湛江市配售型保障性住房管理办法

（征求意见稿）

1. 总 则

**第一条**  为规范配售型保障性住房运营管理，解决城镇家庭和人才家庭工薪收入群体住房困难问题，满足市场多层次住房需求，完善住房保障租购并举长效机制，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），结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称的配售型保障性住房，是指政府提供优惠政策，限定面积和销售价格，面向符合条件的本市城镇户籍住房困难家庭和我市高层次人才群体配售，实施封闭管理的政策性住房。

**第三条** 本办法适用于全市范围内配售型保障性住房筹建、供应、准入、轮候、配售、退出、监督管理等。

**第四条** 市人民政府负责统筹全市配售型保障性住房政策、规划和建设等重大事项，各县（市、区）人民政府（管委会）负责本地区配售型土地供应、建设规划、资金筹集，指定不超过2家地方国有企业作为运营管理机构。

市住房保障部门负责本市配售型保障性住房的政策制定、建设规划、组织实施、指导监督工作。各县（市、区）住房保障部门负责本地区配售型保障性住房负责辖区内配售型保障性住房的筹建、统筹组织实施、审核配售方案、监督管理等工作。

发展改革、财政、民政、人力资源社会保障、自然资源、住房公积金、土地储备、国资等职能部门应当在各自职责范围内配合做好配售型保障性住房相关工作。

地方政府指定不超过2家地方国有企业作为配售型保障性住房运营管理机构主要负责配售型保障性住房项目收购、组织建设，配售、运营、封闭管理等。

第二章 房源和资金筹集

**第五条**  配售型保障性住房的实施遵循政府指导，以需定建（购）、科学规划、合理布局、稳慎有序推进的原则。

**第六条**  配售型保障性住房筹建方式如下：

（一）划拨土地集中新建。

（二）在商品住房、城中村改造、城市更新、“三旧”改造、危旧房改造等项目中配建。

（三）现有存量房源转化。

（四）经市政府批准的其他筹建方式。

**第七条** 配售型保障性住房筹建资金来源包括：

1. 配售型保障性住房建设运营机构资本金及其他自筹资金；
2. 国家政策性银行贷款；
3. 地方政府专项债券；
4. 上级专项补助资金；
5. 社会捐赠及其他方式筹集的资金。

**第八条** 新建配售型保障性住房建设用地以划拨方式供应。配售型保障性住房建设用地纳入市年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，从储备土地中优先供应。

**第九条** 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、市政基础设施和公共设施配套完善等条件，合理安排区位布局。

**第十条** 配售型保障性住房在户型设计方面，应当根据当地经济发展水平、群众家庭结构和人口政策等因素，优化规划设计方案，合理确定套型结构。新建配售型保障性住房以建筑面积70-100平方米的两居室、三居室户型为主；存量房源转化项目可适当放宽，建筑面积原则上不超过120平方米。

**第十一条** 配售型保障性住房规划设计和建设应当严格执行国家有关技术规范和标准，积极应用成熟、安全的新技术、新材料、新设计。

第三章 申购和配售

**第十二条**  配售型保障性住房应当以家庭为单位申请，每个家庭只能申购一套住房。

申购家庭应确定一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其配偶及未成年子女作为共同申请人。未婚单身申购人年满30周岁可单独申请。

**第十三条** 以下情形之一不得申购配售型保障性住房：

1. 申请人及其共同申请人在本市已享受房改房、经济适用住房等政策性住房优惠政策。
2. 已享受一次性购房补贴的。

**第十四条** 城镇户籍家庭申购配售型保障性住房，应当同时符合以下条件：

1. 申请人具有本市城镇户籍，且在本市连续缴纳养老保险36个月以上。申请人已退休的，不受基本养老保险缴交时限限制。申请人原则上只能申购户籍所在地或工作所在地的配售型保障性住房。运营管理机构制定销售方案时，可根据实际房源情况适当调整跨区申请。
2. 申请人及其共同申请人应当在本市范围内无自有产权住房（含城中村宅基地，农村宅基地除外），或在本市范围内有自有产权住房但家庭人均住房建筑面积低于20平方米。
3. 申购前5年内在本市无自有产权住房转移记录。

