魏县配售型保障性住房管理办法（征求意见稿）

第一章 总则

**第一条** 为建立和完善配售型保障性住房(以下简称保障性住房)供应体系、加强保障性住房配售管理，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)、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)、邯郸市人民政府办公室《关于印发邯郸市主城区配售型保障性住房管理办法的通知》及有关规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 保障性住房是指政府采取新建和收购方式筹集，面向住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市发展需要的引进人才等群体配售的住房。

禁止以任何形式违法将保障性住房变更为商品住房流入市场，不得擅自转让、调换。

**第三条** 本办法适用于主城区范围保障性住房的新建和收购、配售、管理等。

县住房城乡建设局负责统筹指导全县保障性住房工作，县住建局保障性住房管理中心牵头，并组织实施。

县政府负责本辖区范围内保障性住房工作，县行政审批局做好申请家庭的申请受理、审核等工作，县住建局负责公示、配售等工作。

**第四条** 开发建设保障性住房项目，由县政府有关部门依照法定程序，选定具备相应资质的企业作为实施主体，按照保本微利原则专职承担；收购已建成存量商品房用作保障性住房，按照住房城乡建设部有关规定执行。

**第五条** 保障性住房的配售应遵循公开、公平、公正原则，采取公开摇号方式组织排序选房，并建立项目申请家庭轮候库。具体方式应当在项目配售公告中载明。

第六条 保障性住房新建项目具备开工条件后，由实施主体依据本办法拟定项目配售方案。

收购已建成存量商品房用作保障性住房，实行以需定购，收购后能迅速配售。

第二章 保障范围及申请条件

**第七条** 保障性住房保障范围为住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市发展引进的各类人才等群体。每个申请家庭只能购买1套保障性住房。

**第八条** 工薪收入群体申购保障性住房需同时符合以下条件：

(一)在主城区有稳定收入，且正常缴纳城镇职工养老保险；

(二)申请人及家庭成员在主城区无住房；

(三)申请购买保障性住房以家庭为单位。

申请人单身的，应达到法定结婚年龄；申请人离异的，离婚需满2年。

第九条 城市发展引进的各类人才需同时符合以下条件：

(一)申请人为按程序认定的D类及以上人才或者符合条件的高校毕业生；

(二)申请人在驻魏县单位稳定就业，且正常缴纳城镇职工养老保险；

(三)申请人及家庭成员在主城区无住房。

第十条 城中村改造安置中，符合第八条或第九条规定的家庭可购买保障性住房作为安置房。

第十一条 申请家庭按以下标准进行资格审核：

(一)申请家庭成员应是户籍登记簿上载明的成员，包括申请人、配偶、父母和子女等，申请人应具有完全民事行为能力。

(二)无住房是指申请家庭无以下房屋：拥有合法产权的住房(不含农房),承租的公有住房，已办理网签备案的住房，已签订拆迁安置协议但未回迁的住房，已购买的房改房，已购买的经济适用住房。

已享受过房改房等政策性住房的家庭申请保障性住房，需按规定腾退原政策性住房。正在享受公租房、人才公寓、保障性租赁住房等配租型保障性住房的家庭，申请购买保障性住房的，需在办理入住手续前腾退原租赁住房。

(三)驻魏县单位指在我县依法注册或成立的机关事业单位、企业(含经济和社会中介组织)。

(四)稳定就业指申请人与企业签订1年及以上劳动合同，或者申请人具有组织人事部门下达的任职文件或与单位签订聘用合同。

第十二条 保障性住房保障面积标准结合申请家庭人数和人才层次等因素确定。城市工薪收入家庭中3人(含)以上的，以及城市引进人才可以配售90平方米(含)以上户型。

第十三条 按照“解困优先、人才优先”原则，申请家庭具有以下条件之一，可根据享受的配置户型标准，在相应分组范围内优先摇号选房：

(一)城市中等偏下收入家庭(年收入低于上年度城镇家庭人均可支配收入的1.0倍)、生育二孩及以上家庭，或者家庭成员中有60周岁以上老年人家庭；

(二)家庭成员中有按程序认定的D类及以上人才或者符合条件的高校毕业生。

第三章 配售管理

第十四条 保障性住房房源配售全程纳入住房城乡建设部“保障性住房信息管理平台”管理。

第十五条 具备销售条件的保障性住房房源应全部公开配售，配售程序如下：

**(一)意向登记**

1.发布公告。保障性住房房源具备相应条件后，实施主体根据配售方案，向社会发布公告，公示项目信息，包括项目位置及相关基本情况、户型面积、房源套数及套型、预计销售均价、计划交付时间等事项，同步公布购房意向登记时间、方式及注意事项等。

2.申请登记。申请人在规定时间内，按照配售方案要求填报基本信息，登记申购项目意向。登记结果纳入保障性住房项目申购意向库。

**(二)房源认购**

1.认购申请。实施主体结合项目施工进度及购买房源情况，根据申购意向登记情况，向同级住房城乡建设部门提出配售申请。同级住房城乡建设部门确认后，向社会发布项目申购公告。申请人按照公告要求，在规定时间内提出认购申请，填报信息、提交相关材料。

申请保障性住房实行诚信申报制度。申请人应对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

2.资格核查。工薪收入群体由户籍或工作单位所在的区住房城乡建设部门进行资格审核；D类及以上人才和符合条件的高校毕业生按程序认定；本人提供无房证明。公示期不少于7天，公示无异议或异议不成立的申请家庭，由县住建局保障性住房管理中心纳入轮候库。

