附件1：

通化市配售型保障性住房管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条** 为贯彻落实《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）和《吉林省保障性安居工程领导小组关于在全省大城市规划建设保障性住房的指导意见》（吉安居〔2024〕2号）等文件精神，规划建设配售型保障性住房，加快解决工薪收入群体住房困难问题，推动我市房地产业向新发展模式转型、实现高质量发展，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、金融等方面政策支持，限定保障对象、户型面积、配售价格、处分权利、回购方式，面向符合条件的家庭封闭配售、具有保障属性的住房。

**第三条** 通化市中心城区范围内配售型保障性住房的申请、审核、配售、回购等工作，适用本办法。

本管理办法所称中心城区是指东昌区、二道江区。

**第四条** 配售型保障性住房重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要引进人才等群体。根据供给能力逐步将范围扩大到住房困难的整个工薪收入群体。

**第五条** 市政府统筹领导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重大事项进行决策、协调。

市住房和城乡建设部门系本市配售型保障性住房管理的行政主管部门，负责牵头实施配售型保障性住房相关工作。

市发改、财政、公安、民政、自然资源、市场监督管理、税务、人社、教育、卫健、住房公积金等部门按照各自职责负责相关工作。

各区政府负责辖区内配售型保障性住房的申请、受理、审核、公示、轮候、配售、售后监管等相关具体工作。

**第六条** 加快建立配售型保障性住房轮候库，将符合条件申请家庭及时纳入配售型保障性住房轮候库，坚持“尽力而为、量力而行、以需定建”的原则确定我市配售型保障性住房建设规模。

第二章 配售价格和户型面积

**第七条** 配售型保障性住房项目配售均价按照基本覆盖划拨土地成本、建安成本等合理支出及不超过5%经营利润的原则进行确定;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会同住房保障管理部门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均价，实行一房一价，明码标价，并向社会公布，接受监督。项目最终销售均价不得高于核定的配售均价。

**第八条** 配售型保障性住房原则上毛坯交付，单套住房建筑面积以70-90平方米中小户型为主，最大户型面积原则上不超过120平方米。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。

第三章 准入条件

**第九条** 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人作为配售型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。每个保障家庭只可购买一套配售型保障性住房。

**第十条** 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，且在本市城镇无住房或人均住房面积小于等于15平方米，同时满足下列条件之一：

1. 申请人为本市城镇户籍；
2. 主申请人在我市连续缴纳社会保险12个月以上，且处于参保缴费状态。

**第十一条** 经市人才部门认定的纳入通化市人才库的人才申请购买配售型保障性住房时，不受本办法设定的户籍、社保、收入等条件限制。

第四章 审核入库管理

**第十二条** 配售型保障性住房由申请家庭按照户籍、社保缴纳所在地自愿提出申请,按照全国配售型保障性住房轮候库通化分库要求，在电脑客户端自主录入相关申请信息。公安、民政、税务、社保、人才、自然资源、住建等部门通过政务外网线上联网审核相关申报信息后，由区住房保障部门对合格申请人进行复审、汇总，最终由市住房保障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。

**第十三条** 各联网审核部门需安排专人登录全国配售型保障性住房轮候库，在5个工作日内对申报信息是否合格进行审核。各审核部门审核事项为：

1. 公安部门：负责审核申请家庭户籍信息；
2. 民政部门：负责审核各类低收入家庭、婚姻等信息；
3. 税务部门：负责审核申请家庭收入及纳税信息；
4. 社保部门：负责审核申请家庭缴纳社会统筹保险信息；
5. 组织部人才部门：负责审核申请家庭纳入我市人才库信息；
6. 不动产登记部门：负责审核申请家庭在我市住房信息；
7. 住建部门：负责审核申请家庭在我市参加房改及是否享受其他保障性住房政策信息。

**第十四条** 申请家庭提供申报材料不完整、各线上联审部门对负责审核事项存在异议或不合格情况，由区住房保障部门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。

**第十五条** 入库成功的申请家庭申报信息出现变化时，申请人应及时修改申报信息。

第五章 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，并组织住房保障管理部门和保障性住房建设运营单位制定配售方案，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** 配售型保障性住房对有2个及以上未成年子女家庭，市人才部门确定的高层次人才及国家、省、市相关规定享受保障性住房优抚优待政策的申请家庭，在户型选择和套内建筑面积方面进行优先配售。