**第十五条**  人才家庭申购配售型保障性住房，应当同时符合以下条件：

1. 申请人须符合以下人才认定情形之一：

1.经市人力资源社会保障局认定的高层次人才；

 2.经市委、市政府同意的其他紧缺型人才。

（二）申请人及其共同申请人应当在本市范围内无自有产权住房（含城中村宅基地，农村宅基地除外），或在本市范围内有自有产权住房但家庭人均住房建筑面积低于20平方米。

（三）申购前5年内在本市无自有产权住房转移记录。

（四）申请人应在我市连续工作满12个月并与本市用人单位签订劳动合同。

**第十六条**  配售型保障性住房采取现房销售模式，实行“一项目一销售方案”，由建设运营机构制定销售方案。

销售方案应当明确申请流程、配售对象、房源信息、配售价格、配售方式、轮候规则、回购事宜等内容。

对于城镇户籍家庭，销售方案应优先满足户籍所在地与工作所在地均在项目所在地的家庭，再考虑户籍所在地与工作所在地不全在项目所在地的家庭，户籍所在地与工作所在地均不在项目所在地的家庭不予考虑。

**第十七条** 配售型保障性住房定价实行政府指导价，以保本微利为原则，其配售价格由市住建部门会同市发改、财政、自然资源等主管部门在综合考虑土地取得成本、建设成本、管理成本和不超过5%利润的基础上进行综合评审，提出评审意见。

与配售型保障性住房项目直接相关的城市道路和市政基础设施，以及教育、医疗、养老等公共服务设施不摊入配售价格。

项目整体销售方案报市政府审定后执行。

**第十八条** 配售型保障性住房申请及审核通过保障性住房轮候库网上信息平台（简称“平台”），申请人通过登录平台提交申购配售型保障性住房申请，按要求填写及提交相关材料。审核机构在15个工作日内进行线上审核。经审核不通过的，管理员应注明原因，申请人可通过客户端查看，如有异议可直接通过平台申诉，管理员在5个工作日内受理申诉并予以复核。

审核通过后在平台上进行公示，公示时间不少于20日。在公示期间无异议的，申请人取得申购资格，进入轮候库。在公示期间有异议的，可直接通过平台申诉（投诉），管理员在5个工作日内受理并予以回复。

 **第十九条** 配售型保障性住房项目所在地的住房保障部门（赤坎区、霞山区由市级住房保障部门组织实施）根据房源情况及销售方案，在轮候库中对符合意愿要求的申购家庭，按照申请审批时间先后顺序，进行集中选房。并将最终选房结果在平台中进行公示，公示时间不少于10日。

1. 封闭管理

**第二十条** 购房人可使用住房公积金和商业贷款购买配售型保障性住房，建设运营机构应当与申请人签订买卖合同并办理不动产权登记。不动产登记机构在办理配售型保障性住房登记时，应当标注“配售型保障性住房除房屋按揭贷款外，不得抵押及自行上市交易”。

**第二十一条** 购买配售型保障性住房，购房人应按规定缴纳房屋专项维修资金及其他相关费用。

**第二十二条** 购房人如需对房屋装修，应提前将装修方案向小区物业公司申请审批；不得对房屋结构进行破坏；未经审批私自装修的，如造成损失的由购房人承担。

**第二十三条** 配售型保障性住房实行封闭管理，不得私下向第三人转让，或转为商品房上市交易。申购人因家庭变故、工作调动等原因确需转让的，应向建设运营机构申请回购。

**第二十四条** 如有以下情形，建设运营机构可依本办法收回：

1. 申购人长期拖欠住房贷款并被司法机关裁定贷款违约的；
2. 因人民法院强制执行等原因需处置的；
3. 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；
4. 本办法第二十九条规定的情形之一的。

