祁阳市收购存量商品房用作保障性住房

管理办法

**（征求意见稿）**

### **第一章 总则**

**第一条** 为加快解决工薪收入群体住房困难问题，规范本市保障性住房收购、配租、配售管理工作，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）、《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）等相关规定，结合本市实际，制定本办法。
 **第二条** 本办法所称保障性住房分为配租型保障性住房和配售型保障性住房。配租型保障性住房是指政府提供优惠政策，限定建设标准、筹集方式，面向符合条件的新市民、青年人等群体出租的保障性住房；配售型保障性住房是指政府提供优惠政策，限定套型、面积和销售价格，采取市场化方式运营，实施封闭管理（不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易，可由运营管理机构回购），面向本市城区住房困难的工薪收入群体以及城市需要的引进人才和在乡镇工作的教师、医护人员、民（辅）警、公职人员等群体配售的政策性住房。

**第三条** 本市范围内保障性住房的收购、申请、审核、配租、配售、后续管理适用本办法。

**第四条** 保障性住房工作遵循以下原则：
 收购环节：自愿参与、合理定价、以需定购、公开透明；
 配售配租管理：政府主导、市场参与、封闭管理、诚实信用。
 **第五条** 市人民政府统筹全市保障性住房收购与配售配租工作，负责重大事项决策、协调和监督。各部门职责分工如下：

市住建局（市住保中心）负责做好房源信息审查，收购工作的组织协调，指导监督收购配售配租主体开展相关工作，统筹做好辖区内房源需求摸排。

市自然资源局负责房屋信息核查和不动产登记（备注为：配售型保障性住房）、保障性住房土地划拨成本核算、不动产登记等相关手续。

市财政局按政策提供资金支持，协调对接祁阳金融监管支局、人民银行永州市分行等单位，落实保障性住房再贷款等金融支持政策以及建安成本测算。

市发展改革局负责做好符合条件的保障性住房项目申报政府专项债券和中央预算内等资金争取工作。

市税务局负责依法落实保障性住房税收优惠政策。

市住房公积金管理中心负责落实住房公积金支持保障性住房有关政策。

市审计局负责组织开展收购工作进行全面跟踪审计。

市人民法院配合核实被收购企业房源的债权债务工作。

祁阳金融监管支局负责指导银行配合核实有关企业、房源债权债务工作，依法落实相关金融支持政策，引导金融机构优化信贷服务，加大对保障性住房建设金融支持力度，加强贷款资金的用途监管。

市委人才办、人社、财政、公安、民政、教育、卫健、市场监管等部门按照各自职能负责保障性住房相关工作。

收购主体（以下称配售配租主体）负责全市保障性住房项目配售配租和回购工作。

### **第二章 申购保障性住房准入管理**

**第六条**  保障性住房面向城镇户籍家庭、引进人才、机关事业单位人员等符合条件的工薪收入群体配售或配租，从本市城镇户籍经济困难的无房家庭开始，按照量力而行、分类分批的保障原则，逐步将整个工薪收入群体纳入申请范围。

在乡镇工作的教师、医护人员、民警、公职人员可纳入城区保障范围，支持其在城区享受保障性住房。条件允许的情况下，可根据上述在乡镇工作群体住房需求专门开展收购与配售工作。

**第七条**  保障性住房以家庭为单位提出申请。申请家庭推举一名具有完全民事行为能力的成员作为主申请人，主申请人配偶、未成年子女应作为共同申请人。未成年子女作为共同申请人，不影响其达到规定年龄后享受住房保障政策。申请人父母、申请人配偶父母、成年子女可以自愿选择是否作为共同申请人，选择作为共同申请人的，视同已享受住房保障政策。

单身人员申请购买保障性住房的，应当达到法定结婚年龄。

**第八条**  城镇户籍家庭申请保障性住房的，应当同时符合以下条件：

（一）主申请人具有本市城镇户籍；

（二）在祁阳市城区范围内无自有住房或家庭人均居住面积低于30平方米；

**第九条**  城市引进人才申请保障性住房的，应当同时符合下列条件：

1. 全职引进的或经市委人才工作领导小组认定的各类人才；
2. 在祁阳市城区范围内无自有产权住房，或现有住房人均居住面积低于30平方米；
3. 申请时在本市正常缴纳城镇职工基本养老保险，且连续缴费时间满6个月（含）以上。

