附件1

玉溪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 为完善玉溪市住房保障体系，规范玉溪市配售型保障性住房的管理，解决城镇住房困难工薪群体的刚性住房需求，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）的规定，结合实际制定本办法。

第二条 本办法适用于玉溪市行政区域内配售型保障性住房的申请、轮候、配售、退出及监督管理等活动。

第三条 本办法所指的配售型保障性住房是指由政府提供政策支持，通过新建、存量改造、改建、转化等方式筹集，限定户型面积、申请条件、销售价格，实施封闭管理，面向符合条件的个人或家庭配售的住房。

第四条 市人民政府统筹全市配售型保障性住房政策、规划和建设等重大事项。

市住房城乡建设部门是玉溪市配售型保障性住房的行政主管部门，负责配售型保障性住房的政策、计划制定和组织实施，统筹指导申请审核、轮候配售、封闭管理及监督管理等工作。

市发展改革委、市公安局、市民政局、市财政局、市人力资源社会保障局、市自然资源规划局、市国资委、市住房公积金中心、国家税务总局玉溪市税务局、市委人才工作领导小组办公室等部门按照各自职责做好配售型住房的管理工作。

县（市、区）人民政府负责组织本辖区内配售型保障性住房筹集建设、申请配售、流转退出、运营管理等工作。可设立或明确符合条件的国有企业作为本辖区的配售型保障性住房实施机构，负责具体实施本辖区内配售型保障性住房筹集建设、运营管理等工作。

第二章 申请审核

第五条 玉溪市配售型保障性住房保障对象为具有玉溪市户籍的工薪收入家庭、引进的各类人才等群体。

第六条 申请配售型保障性住房的条件：

（一）申请人应具有玉溪市户籍；

（二）配售型保障性住房的申请以家庭或单身人士为基本申请单位（以下统称“申购家庭”），申请人应当年满18周岁且具备完全民事行为能力；

（三）申购家庭在申请地无住房，且申购前3年内在本市无自有产权住房转移记录；

（四）申请人申请当月前24个月内在本市市辖区范围内连续缴纳城镇职工基本养老保险。

第七条 申请配售型保障性住房应提供以下材料：

（一）《玉溪市配售型保障性住房申请书》；

（二）居民身份证和其他户籍证明；

（三）工作证明材料；

（四）住房情况材料；

（五）其它有关材料。

申请人应当对提交材料的真实性、有效性负责。审核部门有权对申请人的申报材料进行审查，有关管理部门及单位应当予以协助。

第八条 夫妻双方或单身人士，只能购买一套配售型保障性住房。已购买过房改房、公租房、限价商品住房、人才住房等政策性住房的家庭，不得再申购配售型保障性住房；租住配租型保障性住房和公租房的，应当在购买配售型保障性住房后腾退。

第九条 配售型保障性住房的申请和受理、审核和公示按照下列程序办理:

（一）申请和受理。申购人向配售型保障性住房所在地的县（市、区）住房城乡建设局提出申请，申报材料齐全的，住房城乡建设部门应当受理，申报材料不齐全的，应当一次性告知补充材料。

（二）审核和公示。各县（市、区）住房城乡建设局应当会同自然资源局、公安局、民政局等部门对申购家庭的购买资格联合审核，住房城乡建设局负责审核申购家庭享受政策性住房情况；自然资源局负责审核申购家庭不动产登记情况；公安局负责审核申购家庭户籍情况，民政局负责审核申购家庭婚姻情况，人力资源社会保障局负责审核社保数据情况，各县（市、区）人才工作领导小组办公室负责认定各类人才的购买资格。

经审核符合条件的予以公示。公示时间为5个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，进入保障性住房轮候库，登记为轮候对象。审核不符条件的，应书面告知申请人并说明理由。

申请人对审核结果有异议的，可以向县（市、区）住房城乡建设部门申请复核，住房城乡建设部门应当会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十条 对登记为轮候对象的申购家庭，应当在轮候期内安排配售型保障性住房。

各县（市、区）人民政府应当根据本地区经济发展水平和配售型保障性住房需求，合理确定配售型保障性住房轮候期并向社会公布。轮候期一般不超过5年。

第三章 建设管理

第十一条 各县（市、区）住房城乡建设部门会同发展改革、财政、自然资源等部门根据轮候库的需求，结合国土空间总体规划和住房发展规划，合理制定筹集规模、目标、方式，细化安排用地规模和选址布局，并制定年度建设、筹集计划，报县（市、区）人民政府同意后组织实施。

