

鞍山市配售型保障性住房管理办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范配售型保障性住房运营管理，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）文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供土地、财税、金融等政策支持，由政府选定的保障性住房经营管理单位通过新建或收购、盘活等方式筹集，限定保障对象、套型面积、配售价格、处分权利，面向符合条件家庭封闭配售、具有保障属性的住房。保障性住房经营管理单位包括新建项目开发建设单位、政府选定的运营机构、政府选定的国有收购企业等。

第三条 鞍山市行政区域范围内保障性住房的申请、审核、配售、回购等工作，适用本办法。

第四条 住建部门是本市保障性住房配售及售后管理工作的行政主管部门，负责协调组织各相关部门、单位开展保障性住房管理工作，负责将保障性住房项目、保障性住房经营管理单位等信息及时提供给同级财政、税务、不动产登记等部门。

自然资源部门负责配合查询申购家庭住房情况，并配合做好相关数据共享；办理保障性住房不动产登记，对保障性住房转移登记等进行限制，实施封闭管理。

财政部门负责统筹、监管各级资金使用，配合市住房保障、发展改革、税务等部门按程序申报上级资金补助，指导做好绩效管理和绩效评价。

公安、人社、民政、卫健、教育等部门负责配合查验申购家庭、以及申请回购或封闭流转家庭的户籍、家庭成员、社保、婚姻登记等情况，并配合做好相关数据共享。

人才认定部门负责配合核定申请购买保障性住房的各类人才名单。

住建、发改、自然资源等部门负责组织开展保障性住房配售价格核定工作。

税务部门负责落实保障性住房的税收优惠政策，财政部门负责监督各执收单位落实行政事业性收费和政府性基金优惠政策。

人民银行鞍山市分行、鞍山金融监管局负责鼓励金融机构用足用好保障性住房再贷款政策，着力支持鞍山市配售型保障性住房建设。

住房公积金管理部门负责保障性住房个人住房公积金贷款的资格审核、发放和回收工作（保障性住房为期房的，应为住房公积金管理中心的准入楼盘）。

其他各相关部门按照工作职责做好保障性住房配售相关管理工作。

第五条 建立健全保障性住房和保障对象档案，保障性住房配售及售后管理应当纳入全国统一的保障性住房信息平台。

第二章 保障对象和条件

第六条 保障性住房保障对象为本市城镇中低收入住房困难群体、新市民和青年人、在城镇稳定就业的外来务工人员、引进人才、工薪收入群体，以及市政府规定的其他群体，

并将在城市、县城和乡镇工作的教师、医生、民警，住房困难的公职人员纳入保障范围。

第七条 保障性住房以居民家庭为单位申购，家庭成员包括夫妻双方、未成年子女，家庭成员未享受过房改房等政策性住房。申购家庭应选取1人作为保障性住房的主申请人，主申请人应年满18周岁并具有完全民事行为能力。主申请人自行选择是否将未成年子女作为共同申请人，未成年子女作为共同申请人，不影响其成年后享受保障性住房政策。

第八条 申请购买保障性住房的家庭人均自有住房（农房除外）建筑面积应低于18平方米，且至少符合下列条件之一：

（一）主申请人为本市户籍；

（二）主申请人在本市缴纳社会保险且处于参保缴费状态。（在本市退休的可不提供）

准入条件将结合我市经济社会发展水平、居民住房状况、财政承受能力等实际情况，适时调整。

第九条 主申请人为我市认定的人才，申请购买保障性住房的，可不受本办法设定的户籍、社保、家庭人均住房面积等条件限制。

第十条 根据保障性住房供应和需求情况，经市政府同意后，可依法对保障性住房的保障对象和配售条件进行调整。

第三章 配售价格和户型面积

第十一条 新建保障性住房项目配售均价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进行核算；收购、盘活、转化存量房产作为配售型保障性住房的配售均价，根据国家、省相关政策要求确定，配售均价纳入项目配售方案，报本级政府同意后实施。保障性住房经营管理单位可根据核定的配售均价，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，明码标价，向社会公布，接受监督。项目最终销售均价不得高于核定的配售均价。