 **第二十五条** 回购价格按照原购买价格乘以1%折旧率核减，计算公式：回购价格=原购买价格×[1-（交付年限×1%)]+房屋专项维修资金余额。房屋专项维修资金余额返还给原购房人；原购房人自行装修部分不予补偿。

 **第二十六条** 原购房人应在申请回购批准后30日内腾退房屋。

配售型保障性住房被收回前，原购房人应结清所欠水、电、燃气、网络、有线电视、物业管理费等应承担的费用；原购房人应保持房屋内设备、设施以及自行装修部分为正常使用状态；有房屋按揭贷款的，原购房人应先还清房屋按揭贷款方可办理房屋移交。

待相关手续办理完善后，建设运营机构与原购房人签订交接手续。

 **第二十七条** 配售型保障住房可以继承、离婚析产，原房屋性质不变，申请人变更的需到建设运营机构办理变更手续。

 **第二十八条** 配售型保障性住房家庭与商品住房享有同等落户、子女入学等政策。

第五章 监督管理

 **第二十九条** 已申购配属型保障性住房不得有下列行为，一经发现由建设运营机构向购买人声明并在规定时限内整改，购买人未按要求整改的根据本办法第二十四条、第二十五条规定由建设运营机构回购。申购人10年内不得申请我市任一类型的保障性住房。

1. 擅自转让、赠与所购房屋的；
2. 改变房屋用途的；
3. 转租、转借房屋的；
4. 除房屋按揭贷款设立其他抵押贷款的；
5. 在房屋内从事违法犯罪行为的；
6. 其他违法违规情形。

 **第三十条** 承租公共租赁住房、人才公寓、直管公房等配租型保障性住房的家庭，应当在申购配售型保障住房时如实申报，并自配售型保障住房交付之日起120日内退出。

 正在领取公共租赁住房租赁补贴、人才住房补贴等住房补贴的家庭，应当在申购配售型保障住房时如实申报。自配售型保障住房交付之日起次月起停止发放。

 　**第三十一条**  申请人填报或者提供虚假人口、户籍、年龄、婚姻、住房、社保、学历等状况，或者采取不正当手段购买配售型保障性住房的，按照以下情形进行处理：

　　（一）已取得购房资格的，取消其资格。

　　（二）已签订买卖合同但未依照约定办理房屋接收手续的，由建设运营机构与其解除买卖合同，并按照买卖合同约定追究其违约责任。

　　（三）已入住配售型保障性住房的，由住房保障行政主管部门依法作出行政处理，由建设运营机构回购配售型保障性住房，并按照买卖合同约定追究其违约责任。承购人拒不执行的，住房保障行政主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

　　（四）伪造申购材料的，移送公安机关依法处理，涉嫌犯罪的依法追究刑事责任。

　　申请人有关失信信息按照规定纳入住房保障信息管理系统，自取消其购房资格之日起10年内不得申请我市任一类型的保障性住房。

　　**第三十二条**  建设运营机构及其工作人员违反本办法规定，不依法履行职责的，由住房保障行政主管部门责令改正；存在玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、索贿受贿、不作为等行为的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十三条**  有关行政管理部门、业务管理机构及其工作人员违反本办法规定，不依法履行职责的，由有权机关责令改正，存在玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、索贿受贿、不作为等行为的，对负有责任的领导人和直接责任人依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第六章 附 则**

**第三十四条** 本办法中相关名词解释如下：

自有产权住房：指个人已领取房屋所有权证的住房。包括解困房、安居房、房改房、经济适用住房等政策性住房以及集资房、拆迁安置房、军产房、商品房、自建房、农村宅基地等；

**第三十五条** 本办法自印发之日起生效，有效期3年。