**第十条**  机关事业单位人员申请保障性住房的，应当同时符合下列条件：

（一）在祁阳市城镇范围内无自有住房或家庭人均居住面积低于30平方米；

（二）申请当月前6个月内在申请地连续缴纳城镇职工基本养老保险。

**第十一条**  有下列情形之一的，不得申请购买保障性住房：

（一）已享受过房改房等政策性住房或者已购买经济适用住房，未按规定退出的；

（二）已申领或正在申领本市人才购房补贴的；

（三）正在享受直管公房、棚改安置房、公共租赁住房或保障性租赁住房等其他住房保障，未承诺在购买保障性住房时自愿退出的；

（四）法律法规、规章及政策规定不得申请的其他情形。

**第十二条** 保障性住房严格实行诚信申报。申请保障性住房的家庭，应当如实填写申请信息、提交申请材料，签署诚信承诺书。申请人对申请信息和申请材料的真实性、准确性和合法性负责，同意授权相关部门查验申请保障性住房有关信息。

**第十三条**  配售型保障性住房申请程序如下：

　　（一）申请受理。申请人需向户籍所在地（非本市户籍家庭向实际居住地）街道办事处（镇人民政府）提交申请；或者通过业务系统自助申请。

　　街道办事处（镇人民政府）应当在收到申请材料之日起5个工作日内，作出受理或者不予受理的决定。申请材料经核验齐全的，街道办事处（镇人民政府）应当予以受理。申请材料不齐全的，应当一次性告知申请人需要补正的材料；申请材料不符合规定或者未在规定时限补正全部材料的，街道办事处（镇人民政府）应当作出不予受理的决定。

　　（二）审核公示。街道办事处（镇人民政府）应当在申请受理截止之日起５个工作日内将申请材料及初审意见报送市住建局（市住保中心）。

　　市教育局、公安局、民政局、人社局、不动产登记中心等联审（协查）部门应做好业务系统信息共享及数据维护，在收到协查之日起10个工作日内对申请家庭户籍、人口、婚姻、学历、职称、职业资格、基本养老保险缴交、住房等情况进行联审（协查），并将联审（协查）结果通过业务系统反馈。

市住建局（市住保中心）应当自收到联审（协查）反馈结果之日起20个工作日内完成审核，并将符合条件的申请家庭在业务系统或者网站公示5个工作日，经公示无异议或者异议不成立的，确认申请资格。

未通过认定的，市住建局（市住保中心）应及时书面告知申请人。申请家庭对审核结果有异议的，可以按规定申请复核一次。

**第十四条**  公示无异议的，市住建局（市住保中心）将申请家庭信息录入保障性住房信息管理系统，纳入配售轮候库，同时向申请家庭出具《祁阳市保障性住房购买资格认定书》。

### **第三章 房源收购管理**

**第十五条** 市人民政府选定祁阳市浯溪产业投资有限责任公司作为收购工作的实施主体，具体负责筹集资金、实施收购、配售（配租）运营等工作。

**第十六条** 收购资金由收购主体自行筹集，支持收购主体申请中央和省、市财政补助资金，专项债，银行贷款等。收购主体所获贷款资金单列项目、单独核算、专款专用、封闭管理。收购主体应在贷款银行开立监管账户，专门用于收购过程中的资金收存和支付。

**第十七条** 收购主体可根据配售情况，将配售型保障性住房转换为配租型保障性住房。

**第十八条** 收购房源资产负债和法律关系清晰，对于不同所有制房地产企业一视同仁。具体应符合以下要求：

(一)房地产企业要求：1.具有独立法人资格、有效的营业执照及房地产开发资质；2.无被责令停业或者财产被接管、冻结或者破产的情况；3.信用信息良好，未被列入国家企业信用信息公示系统严重违法失信企业名单。

