关于《辉南县配售型保障性住房管理办法

（试行）》的起草说明

一、起草制定背景

2023年9月，国务院印发《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号），提出规划建设保障性住房，加快解决工薪收入群体住房困难，促进房地产市场平稳健康发展和民生改善。《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），要求全面推进全省住房保障轮候库建设，加快发展配售型保障性住房。为进一步规范配售型保障性住房运营管理，不断满足工薪收入群体的基本住房需求，县住建局组织相关部门制定了《辉南县配售型保障性住房管理办法（试行）》（以下简称《管理办法》）。

二、方案主要内容

《管理办法》分为总则、房源筹建、准入条件、审核入库管理、配售管理、售后及退出管理、监督管理、附则八章四十六条内容。下面就重点内容作出说明：

（一）总则。主要内容：配售型保障性住房的实施遵循政府主导、以需定建以需定购、合理布局和稳慎推进的原则，统筹全县配售型保障性住房政策、规划、建设和指定实施主体等重大事项。

县住房和城乡建设局是全县配售型保障性住房主管部门，负责牵头制定全县配售型保障性住房年度计划以及发展规划，项目工程建设手续办理，建设保障性住房管理系统，指导配售型保障性住房房源筹集、装修标准、封闭管理、资金监管和日常运营，指导运营公司做好配售型保障性住房运营管理、回购、合同签订等工作。

县发展和改革局、财政局、自然资源局（不动产登记）、民政局、组织部、人力资源和社会保障局、社会保险事业管理局、公安局、退役军人事务局、街道办事处（社区）、税务局、金融部门和其他县直各部门按照职责分工，完成县人民政府赋予的配售型保障性住房相关任务。

（二）房源筹建。主要内容：县住房和城乡建设局会同县发展和改革局、财政局、自然资源局等，依据全县经济发展水平和社会发展规划，分析、研判保障性住房市场需求，拟制全县配售型保障性住房年度筹建(购)计划以及发展规划，报县人民政府批准后实施。 配售型保障性住房主要有新建和收购存量房两种途径。 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90平方米中小户型为主，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。新建的配售型保障性住房按照基本覆盖划拨土地成本、建安成本和不超过5%利润的原则确定配售均价;通过收购盘活、转化存量房产方式转化为配售型保障性住房的房屋，根据国家、省相关政策要求评估确定配售均价。实行一房一价并向社会公布，接受监督。

（三）准入条件。主要内容：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。每个家庭只能申购一套。同时对本县县辖区范围内户籍住房困难且收入不高的工薪收入家庭及城镇户籍（常住户口登记在本县县辖区城镇范围内）家庭及教师、医生、民警、公职人员、退伍军人，从事城市公共服务的公交司机、环卫工人、辅警、城管协管员、交通协管员等人员；住房有困难的新市民人员；经县人才部门认定的纳入县人才库的人才的申请条件进行具体规定。同时对不得申请购买配售型保障性住房进行了规定。

（四）审核入库管理。主要内容：符合我县保障对象条件、有购房意向的家庭，应在规定时间内进行轮候库信息申报，申报家庭需如实填报并提供与申购保障性住房有关的各类信息及证明材料。保障对象申请入库实行承诺制，并对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门查验申购保障性住房有关的各类信息。保障对象信息发生变化的，应在规定时间申请数据更新。

（五）配售管理。主要内容：县政府根据轮候库合格家庭数量、申请意愿及财政承受能力，确定我县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。对配售的选房、不动产登记、落户、子女教育等政策进行了规定。

（六）售后及退出管理。主要内容：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房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易。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，申请退出的，需要满足一定条件。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。

（七）监督管理。主要内容：对申请人骗购配售型保障性住房、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、项目开发企业或运营公司涉嫌违规违纪的处罚情形及责任追究。

（八）附则。主要内容：对项目开发企业、运营公司定义的解释说明。本办法执行时间是自印发之日起施行，有效期两。县住房和城乡建设部门负责对办法进行解释等。