附件2：

《通化市配售型保障性住房管理办法

（试行）》政策解读

**一、出台背景**

　　为贯彻落实党中央、国务院决策部署，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，市住建局组织起草了《通化市配售型保障性住房管理办法（试行）》（以下简称《管理办法》）。

　　**二、制定依据**

《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）、《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）、《吉林省住房和城乡建设厅关于推进住房保障轮候库建设加快发展配售型保障性住房的通知》（吉建保〔2025〕2号）等文件。

**三、主要内容**

　　《管理办法》共八章、三十四条，主要内容为：

　　**（一）配售型保障性住房定义。**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。

**（二）保障对象。**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。

**（三）配售价格。**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。

**（四）户型面积。**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。

**（五）准入条件。**配售型保障性住房以家庭为单位申购，每个家庭只能购买一套保障性住房。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：（一）申请人为本市城镇户籍；（二）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。

**（六）审核入库管理。**申请人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、住建等部门联网审核，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。

**（七）产权性质。**房屋产权性质为“配售型保障性住房”。

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。

**(八）售后管理。**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。