(二)收购房源要求：1.房源形态。房屋户型面积不超过普通住宅标准。2.房源品质。房源应位于交通便利、配套设施较为齐全的区位。3.权属要求。相关手续齐备、可以办理不动产权证书且不存在以下情况：(1)争议或诉讼(仲裁)案件；(2)预置换、抵款或交易给其他单位且未解除；(3)任一股东不同意对外出售；(4)其他争议事项。4.优先条件。优先收购成品住房；优先收购整栋或整单位未售、可实现封闭管理的整院；优先收购完成竣工验收备案时间较近的房源。

**第十九条** (一)收购定价。收购价格上限按照不高于房源所在区域同地段保障性住房重置价格，即划拨土地成本加建设成本加不超过5%的利润。

所在区域同地段保障性住房重置价格由市住建局牵头会同市自然资源局、市财政局根据收购房源区位情况确定并报市人民政府审批通过，作为收购的上限价。具体收购价格由收购主体通过公开竞争或磋商方式确定。

(二)销售定价。收购主体在收购价格基础上，综合考虑销售、管理、税费等成本因素以及合理利润确定销售价格，但不超过收购价格上限。

**第二十条** 参与房源征集的房地产企业，应向市住建局（市住保中心）提供以下资料：

(一)企业相关资料，包括房地产企业资质证书、工商营业执照等；(二)法定代表人证明及身份证原件或法定代表人授权委托书及委托代理人身份证原件；(三)项目基本情况、房源明细表；(四)资产负债和法律关系说明。

房源纳入备选的房地产企业，还应按照市住建局（市住保中心）、收购主体要求提供房源室内装修情况、具体交付时间、质量安全承诺书等相关资料。

配售（配租）成功后，交房验房过程中房屋存在的一切质量问题，由房地产企业负责整改到位。

**第二十一条** 原则上参与公开征集的房源，房地产企业在竞争定价前可申请退出收购，房地产企业在竞争定价后的房源不得对外销售，并由市住建局予以锁定。房源自确认作为备选房源之日起6个月内尚未启动收购的，自动退出收购。

**第二十二条** 收购程序原则上应在6个月内完成，收购工作按以下程序进行：

(一)公开征集房源。市住建局（市住保中心）在政府网站或者服务平台发布公告，征集愿意列入收购范围的房源。

(二)条件审查。市住建局（市住保中心）会同市自然资源局审查备选房源手续办理、权属登记等情况，市人民法院、相关金融机构对房源的债权债务情况进行核实。

(三)查验评估。经审查符合条件的，收购主体对房源开展实地查验，掌握房源区域配套、品质、装修等情况并做社会稳定风险评估，符合条件的纳入收购备选房源库，社会稳定风险较高的房源不予纳入。

(四)竞争定价。收购主体组织纳入备选房源库的房地产企业通过公开竞争或协商谈判方式，确定拟收购房源及价格，签订收购意向协议，建立收购房源库。

(五)公开竞价后，收购主体以下方式开展收购：

1.公开认购。收购主体按照房源收购价格，制定认购方案，明确单套房源销售价格，经市住建局审核同意后，对拟收购房源面向取得保障性住房资格的购房人公开认购，认购流程按照登记报名、资格复核、名单公示、选房流程实施，申请购房人选定意向房源后向收购主体交纳部分意向金额，锁定意向房源。

公开认购时除公布企业、房源信息等，还应公布物业管理费用、车位管理费用和租金等配套信息。

2.完成收购。收购主体与房地产企业签订收购协议，支付收购款项、办理不动产权转移预告登记手续，完成收购。签订收购协议后，购房人意向金转为定金，不予退还。

**第二十三条** 收购协议由收购主体与房地产企业共同商议签订，协议应明确购买房源所涉及的交接查验、质量安全、房源交付、付款方式、资金结算、物业管理、维修资金交存、不动产权登记等事项以及权利义务和违约责任等。收购主体如需收购车位的，应在协议中约定收购车位数量、类型、价格等，人防车位约定应符合相关要求。

收购协议报市住建局（市住保中心）备案。

**第二十四条** 收购完成后，市人民政府将收购房源认定为保障性住房，纳入全市保障性住房配售房源库统一管理。

**第二十五条** 房地产企业出售所得资金应依法依规优先偿还本项目债务，结余资金用于本企业或集团公司在本市的其他保交房项目建设。

**第二十六条** 税务部门对被收购用作保障性住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税；对收购主体收购已建成的存量商品住房作为配售型保障性住房房源的，免征契税。购买收购房源的购房人享受保障性住房相关税费减免政策。