第十二条 保障性住房建设以满足基本住房需求为原则，新建项目单套住房建筑面积以 70-90 平方米户型为主，原则上不超过 120 平方米，收购、盘活、转化的存量项目可适当放宽标准。各类保障对象可根据自身经济条件和购房意愿选购相应面积的户型。

第四章 保障对象轮候库建设

第十三条 符合我市保障对象条件、有购房意向的家庭，应在规定时间内进行轮候库信息申报，申报家庭需如实填报并提供与申购保障性住房有关的各类信息及证明材料。

第十四条 保障对象申请入库实行承诺制，并对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门查验申购保障性住房有关的各类信息。申报家庭承诺符合我市保障对象条件即可入库，申购资格按项目批次审核发放，根据项目来源由市住建部门组织有关单位查询核定。

第十五条 保障对象信息发生变化的，应在规定时间申请数据更新。

第五章 配售流程

第十六条 保障性住房项目实行现房销售，应当遵循公开、公平和公正的原则，每个保障对象家庭只可购买一套保障性住房。

第十七条 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。

第十八条 项目配售前，市住建局组织保障性住房经营管理单位制定配售方案，配售方案应包含项目基本情况、配

售条件、配售程序、配售价格等内容，配售方案报本级政府同意后实施。

第十九条 保障性住房配售实行公告、申请、审核、摇号、公示和轮候制度等，具体按以下流程实施配售：

（一）项目公告。保障性住房经营管理单位根据配售方案，制定保障性住房项目配售公告，向社会公布。配售公告中应当明确房源情况、受理时间、受理程序等内容。

（二）购房申请。保障性住房按项目批次接受申请，已纳入轮候库的申购家庭，需按保障对象类别重新查询提交家庭成员房屋信息、主申请人社保信息，并对家庭变化情况进行更新后，向保障性住房经营管理单位提出购房申请；未纳入轮候库的家庭，应先申请入库，再向保障性住房经营管理单位提出购房申请。

（三）申购资格审核。按照项目批次，由市住房和城乡建设局组织申购资格审核，各相关部门积极配合按职责对申购家庭信息进行查验，授权保障性住房经营管理单位对本批次项目申购家庭资格进行初步核定后，由市住建部门组织有关单位进行复核，申购家庭资格审核通过后，由市住建部门向社会进行公示，公示期不少于7天。公示无异议后，申购家庭取得项目申购资格，纳入本批次项目选房范围。对审核

不符合保障条件的家庭给予反馈，申购家庭对核查结果有异议的，可在规定时间提出复核申请，由审核部门组织开展复核工作并再次反馈。

（四）确定选房顺序。项目配售开始后，通过两轮摇号确定购房家庭和选房顺序。第一轮摇号按照符合优先条件的家庭摇号排序。原则上符合优先选房条件的比例不高于该项目房源的30%。第二轮摇号按照剩余符合优先条件的家庭和正常申购的家庭摇号排序，摇号的数量不高于该项目剩余房源的1.5倍。整个摇号过程在纪检监察部门和群众代表监督下进行。摇号结束后，摇号结果向社会进行公示，公示期7日。

（五）现场选房。申购家庭按照已确定的选房次序进行现场选房，选定后现场缴纳购房定金，签订认购协议，定金的退还条件按认购协议约定执行。申购家庭放弃选购或未在规定时间内选房的，选房资格作废，按顺序依次递补。

（六）签订合同。申购家庭选定保障性住房后，应当在规定时间内办理购房手续，与保障性住房经营管理单位签订购房合同，缴交购房首付款或全款。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。

（七）房屋交付。保障性住房经营管理单位应当在约定时间向申购家庭交付房屋。

第二十条 住建部门将保障性住房项目、保障性住房经营管理单位等信息及时提供给不动产登记部门。开发建设单位办理保障性住房首次登记后，及时协助购房家庭办理不动产转移登记，政府选定的保障性住房经营管理单位及时协助购房家庭办理转移登记手续，房屋产权性质为“保障性住房”。不动产登记部门在不动产权证附记栏中注明“实行封闭管理，不得自行上市交易”。

