《集安市配售型保障性住房管理办法》

**第一章　总　则**

第一条　为加快解决工薪收入群体住房困难，推动保障性住房规划建设，加大配售型保障性住房筹建和供给工作，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）等有关规定，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，是指由政府提供土地、财税、金融等政策支持，限定保障对象、套型面积、配售价格、处分权利、回购方式，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，可由运营公司回购），面向本市住房有困难且收入不高的工薪收入群体和城市所需引进人才，在乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员、退伍军人等群体配售的具有保障属性的住房。

第三条　配售型保障性住房的实施遵循政府主导、以需定建（购）、合理布局和稳慎推进的原则。

第四条　市政府统筹全市配售型保障性住房工作，对涉及全市配售型保障性住房的政策、规划、建设等重大事项进行指导、决策。

市住建部门系全市配售型保障性住房管理的行政主管部门，负责牵头组织、实施相关工作。

市发改、财政、自然资源、民政、人社、税务、教育、卫健、公安、市场监管、住房公积金、退役军人、金融等部门按照职责分工配合做好保障性住房相关工作。

**第二章　房源筹集、配售价格**

第五条　新建配售型保障性住房建设用地以划拨方式供应，纳入年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，从储备土地中优先供应。

第六条　配售型保障性住房，应当统筹规划、合理布局、职住平衡，充分考虑交通便利、公共设施齐全等条件的要求，合理安排区位布局。

第七条　配售型保障性住房主要有新建和收购存量房两种途径。新建包括：

（一）依法收回的已批未建土地、闲置土地、非居住存量土地（闲置低效工业、商业、办公、仓储、科研用地），以及可深度开发的土地（公交场站），在符合上位规划、满足安全要求的前提下变更土地用途建设；

（二）城中村改造、城市更新、危旧房改造中配建；

（三）国家、省、市规定的其他筹建方式。

收购的存量房包括各类政策性住房、建成未售的商品房和市政府规定的其他房源。

第八条　配售型保障性住房应控制套型、面积，满足保障对象居住需求。新建项目单套住房建筑面积控制在70至100平方米。收购项目套型、面积和比例可适当放宽，最大面积不应超过120平方米。市住建部门动态掌握保障性住房需求，报经市政府同意后调整配售型保障性住房单套住房建筑面积和套型比例。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。

第九条　配售型保障性住房建设流程同商品住房，项目开发企业应当在办理工程规划许可前向住建部门就配售型保障性住房项目总建筑面积、单套住房建筑面积、套型比例及商业用房建筑面积进行报备。

第十条　配售型保障性住房配售价格按基本覆盖划拨土地价格、建安成本等合理支出和不超过5％的利润确定，并以第三方财务审计机构出具的成本核算价格为参考，可结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋销售均价，实行一房一价，并向社会公布，接受监督。任何人和单位未经有关部门批准不得擅自提高核定的配售均价。

第十一条　配售型保障性住房回购后按房屋现状再次配售，配售价格与该房屋回购价格一致。

第十二条　新建配售型保障性住房应当坚持高品质，推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省地、节水、节材，提高住宅建设整体水平。

**第三章　准入条件**

第十二条　配售型保障性住房以家庭为单位申购，家庭成员包括夫妻双方、未成年子女。申购家庭应选取1人作为主申请人，主申请人应年满18周岁并具有完全民事行为能力，18周岁以下子女应当计入家庭人口，不影响其成年后享受保障性住房申购政策；18周岁及以上的子女可计入家庭人口，也可作为单户家庭独立进行申购。每个家庭只能申购一套。

第十三条　申请家庭应同时符合以下条件：

（一）在市区范围内无自有住房（农房除外），或家庭人均住房建筑面积不足15平方米。自有住房包括：购买的商品住房、房改房、公租房、经济适用住房，以及通过离婚析产、继承、受赠和拆迁安置等各类方式取得的住房；

（二）申请家庭年人均收入应低于上一年度本市城镇居民人均可支配收入；

（三）国家、省、市规定的其他条件。

第十四条　有下列情形之一的，不得申请购买配售型保障性住房：

（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；

（二）已拥有本市市区内营业用房的；

（三）已享受本市高层次人才购房补贴的；

（四）已申请并享受本市公房、人才公寓或者公共租赁住房、保障性租赁住房等其他住房保障；

（五）按规定不得申请的其他情形。

第十五条　申购家庭按照全国配售型保障性住房轮候库集安分库要求，在电脑客户端自主录入相关申请信息。住建、自然资源、民政等部门通过政务外网线上联网审核相关申报信息后，由住建部门进行终审和公示。公示结束后，合格申请家庭纳入国家配售型保障性住房轮候库。