**第二十七条** 收购工作要切实防范道德风险，严防新增地方政府隐形债务和地方国有企业经营风险。

市住建局（市住保中心）应加强对相关国有企业收购工作的政策指导、行业监管，不符合规定要求的，督促相关国有企业进行整改。相关部门应按照职责分工，认真履行监管责任，发现不符合规定要求的，督促指导相关国有企业进行整改。

### **第四章 价格与配售管理**

**第二十八条** 保障性住房项目配售价格由配售主体以收购价格为基础，综合考虑按贷款利息、管理费用和交易税费等合理支出测算配售均价。

单套住房销售价格在销售均价基础上结合楼层、朝向等因素确定。楼层、朝向差价按整幢（单元）增减的代数和为零的原则确定。

**第二十九条**配售主体测算项目均价及单套住房销售价格后，报项目市人民政府审核通过后执行。

**第三十条**  保障性住房配售价格实行明码标价，向社会公布，接受监督。配售主体应当严格按照公布的价格配售保障性住房，不得擅自调整价格。

**第三十一条**  保障性住房物业服务收费按照“质价相符”的原则，收费标准及收费方式按照物业服务合同约定执行，原则上不高于同地段、同类型普通商品房小区物业服务费市场水平。

**第三十二条**  保障性住房专项维修资金执行本市相关规定，配售主体和业主应当按照规定交存住宅专项维修资金，落实资金使用管理要求。

**第三十三条**  保障性住房面向提交申请后经审核符合条件进入轮候库的保障对象配售。每个保障对象家庭只可购买一套保障性住房，一人户家庭只能报名购买二房及以下户型保障性住房。

**第三十四条**  保障性住房对享受公共租赁住房及廉租住房（含租赁补贴）保障家庭、有多个未成年子女家庭和引进人才优先配售。

**第三十五条**  正在享受住房保障政策的家庭，在签订保障性住房销售合同前，应按规定退出公共租赁住房、廉租住房、经济适用住房等其他住房保障方式。

**第三十六条**  保障性住房配售遵循公开、公平和公正的原则，可采取多批次抽签、摇号等方式组织选房配售也可采取自愿选房的方式配售。

**第三十七条**  保障性住房配售参照商品房销售管理、城市商品房预售管理相关规定执行。

**第三十八条**  项目配售前，配售主体根据本办法及其他要求，结合项目房源情况，制定配售方案，报市住建局（市住保中心）审定通过后，向社会公布。配售方案应包括项目基本情况、房源信息、配售价格、配售对象、配售活动安排等具体内容。

**第三十九条**  配售程序：

（一）登记公告。由市住建局（市住保中心）通过政务信息公开平台、微信公众号等方式发布保障性住房项目登记公告，配售主体在销售现场发布保障性住房项目登记公告。

（二）登记报名。取得本市购买保障性住房资格的申请人按照项目登记公告要求进行报名登记。登记报名时间原则上不少于30日。

（三）资格复核。登记报名结束后，市住建部门在7个工作日内对登记报名的申请人资格进行复核。

（四）名单公示。复核通过人员名单在政务信息公开平台及项目销售现场进行为期3日的公示，公示无异议或异议不成立的，确定选房名单，并告知申请人。

（五）异议处理。申请人对审核结果有异议的，可在收到审核结果3日内向市住建局提交相关证明材料申请复核，市住建局收到异议申请3个工作日内对异议进行处理。

（六）二次公示。异议处理完成后，配售主体将最终复核通过人员名单在项目销售现场进行为期1日的公示。

（七）选房公告。公示完成后，市住建局（市住保中心）通过政务信息公开平台、微信公众号等方式发布保障性住房项目选房公告，配售主体在销售现场发布保障性住房项目选房公告。配售主体组织购房人按照确定的选房顺序进行选房。