第二十一条 保障性住房应按照房屋所在地区住宅专项维修资金管理辦法中商品住宅交存规定全额交存维修资金。

第二十二条 公共租赁住房（含廉租房）在保家庭购买保障性住房后，应在房屋交付前退出公共租赁住房保障。

第二十三条 保障性住房项目应纳入街道和社区网格化管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。新建的项目应组织优选专业物业服务企业，收购的项目原则上与商品房项目享受同等物业服务，加强使用管理和物业服务，让群众住得舒心、安心。保障性住房购房家庭享有相应的落户、子女就学等权益。

第六章 售后管理

第二十四条 保障性住房实行严格的封闭管理，不得以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。保障性住房不得设定除购房贷款担保外的抵押权。

第二十五条 保障性住房实行回购方式退出保障。购买保障性住房办理不动产权证未满5年的，原则上不得申请回购，本办法规定的其他特殊情形除外。办理不动产权证满5年的，原则上通过封闭流转方式面向符合我市保障条件的对象转让。

第二十六条 保障性住房因继承、遗赠、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。因继承、遗赠、离婚析产获得保障性住房的，不得再行申购保障性住房，如要申购保障性住房，需先向保障性住房经营管理单位申请回购或封闭流转。

第二十七条 保障性住房回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定，住房折旧按每年2%的折旧率予以核减。购房人自行装修部分，不予补偿。房屋主体折旧按照住房使用年限50年（年折旧率2%）以及房屋持有年限计算，均折完即止。房屋持有年限自办理入住日期起至签订回购协议日期计算，不满一年的按一年计算。

计算公式：回购价格 = （原购买价格） × （1 - （交付使用年限 × 2%））。

第二十八条 因保障性住房回购产生交易税费的,按照相关政策依法依规予以实施。

第二十九条 申请回购的保障性住房应满足以下条件:

(一) 无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷;

(二) 未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失;

(三) 水、电、燃气、供热、电信、有线电视等公共事业费用和物业服务费用已结清;

(四) 退出已享受的落户、就学等权益。

第三十条 购房家庭有下列情形之一的,由保障性住房经营管理单位组织回购,回购款应优先用于清偿回购房屋未结清的贷款和回购产生的各项税费等:

(一) 因银行业金融机构或住房公积金管理部门实现抵押权而处置该套住房的;

(二) 因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

第三十一条 保障性住房的购房家庭应当遵守国家、省、市有关政策规定,按照合同约定使用保障性住房,不得有以下情形:

- (一) 擅自转让、赠与保障性住房；
- (二) 改变保障性住房的使用用途；
- (三) 无故闲置保障性住房 2 年以上；
- (四) 破坏保障性住房主体结构；
- (五) 其他违法违规情形。

第三十二条 对于回购的保障性住房，继续作为配售型保障性住房使用，面向符合条件的家庭配售。回购的保障性住房再次配售价格按照回购价格并考虑房屋折旧、物价水平、回购税费成本等因素确定。

第三十三条 由保障性住房经营管理单位为购房人的贷款提供阶段性连带责任保证并回购。回购款项优先清偿贷款本息，贷款清偿后房屋抵押权人将抵押权转移给保障性经营公司。

第七章 监督管理

第三十四条 各相关部门应按照职责分工履行监督责任，保障性住房经营管理单位应当严格按照本办法规定开展保障性住房配售、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。

第三十五条 申购家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得保障性住房的，禁止该家庭五年内再次申购其他保障性住房，并按照以下程序办理：

- 1、已获得申购资格的，取消其申购资格；
- 2、已缴纳定金的，按认购协议约定执行；
- 3、已签订购房合同但未交付保障性住房的，解除购房合同；
- 4、已交付保障性住房的，申购家庭应当按照合同约定执行，腾退保障性住房，涉及购房贷款的应先清偿相关贷款后，由保障性住房经营管理单位依法依规收回其保障性住房，按照购房价格—房屋折旧—回购产生的各项税费等方式核算退还金额，不予利息补偿；
- 5、逾期未处理的，应当依据合同约定，通过司法途径处理。

购房家庭有本办法第三十一条规定情形之一的，根据项目来源，由相关部门责令整改，逾期不整改或整改不到位的，可根据有关政策法规进行处理；造成损失的，申购家庭应依法承担赔偿责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

第三十六条 配售型保障性住房相关管理部门及工作人员存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，要依法依纪严肃追究相关单位和人员的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 本办法自印发之日起施行。