）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保障性住房配售管理的行政主管部门，负责政策制定、组织实施、监督指导工作。市住房保障服务中心负责具体实施工作。

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。

市教育、公安、民政、司法、财政、人力社保、审计、税务、公积金管理等部门按职责做好相关工作。

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。区住房城乡建设主管部门负责具体实施工作。

二、定价和供应

(五)(销售价格) 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。

(六)(户型标准) 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。

(七)(供应标准) 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。

三、申请和审核

(八)(准入条件) 城市户籍住房困难家庭申请保障性住房应同时具备以下条件：

1. 主申请人具有一定年限杭州市区（指上城区、拱墅区、

西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区、临安区，下同）户籍；

2. 申请家庭一定年限内在市区无房；
3. 单身申请人需年满 30 周岁；
4. 市政府规定的其他条件。

各类引进人才家庭申请保障性住房应同时具备以下条件：

1. 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；

2. 主申请人具有杭州市户籍或持有杭州市范围的《浙江省居住证》或《浙江省引进人才居住证》；

3. 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；

4. 申请家庭申请时在市区无房；
5. 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，按照解困优先、人才优先原则分类制定，经批准后以公告形式发布。

（九）（申请家庭）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。单身（含离异或丧偶）带未成年子女且拥有监护权的视作一户申请家庭，可不受单身需满 30 周岁的年龄限制。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。

(十)(再申请限制) 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。

(十一)(房产核定) 申请家庭房产核定的范围包括：申请家庭在市区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（福利分房）、已签订征收（拆迁）安置协议未进行不动产登记的房产，以及批地建房情况。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、征收（拆迁）安置房等政策性住房的，在退出政策性住房前，不得申请保障性住房。

(十二)(申请配售程序) 保障性住房按照以下程序进行配售申请：

1. 制定配售方案。 开发建设单位根据房源供应情况制定配售方案，并按规定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，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。 申请家庭根据配售公告规定提出申请，按要求提交申请材料。开发建设单位对申请家庭提交的申请材料进行初核，核对相关信息，核查申请材料的准确性、完整性等。区住房城乡建设主管部门对开发建设单位初审后提交的材

料进行复核。经公示无异议后，确认购房资格。

4. 公证摇号选房。开发建设单位根据审核通过名单，委托公证处进行公证摇号。根据解困优先、人才优先原则，组织公证选房。

(十三)(放弃限制)申请家庭选定房源后，与开发建设单位签订《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。

(十四)(资格再审查)选定房源的申请家庭，在签订《配售型保障性住房购房合同》前，主申请人及家庭成员户籍、住房、婚姻等情况发生变化的，应向区住房城乡建设主管部门申报，区住房城乡建设主管部门对申请家庭相关情况进行系统自动核查。因情况变化不再符合保障条件的，取消其购房资格。

(十五)(不动产登记)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，土地性质为划拨。

(十六)(各类保障衔接)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。

四、售后管理

(十七)(使用限制)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)(封闭管理)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)(再购房限制)申请家庭取得保障性住房不动产权证未满2年的,不得通过购买方式获得其他房产,满2年后确需购买其他房产的,应向政府指定的机构申请回购原所购保障性住房。

(二十)(回购情形)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。

(二十一)(回购价格)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杭州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杭州市区居民消费价格指数累计涨幅)。

(二十二)(继承、离婚等转移情形)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。

(二十三)(运营管理)保障性住房居住区配套设施除根据有关规定移交相关部门外，其余部分由政府指定的机构持有并负责运营管理。

(二十四)(物业管理)保障性住房前期物业服务收费标准按照不高于普通住宅小区甲级服务收费标准执行。保障性住房交付使用后，申请家庭参照商品住房承担住房专有部分和共有部分的物业管理服务费，行使物业管理表决权。

(二十五)(业主权益)保障性住房参照商品住房实行维修资金管理，开发建设单位和申请家庭应当按规定缴存住宅专项维修资金。

(二十六)(公共服务)保障性住房项目纳入街道和社区网格化管理，购买保障性住房享有与购买商品住房同等公共服务权益。

(二十七)(违规罚则)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，区住房城乡建设主管部门应取消其资格，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，由开发企业与其解除购房合同；

2. 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，折旧系数及年限计算按照本办法第二十一条规定执行，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%）。

（二十八）（失信惩戒）保障性住房申请家庭存在弄虚作假情形的，相关失信主体的失信信息记入市公共信用信息平台。

五、附则

（二十九）（机关事业单位配售规则制定）面向机关事业单位人员配售的保障性住房准入条件、申购、回购等规定由市机关事务管理部门另行制定办法。

（三十）（县市办法制定）桐庐县、淳安县、建德市可结合当地实际参照本办法制定保障性住房配售管理办法。

（三十一）（施行时间）本办法自 年 月 日起施行，由市住房保障和房产管理局牵头组织实施。