

鞍山市关于收购存量商品住房 筹集配租型保障性住房的工作方案

为深入贯彻落实党中央、国务院关于加大保障性住房建设和供给的决策部署，通过收购存量商品房方式增加保障性住房供应，进一步提升住房保障能力，加快完善租购并举的住房保障体系，结合我市实际，特制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实国务院关于保交房会议精神、《关于做好收购存量商品房有关工作的通知》(建保〔2025〕10号)及《辽宁省加大存量商品房收购力度 进一步提升住房保障能力的若干措施》(辽政办发〔2025〕1号)，积极探索房地产业发展新模式，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，更好地满足居民刚性和改善性住房需求，促进全市房地产市场平稳健康发展。

二、工作原则

(一) 坚持政府主导、金融支持、市场运作。按照“政府主导、金融支持、市场化运作”原则，由收购主体利用专项再贷款等金融支持，收购已建成存量商品房用作保障性住房。尊重国有平台公司、房地产企业以及银行机构各方意愿，“成熟一个、收购一个”，自主决策市场化收购的具体项目

房源。

（二）坚持以需定购、量力而行。收购已建成存量商品房，应当结合商品房库存和保障房需求情况，统筹决策，积极推进，所收购商品房应满足用作保障性住房的条件和要求。优先选择满足交通便利、配套完善、品质良好、性价比高的项目房源进行收购。

（三）坚持公平公正、防范风险。明确拟收购房源基本条件、操作程序、定价机制，做到公开透明，确保房源收购公开公正，规范运作。收购主体对收购的房源要能够实现迅速配租，确保可持续运营，防范道德风险和经营风险。

（四）坚持跟踪问效、强化管理。加强对项目房源收购后的配租组织、价格、周期、对象满意度，以及项目主体运营管理、房屋维护等方面的跟踪问效。加强对项目贷款资金管理，确保专款专用、封闭管理。

三、工作目标

2025 年—2027 年力争收购 3336 套存量商品住房用作配租型保障性住房，2025 年力争收购 1175 套。

四、工作步骤

（一）确定收购主体（2025 年 2 月初-2025 年 2 月末）

按照“政府主导、金融支持、市场化运作”的思路，由市县国资部门组建或选定国有企业，该国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同

时应具备银行授信要求和授信空间。

（二）制定收购计划（2025 年 2 月初-2025 年 3 月末）

1. 各县市区、开发区区分中低收入住房困难群体、新毕业大学生、农民工等不同群体详细摸排需求情况，依据本区域内保障性租赁住房供应量以需定购、科学测算收购计划和政府专项债券计划，报市住建局备案。

2. 市住建局结合市委市政府引进人才，养老服务等政策，指导市级收购主体制定市级人才公寓、养老住房等收购计划，按照项目成熟度，统筹安排。

（三）摸排存量房源（2025 年 4 月初-2025 年 6 月末）

组织开展符合配租型保障性住房条件的存量商品住房房源（包括现房和准现房）的摸排工作，掌握可收购用作配租型保障性住房的房源底数。并满足以下条件：

1. 项目周边配套设施完善，交通便利，相关教育、医疗、商业等配套齐全，满足一定的车位配比。

2. 保障性租赁住房项目房源参照住建部《关于集中式租赁住房建设使用标准的通知》（建办标〔2021〕19 号），单套房屋建筑面积不超过 70 平方米，针对引进人才、二孩及以上家庭住房需求等实际情况，适当放宽面积标准；宿舍型保障性租赁住房以 30—50 平方米左右的小户型为主。

3. 项目为已建成的存量商品房，也可以是所在项目纳入保交房攻坚战且主体已经封顶、剩余工程量不大的在建未售

商品房；支持以司法拍卖价格收购司法处置的商品房。收购在建未售商品房项目的，须明确项目具体竣工交付日期，确保按期竣工交付。

4. 项目满足金融机构发放贷款要求。

5. 开发企业应具有独立承担民事责任的能力；具备合格的开发资质；具备良好的商业信誉和健全的财务会计制度，有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录，在经营活动中无重大违法记录，无重大法律纠纷。项目房源权属清晰，手续齐备，且无查封。

6. 政府闲置适合的回迁（棚改）剩余房源。

7. 闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋（包括集体经营性建设用地上的非居住存量房屋），在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可申请改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