 第十二条 配售型保障性住房采用以下方式筹集：

（一）新增供应国有建设用地建设。新增供应单独选址的配售型保障性住房建设用地，以划拨方式供应土地，由实施机构根据具体项目需求提出用地申请并集中新建。

（二）利用依法收回的已批未建土地建设。利用依法收回的非住宅用地、已批未建土地、破产处置土地，变更土地用途，以划拨方式供应土地，集中新建。

（三）政府存量闲置住房转用。各县（市、区）政府闲置的存量住房（包括但不限于公共租赁住房、限价商品住房），在符合产权清晰、位置适宜、面积合适等条件下，可由县（市、区）主管部门或原产权单位委托实施机构转用作配售型保障性住房。

（四）收购已建成未出售商品住房。满足已确权或取得竣工验收备案证明、产权合法明晰、无权属纠纷、使用功能齐全、配套设施完善等基本要求的已建成未出售商品住房，可由实施机构收购作配售型保障性住房。收购应遵循以需定购和市场化、法治化原则。

（五）其它符合规定的住房。

第十三条  新建的配售型保障性住房单套建筑面积原则上控制在120平方米以下，户型面积比例依项目具体区位、价格、需求设定。存量住房用作配售型保障性住房的可以适当放宽建筑面积标准。面向人才等群体的建筑面积标准可适当上调，由相关主管部门研究确定。

第十四条 配售型保障性住房的建筑设计要符合节能、省地、环保要求，综合考虑住宅使用功能与空间组合、家庭人口及构成等要素，以满足家庭基本居住生活要求。

第十五条  配售型保障性住房应当遵循基本建设程序，按照建设工程管理有关规定、规范、标准进行项目勘察、设计、施工、验收及交付。

第十六条  建设筹集配售型保障性住房给予以下政策支持：

（一）支持符合条件的配售型保障性住房项目申报并按规定使用中央预算内资金、保障性安居工程补助资金等上级资金支持和地方政府专项债券；

（二）在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设配售型保障性住房，变更土地用途，不补缴土地价款；

（三）在确保贷款资金安全的前提下，探索利用住房公积金发放配售型保障性住房开发贷款。支持住房公积金缴存职工提取个人账户住房公积金支付配售型保障性住房首付款。利用住房公积金向缴存职工发放购买配售型保障性住房的个人住房贷款，提取金额与所贷住房公积金个人住房贷款金额之和，不超过所购住房总价，最低首付款比例为15%；

（四）银行业金融机构提供配售型保障性住房开发贷款和个人住房抵押贷款。开发贷款资金可用于配售型保障性住房项目的土地划拨成本、建安成本等合理支出。鼓励银行业金融机构建立配售型保障性住房项目授信绿色通道，给予授信额度优惠，满足建设单位合理融资需求；

（五）配售型保障性住房项目享受税费优惠，相关税费优惠政策按照国家关于保障性住房有关税费政策的规定执行；

（六）配售型保障性住房应当纳入街道和社区管理，享有商品住房同等落户、子女入学等基本公共服务；

（七）享受国家、省和市的其他优惠支持政策。

　第四章 轮候配售

第十七条 配售型保障性住房房源确定后，由配售型保障性住房实施机构制定配售方案，报县（市、区）住房城乡建设主管部门审核同意后向社会公布。配售方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、价格标准、供应对象范围、意向登记时限、选房方式和付款方式等内容。

根据各县（市、区）人才工作领导小组办公室需求，配售型保障性住房实施机构按一定比例选定部分配售型保障性住房房源提供给人才工作领导小组办公室，优先面向城市引进人才配售。由人才工作领导小组办公室制定配售方案，按照配售方案面向符合条件的各类人才配售，并将配售结果报县（市、区）住房城乡建设部门备案。

第十八条 配售方案公布后，轮候对象按照配售方案，到各县（市、区）住房城乡建设部门进行意向登记。

各县（市、区）住房城乡建设部门应当会同有关部门，在15个工作日内对意向登记的轮候对象的购买资格进行复审，并出具《复审通过通知单》，对不符合条件的，应当书面通知并说明理由。对复审通过的轮候对象，配售型保障性住房实施机构可以采取公开方式，确定配售顺序。

第十九条 轮候对象持《复审通过通知单》按照配售排序在规定期限内到配售型保障性住房实施机构登记选房，并签订购房合同。

第二十条 轮候对象未在规定时间内选房或选房后放弃购买的，1年内不得再次申购玉溪市配售型保障性住房。签订购房合同后放弃购房的，3年内不得再次申购玉溪市配售型保障性住房。