3.摇号排序。县住房城乡建设局应结合项目申报情况，制定摇号规则并向社会公布。

保障性住房按分组随机摇号方式确定选房顺序，依据本办法第十二条、第十三条的配置标准，结合申请家庭申报的户型进行分组，该组中符合保障条件的家庭列入本组的第一批摇号范围。保障性住房摇号排序由公证机构全程公证，摇号结果及时向社会公示。

**(三)房源配售**

1.选房认购。摇号结果公示后，实施主体公开选房方案，明确选房时间、地点、流程等相关信息，组织申请人按照选房顺序号依次选取房源，配售结果等相关信息向社会公示。

申请人现场选房后通过系统确认，该家庭其他项目的购房资格自动取消。申请人与实施主体签订房屋认购协议，交纳购房定金1万元(在房屋认购协议中注明);申请人放弃选房、不签订认购协议或不交纳定金的，取消购房资格，1年内不得再次申请保障性住房。

2.签订合同。在项目具备条件后，实施主体可依法依规与已办理认购手续的家庭签订房屋买卖合同，并组织申请家庭交纳购房款等。

3.交房入住。项目具备交房条件后，实施主体通知申请家庭办理交房入住手续。申请家庭应凭购房合同、缴款凭证等办理交房入住手续。购房人可按规定申请办理不动产登记，不动产权证书应注明为保障性住房，并在附记栏中标注配售型保障性住房、划拨土地、不得上市交易。

**第十六条** 申请家庭交纳的定金折抵购房款。因申请家庭原因无法履行合同的，定金不予退还。退出的房源纳入下批次递补选房范围，退出和递补结果向社会公示。

**第十七条** 申请家庭与实施主体应按配售价格签订房屋买卖合同并交纳购房款。申请家庭可按规定申请办理商业贷款或住房公积金贷款用于支付购房款。

**第十八条**  定价机制。

(一)配售价格。收购已建成存量商品房用作保障性住房的，由实施主体核算明确，以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加上不超过5%的利润，价格应与房地产企业平等协商一致。其中划拨土地成本和建安成本由第三方机构评估出具，评估费用由实施主体承担。新建保障性住房的，参照上述规定执行。

(二)回购价格。保障性住房如长期闲置、确需转让、因辞职等原因离开机关事业单位或企业的，由实施主体予以回购。回购价格按照原购买价格结合住房折旧、存款利息确定。其中住房折旧按折旧年限予以核减，回购时装修费用不予计算和补偿；存款利息按交付年度商业银行1年期存款基准利率乘以交付年限予以核增。

第四章 轮候及监督管理

**第十九条** 县住房城乡建设局按项目建立保障性住房轮候库，并负责轮候库的日常管理，主要包括动态管理、公示公开、实时查询等工作。实施主体根据项目配售情况，及时维护、更新选房配售的相关信息。

**第二十条** 轮候家庭同时申请参加2个及以上项目轮候的，可根据实施主体公布的房源情况，自主选择参加项目选房。进入选房范围的轮候家庭现场放弃选房或不按时到场选房的，选房资格作废，不再参与该项目轮候。

**第二十一条** 轮候期间家庭收入、人口、学历层次、轮候次数等发生变化，该家庭申购项目的资格、分组排序等不作调整；在轮候期间获得自有住房的家庭，取消选房资格，移出轮候库并通知申请人。

**第二十二条**  轮候家庭完成选房(签订认购协议书并交纳定金)后放弃签订购房合同的(银行首次拒贷除外),3年内不得再次申请保障性住房。

**第二十三条** 加强监督管理。建立健全保障性住房和保障对象档案，加强对规划建设购买保障性住房的全过程监督。禁止超标准建设保障性住房。坚决查处腐败寻租、骗取资格、多占住房、以权谋房、长期闲置等问题。加强保障性住房建设和债务、资金监管，做到专款专用，严禁挤占挪用，严防新增地方政府债务风险。落实工程质量安全责任，强化工程质量安全监管。

**第二十四条**  加强社区管理。县政府应及时将保障性住房纳入街道、社区管理，落实辖区综合治理、安全管理等相关责任。发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。加强使用管理和物业服务，建立保障性住房住宅专项维修资金，购房人按规定缴存费用。

**第二十五条**  申请家庭在申请过程中存在弄虚作假、违背承诺、骗取资格，以及其他违规或违反合同约定行为的，应按规定纳入公共信用信息管理系统，并按以下情形处理：

(一)已取得购房资格的，予以取消；

(二)已签订购房合同但无正当理由拒不接收房屋的，由实施主体与之解除购房协议，并按合同追究违约责任；

(三)已办理交房的责令限期腾退住房，并按合同追究违约责任；

(四)5年内不得再次申请保障性住房。

第五章 附则

**第二十六条** 保障性住房申请范围和条件实行动态管理，结合需求及房源供给能力，由县住房城乡建设局研究并适时调整。

**第二十七条** 本办法未尽事宜及实施过程中出现的新情况，可由县住房城乡建设局牵头制定处理方案，提请县政府研究决定。

**第二十八条** 按照本办法新建和收购的房源作为配租型保障性住房的，适用保障性租赁住房和公共租赁住房相关政策。

**第二十九条** 本办法自印发之日起施行，有效期3年。