市住建局会同自然资源、金融机构等部门联合审查征集项目的主体资格、套型面积、建设手续、销售价格、预售资金监管、权属登记等情况，确保项目符合收购条件。

（四）确定收购价格（2025 年 6 月初-2025 年 7 月末）

收购价格由收购主体与房地产开发企业依法依规协商确定公平合理收购价格，也可以由资产评估机构开展第三方

独立、公正评估确定收购价格，切实防范道德风险。通过第三方开展评估的，收购主体应会同金融机构，对符合收购条件的项目从建设状态、售价、品牌影响力、区位优势、周边配套、容积率、户型、车位配比、权属情况等多维度进行评估，并结合项目具体情况开展必要的尽职调查。收购主体依据评估结果，考虑能否实现迅速配租，收支平衡，确定意向收购项目并开展价格谈判。

（五）实施收购（2025 年 8 月初-2025 年 10 月末）

确定收购项目后，收购主体将评估测算结果和收购方案报市住建局备案，由市住建局将备案情况及相关信息统一汇总，上报市政府同意后组织实施。严防新增地方政府隐性债务和地方国有企业经营风险。

1. 申请资金支持。收购主体向银行申请住房租赁团体购房贷款。支持各县（市）区发行地方政府专项债券收购存量商品房用作保障性住房，专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一地区多个项目集合发行，以项目为单位必须满足融资收益平衡要求，项目收益能够覆盖专项债券还本付息资金需求。专项债券发行期限应当与项目期限相匹配，项目到期后需及时偿还专项债券本金和利息，也可在债券发行时约定根据项目收入情况提前偿还专项债券本金的条款。各县（市）区人民政府在国务院批准的本地区专项债务限额内，根据收购存量商品房的资金需求等，统筹安排收购存量商品

房用作保障性住房。用好用足政府专项债券可用作保障性住房项目资本金政策。在风险可控、商业可持续前提下，按照保本微利原则，综合考虑收购主体财务和信用状况、拟收购商品房规模、保障性住房租赁安排、室内装修等，合理确定贷款金额和期限。

2. 签订收购合同。保障性租赁住房收购合同签订后，收购项目供应商不得对外销售该房源，并积极配合收购主体办理合同备案或产权转移登记相关手续。

3. 发放贷款。贷款银行在收购主体签订收购合同后发放贷款，收购主体、收购项目供应商分别开设资金监管账户。对贷款资金单列账目、单独核算，确保专款专用、封闭管理。

4. 适当装修。对保障性租赁住房和人才公寓等项目，收购主体要进行适当优化、装修，达到配租条件后制定配租方案并向社会公布。

（六）明确租金定价机制（2025 年 11 月初-2025 年 11 月末）

由市住建局提出初步意见后，市发展改革委会同市住建局依据《辽宁省保障性住房定价成本监审办法(试行)》及我市社会经济发展水平、保障对象的支付能力、不同区域市场租金水平综合确定租赁价格，实行动态调整，定期向社会公布。

（七）快速组织配租（2025 年 12 月初-2025 年 12 月末）

收购主体可采取批次受理、批次配租以及常态化配租等

方式，及时投入运营。选定的国有企业可自行运营管理，也可由国有企业委托专业化机构负责运营管理。对于保障性租赁住房既面向符合条件的在鞍青年人、新市民、各类人才，也可面向企事业单位定向配租，避免保障性住房闲置。

五、组织领导及职责分工

为加强我市加大存量商品房收购力度加快住房保障体系建设组织领导，成立鞍山市收购存量商品住房筹集配租型保障性住房工作专班，负责全市相关工作的组织领导和统筹协调。由分管住房城乡建设工作的副市长任组长，市住建局局长任副组长，市有关部门和各县（市）区人民政府为成员单位（职责详见附件），统筹推动全市加大存量商品房收购力度加快住房保障体系建设工作。领导小组下设办公室，办公室设在市住房城乡建设局，办公室主任由市住房城乡建设局分管副局长兼任，负责领导小组日常工作，组织召开工作例会，牵头制定我市保障性租赁住房配套政策，发展规划和年度计划，定期通报各成员单位工作进展情况，实施监测评价和绩效考评等。各成员单位要将收购存量商品房用作配租型保障性住房工作纳入重要议事日程，压实主体责任，细化政策措施，以目标为导向，建立调度、跟踪、监测、考核、通报、宣传等工作机制协调解决工作中的相关问题，确保各项工作措施落实到位，取得实效。并综合运用各类媒体加大政策宣传、舆论引导力度，让更多的企业、群众了解相关政策，为工作顺利推进营造良好舆论氛围。

鞍山市住房和城乡建设局

2025 年 4 月 29 日