第二十一条  配售型保障性住房的配售价格由配售型保障性住房实施机构根据保本微利原则确定，并对外公布。

新建的配售型保障性住房配售价格主要由土地价格、建安成本、不超过5％的利润以及需据实核算的相关成本组成；收购的配售型保障性住房配售价格主要由房源收购费用、投资利息、不超过5％的利润以及需据实核算的相关成本组成。

第二十二条 配售型保障性住房资金管理按照《玉溪市财政局玉溪市住房和城乡建设局关于印发玉溪市城中村改造等三项工作资金管理办法的通知》（玉财综〔2025〕7号）规定执行。

第二十三条 配售型保障性住房建成交付后,应当在办理不动产登记时将房屋权利性质标识为“配售型保障性住房”。产权人一栏应当填写申购家庭成员。配售型保障性住房办理不动产首次登记、转移登记、抵押登记等，不动产登记部门应当将相关登记信息推送至县（市、区）住房城乡建设部门。

第五章 封闭管理

 第二十四条 配售型保障性住房申请人申购的保障性住房不得上市交易，可申请回购。原则上申请人在取得不动产权证未满5年的不得申请回购。因辞职、工作调动离开本市，因继承、遗赠、婚姻状况变化等原因在本市取得其他配售型保障性住房的或重大疾病等特殊情况，可不受5年限制。

配售型保障性住房仅可用于办理购买该套配售型保障性住的贷款抵押，不得用于其他用途的抵押。

第二十五条 因离婚析产、继承、遗赠发生配售型保障性住房房屋所有权转移的，该配售型保障性住房性质不变，仍然按照本办法规定进行管理。不动产登记机构在办理不动产转移登记时应当按照本办法第二十三条规定予以注明。

购买配售型保障性住房的家庭，因继承、遗赠、婚姻状况变化等方式取得其他配售型保障性住房的，只能保留一套。离婚析产后未享有配售型保障性住房所有权的一方可另行申购配售型保障性住房。

第二十六条 因银行业金融机构或住房公积金管理部门实现抵押权而处置配售型保障性住房，或购房家庭因个人债务涉诉导致配售型保障性住房被司法处置的，房屋应当回购。

第二十七条 配售型保障性住房回购工作由各县（市、区）住房城乡建设主管部门统筹。购房家庭申请回购时，向住房城乡建设部门提出申请，由住房城乡建设部门负责审核。回购审批通过后，由配售型保障性住房实施机构按相关规定完成回购。回购完成后，由属地住房城乡建设部门审批后退还维修资金。

回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定，住房折旧按每年1%的折旧率予以核减，购房家庭自行装修及对房屋的添附成本均不予计算。

计算公式：回购价格＝（原购买价格）×〔1-（交付使用年限×1%）〕＋房屋专项维修资金余额。

第二十八条 回购的房屋及时纳入配售房源，房屋再次配售时，配售价格由回购主体按照该套房屋回购成本加维修维护费等必要费用计算，购房家庭按规定交存房屋维修资金。

第二十九条 申请回购配售型保障性住房应满足以下条件：

（一）房屋无贷款、无抵押、无租赁、无查封、无限制、未设立户口及居住权、无法律纠纷；

（二）未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失;

（三）水、电、燃气、电信、有线电视等公共事业费用和物业服务费用已结清。

第三十条 购房家庭因隐瞒、欺骗、贿赂等不正当手段取得配售型保障性住房，经查实后房屋被收回的，申购家庭应当按照合同约定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，由指定的机构依法依规收回配售型保障性住房，按照原购买价格从购房合同签订之日起每年扣减2%核算退还金额，退款须待该套房屋再次售出后支付；逾期未腾退的，应当依据合同约定，通过司法途径处理。

第三十一条 配售型保障性住房物业管理按现行物业管理有关规定执行。

第六章 监督管理

第三十二条 申购家庭在申购配售型保障性住房时，不得弄虚作假，骗取资格。采取隐瞒、欺骗、贿赂等不正当手段骗购配售型保障性住房的，一经发现，立即取消购房资格，收回住房并将申购家庭列入个人住房保障诚信档案，5年内不得申购配售型保障性住房。再次发生以上行为的，终身不得申购配售型保障性住房，并追究其法律责任。

第三十三条 机关、企事业单位工作人员在配售型保障性住房建设、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第三十四条 各县（市、区）住房城乡建设部门应当对配售型保障性住房配售情况进行公示并接受社会监督。建立投诉举报和反馈机制，公布投诉举报电话。

第七章 附则

第三十五条 本办法由玉溪市住房和城乡建设局负责解释。各县（市、区）根据本办法结合当地实际制定实施办法或细则。

第三十六条 本办法自2025年 月 日起施行，有效期3 年。