申请家庭提供的申报材料不完整、各线上联审部门对负责审核事项存在异议或不合格情况，通过电话或轮候库信息系统统一回复申请人，申请人修改申报信息后可再次提交申请。入库成功的申请家庭申报信息出现变化时，申请人应及时修改信息。

**第四章　配售管理**

第十六条　市政府根据轮候库合格家庭数量、申请意愿及财政承受能力，确定我市新建和购买配售型保障性住房的数量和规模，并组织住建、自然资源、财政等部门和运营管理单位制定配售方案，向社会公布，接受轮候库合格申请家庭的购房申请。

第十七条　公共租赁住房在保家庭和已享受过房改等政策性的家庭，申请配售型保障性住房的，在房屋交付前需按规定腾退原政策性住房。

第十八条　取得资格进入轮候库后，采取公开摇号选房，排出选房次序。摇号工作由公证机关现场公证，可邀请申购家庭代表参加监督。申购家庭按照摇号次序进行选房，选房结果由住建部门进行备案。

申购家庭选定房源后，应在三日内与运营管理单位办理认购手续，五日内签订《配售型保障性住房买卖合同》，缴纳购房首付款或全款。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，并按照商品房住宅标准缴存住宅专项维修资金，可享有相应的落户、子女就学等权益。

第十九条　申购家庭无正当理由，已选定住房未在规定时间内签订买卖合同的，当年不得再次申购。

**第五章　封闭管理**

第二十条　购房人应签订买卖合同，自行办理权属登记手续，录入保障性住房管理系统。不动产权证附记信息栏记载：该房屋为配售型保障性住房，不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得流入市场上市交易。

第二十一条　配售型保障性住房实行回购方式退出保障。认购家庭办理不动产证满5年，可以申请退出；办理不动产证不满5年的，原则上不得申请退出。购房人有下列情形之一的，经市政府组织相关部门核实情况属实的，按规定进行回购：

（一）购房人因工作调动迁往外地的；

（二）购房人或家庭成员患有医疗行业标准范围内重大疾病，需筹措医疗费用的；

（三）购房人长期拖欠住房贷款并被司法机关裁定贷款违约的；

（四）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；

（五）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。

（六）国家、省、市规定可以回购的其他情形

第二十二条　回购需同时满足以下条件：

（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、设施设备完好无缺；

（三）水、电、燃气、供热、通信、有线电视等公共事业费用和物业费用已结清；

（四）无法律法规禁止回购的情形。

第二十三条　因人民法院强制执行、银行实现抵押权等原因需处置保障性住房的，由市政府组织相关部门按规定回购。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。

因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移的，房产性质仍为配售型保障性住房，其获得人应符合本办法第十三条的要求。离婚析产后未享有配售型保障性住房所有权的一方符合可另行申购配售型保障性住房。

第二十四条　购房人符合本办法第二十一、第二十二条回购情形的，回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定，并返还房屋专项维修资金余额。房屋主体折旧按照住房使用年限50年（年折旧率2％）计算，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，不足1年按照1年计算。购房人自行装修部分，不予补偿。

计算公式：回购价格＝（原购买价格）×〔1-（交付使用年限×2％）〕＋房屋专项维修资金余额。

第二十五条　被回购的配售型保障性住房，原购房人对破坏房屋的价值和维修加固费用由原购房人承担。已被回购的配售型保障性住房，原购房人应按回购协议规定期限内腾退，未按期退出住房的，保障性住房运营管理单位有权停止回购。

第二十六条　因回购产生交易税费的，按照相关政策办理。回购后的配售型保障性住房可再次向社会进行配售。配售价格按照回购价格并考虑房屋折旧、回购税费成本等因素确定。

**第六章　监督管理**

第二十七条　申购家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段骗购配售型保障性住房的，取消其保障资格，同时自退出保障之日起五年内禁止申购。

对已获得申购资格的，取消其申购资格；对已交纳定金的，按合同约定执行；对已签订购房合同但未交付住房的，解除购房合同；对已交付住房的予以腾退，并以同时期同地段市场租金交纳房屋使用期间占有使用费，按本办法第二十三条、第二十五条规定核算回购价格。

第二十八条　配售型保障性住房保障家庭擅自转让（包括买卖、赠予等方式转移房产权属行为）、抵押住房、改变使用用途以及无故闲置保障性住房2年以上、破坏房屋主体结构等其他违法违规行为，由相关部门责令改正。逾期不改正或整改不到位的，责令退出保障，按照本办法第二十三条、第二十五条规定进行回购。

第二十九条　配售型保障性住房相关管理部门、运营管理单位及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法依纪严肃追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

**第七章　附　则**

第三十条　本办法具体应用问题由市住建部门负责解释。

第三十一条本办法自印发之日起施行，有效期两年。执行期间上级有新规定的，从其规定。