（八）合同签订及网签备案。选定住房后，保障对象应当在规定时间内办理认购手续，签订买卖合同。配售主体应及时办理合同网签备案和预告登记。

（九）房屋交付。配售主体应当在约定时间向保障对象交付房屋。

**第四十条**保障性住房购买人可以自主选择一次性或按揭（住房公积金贷款、商业贷款或者组合贷款）等方式支付购房款，首付比例及贷款利率按商品房销售有关规定执行。

**第四十一条**配售主体应及时协助保障对象办理不动产转移（分户）登记。不动产登记机构应按规定在不动产权证书上附记：配售型保障性住房，不得设定除购房贷款抵押外的房屋抵押权，不得上市交易。

**第四十二条**  配售活动结束后，配售主体应将配售结果等有关资料及时报市住建局（市住保中心）存档。

**第四十三条**  项目配售结束后，如有剩余房源，配售主体应继续受理登记报名，面向已取得保障性住房购买资格并经复核通过的对象配售。

配售主体从启动商品房收购到完成保障性住房配售超过3个月的，在对前期收购和配售方案评估的基础上，可调整为保障性租赁住房使用，按照保障性租赁住房相关管理规定执行。

### **后续管理**

**第四十四条**  配售主体负责保障性住房运营管理工作，受祁阳市人民政府委托开展保障性住房回购及再配售工作，并负责回购资金的筹集。

**第四十五条**  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，严禁以任何方式将保障性住房变更为商品住房流入市场。

**第四十六条**  保障性住房因继承、离婚析产、夫妻财产约定、共有人减少等情况发生房屋不动产权转移的，房屋性质仍为保障性住房。

**第四十七条**  夫妻双方离异的，应按离婚协议或法院判决书办理不动产变更登记手续；退出一方可另行申请保障性住房。

**第四十八条**  购房人有下列情形之一的，所购保障性住房由运营机构回购：

（一）购房人因工作调动离开本市申请回购的；

（二）因人民法院强制执行应处置该套住房的；

（三）原购房人的继承人申请回购的；

（四）因婚姻、继承等原因造成一个家庭持有两套以上配售型保障性住房的，保留一套配售型保障性住房；

（五）其他符合条件的情形。

回购的保障性住房应当无法律纠纷，水、电、燃气等公共事业费用和物业服务费用已结清。

**第四十九条**  回购价格按照原购房价格减去房屋折旧费用，再加上依据申请回购时一年期定期银行存款利率及房屋持有年限计算的利息后确定。利息不计复利，房屋持有年限不足一年的不予计息。

**第五十条**  配售主体应当按照国家规定、房屋买卖合同、住宅质量保证书约定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。物业保修期满后，物业共有部分的维修、更新、改造费用，按相关规定使用专项维修资金。

**第五十一条**  保障性住房项目应及时纳入街道和社区网格化管理，建立和完善居住社区管理机制。保障性住房购房人应当享受商品住房小区购房人同等基本公共服务。

**第五十二条**  购房人居住使用保障性住房不得有下列情形：

（一）擅自买卖、转让、赠与所购保障性住房；

（二）擅自改变保障性住房使用功能；

（三）设定除购房贷款抵押外的房屋抵押权；

（四）其他违法违规情形。

**第五十三条**  配售主体、市住建局（市住保中心）应共同做好保障对象的申请、审核、轮候、退出（回购）以及其他档案信息，对保障对象实行一户一档动态管理。

### **第六章 监督与罚则**

**第五十四条**  保障性住房的申请审核、配租、配售运营等活动应当接受社会监督。公民、法人和其他组织有权对违反本办法的行为进行监督、投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

**第五十五条**  配售主体违反本办法规定，擅自提高保障性住房配售价格的，由市场监管部门依法进行处罚。

**第五十六条**  国家机关工作人员在保障性住房收购、配售、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依纪追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

**第五十七条**  对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购保障性住房的个人，依据法律和有关规定追究责任；对出具虚假证明的，依法追究相关责任人（单位）的责任。

**第五十八条**  申请人取得选房资格后放弃选房、选房后不在规定时间内签订购房合同的，由市住建局（市住保中心）取消其购买资格，两年内不得再次申请购买保障性住房。

### **第七章 附则**

**第五十九条** 市住建局（市住保中心）根据经济社会发展、居民住房状况、保障性住房房源等情况变化，适时调整保障性住房的具体准入条件，报市人民政府批准后实施。
 **第六十条** 本办法自印发之日起施行，有效期2年。