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

**第十八条** 配售型保障性住房进行配售时，若申购家庭多于供给房源数量，采取抽签方式确定选房顺序；若申购家庭少于供给房源数量，按入库时间及提出申购申请先后确定选房顺序。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期限内选房的，选房资格作废，按顺序依次递补。申购家庭选定配售型保障性住房后，应当在规定时间内办理购房手续，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。

**第十九条** 产权登记部门在办理配售型保障性住房产权登记时，应明确房屋产权性质为“配售型保障性住房”，并在产权登记证中注明“实行封闭管理，不得抵押、上市交易”。

**第二十条** 配售型保障性住房应按照商品住宅标准全额交存住宅专项维修资金。

**第二十一条** 配售型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 售后及退出管理

**第二十二条** 配售型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配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。配售型保障性住房不得设定除购房贷款担保外的抵押权。

**第二十三条** 配售型保障性住房实行回购方式退出保障。配售型保障性住房认购家庭办理不动产证满5年，可以申请退出保障；办理不动产证不满5年，原则上不得申请退出，但保障家庭因重大疾病、工作变动调离我市等原因确需退出的，由住房保障部门进行核实，情况属实的可以提出退出申请。申请退出的保障家庭由市政府组织相关部门按规定进行回购，并同时满足以下条件：

（一）权利人均同意退出；

（二）无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷;

（三）未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失;

（四）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；

（五）退出已享受的落户、就学等权益；

（六）无法律法规禁止回购的情形。

**第二十四条** 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。因继承、遗赠、离婚析产获得配售型保障性住房的，获得人应符合本办法第九条对于保障对象条件的要求。如获得人已享受配售型保障性住房，只能保留1套。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。

**第二十五条** 配售型保障性住房回购价格按照原购房价格减去房屋折旧费用，加上依据银行存款利率及房屋持有年限计算的利息后确定回购价格。

利息不计复利，房屋持有年限不足1年的不予计息。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%）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。

计算公式:回购价格=原购房价格-原购房价格×（房屋持有年限×2%）+（原购房价格×签订回购协议日期中国人民银行公布的一年定期存款基准利率×房屋持有年限）

**第二十六条** 因配售型保障性住房回购产生交易税费的，按照相关政策办理。

**第二十七条** 回购后的配售型保障性住房房源再次作为配售型保障性住房向社会进行配售。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。

第七章 监督管理

**第二十八条** 申购家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得配售型保障性住房的，取消其保障资格，同时自该家庭退出保障之日起五年内禁止该家庭再次申购其他配售型保障性住房，并按照以下程序办理:

（一）已获得申购资格的，取消其申购资格;

（二）已缴纳定金的，按认购协议约定执行;

（三）已签订购房合同但未交付配售型保障性住房的，解除购房合同；

（四）已交付配售型保障性住房的，申购家庭应当按照合同约定执行,腾退配售型保障性住房，涉及购房贷款的应先清偿相关贷款后，由相关部门依法依规收回其配售型保障性住房，按照购房价格减去房屋折旧和回购产生的各项税费等方式核算退还金额，不予利息补偿。

**第二十九条** 配售型保障性住房保障家庭有下列情况之一的，由相关部门责令整改。逾期不整改或整改不到位的，责令退出保障，由市政府组织相关部门按照原购房价格减去房屋折旧和回购产生的各项税费等方式核算退还金额进行回购。

（一）擅自转让（包括买卖、赠予等方式转移房产权属行为）；

（二）抵押配售型保障性住房的；

（三）改变配售型保障性住房的使用用途;

（四）无故闲置保障性住房2年以上;

（五）破坏保障性住房主体结构和其他违法违规情况。

**第三十条** 各区住建部门负责对配售型保障性住房的日常巡查工作，每半年走访巡查一次，确保无各类违规情况发生。

**第三十一条** 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，移送司法机关处理。

第八章 附则

**第三十二条** 根据配售型保障性住房供应和需求情况，经市人民政府同意后，可依法对配售型保障性住房的保障对象和申请条件进行调整。

**第三十三条** 本办法的具体应用问题由市住房城乡建设部门负责解释。

**第三十四条** 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。