**关于《新晃侗族自治县配租型和配售型保障性住房**

**管理办法》征集意见的公告**

为推进我县配租型和配售型保障性住房的筹集、配租配售、退出回购等管理，建立和完善配租型和配售型保障性住房管理制度，依法依规加强对我县配租型和配售型保障性住房的管理，根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)、《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》(国发〔2023〕14号)、《湖南省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》(湘建保〔2022〕2号)、《住房和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)等规定，我局起草了《新晃侗族自治县配租型和配售型保障性住房管理办法》，现公开征求社会各界和各有关单位的意见和建议，公告时间为2025年5月27日至2025年6月26日。欢迎各界人士和各有关单位通过以下三种方式提出意见和建议：

一、线上反馈方式：在新晃县政府门户网站意见征集专栏在线反馈意见。

二、通过信函方式将意见寄至：新晃县住房保障服务中心，邮编：419200。

三、通过电子邮件方式将意见发送至1931690942@qq.com

联系电话：07456222346

#

# ****附件：****新晃侗族自治县配租型和配售型保障性住房管理办法

# ****新晃侗族自治县住房和城乡建设局****

#  ****2025年5月26日****

附件：

# 新晃侗族自治县保障性租赁住房和配售型

# 保障性住房管理办法

# （征求意见稿）

# ****第一章  总则****

# ****第一条****  为适应新发展阶段住房保障高质量体系建设要求，加快建立多主体供给、多渠道保障和租购并举住房制度，推进保障性住房规划建设，促进民生改善和房地产市场平稳健康发展。根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)、《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》(国发〔2023〕14号)、《湖南省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》(湘建保〔2022〕2号)、《住房和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)等规定，结合我县实际，制定本办法。

****第二条**** 本办法适用于本县中心城区及新晃产业开发区规划范围内的保障性住房的租赁、配售、运营和监督管理等活动。

****第三条**** 本办法所称保障性住房是指政府给予政策支持，发挥市场作用，坚持小户型、低价格，面向符合条件的新市民、青年人、各类人才配租或配售的保障性住房，分为配租型保障性住房（也称为保障性租赁住房）和配售型保障性住房。

# 配租型保障性住房是指由政府主导规划筹集，限定套型面积、租金水平等，面向符合条件的新市民、青年人和特定群体出租的住房。

配售型保障性住房，是指政府提供政策支持，规定建设标准、配售对象、配售价格、回购方式等，面向符合条件的住房困难工薪收入群体（包括在乡镇工作的教师、医生、民警等公职人员），以及我县需要引进的人才等群体出售的具有保障性质的政策性住房。

# ****第四条**** 我县配租型和配售型保障性住房筹集、申请、审核、配租配售、登记、退出、回购和运营监督管理适用本实施办法。

# ****第五条** 配租型**保障性住房管理遵循政府统筹、市场参与、规范管理和诚实信用的原则。

#  配售型保障性住房遵循以需定筹，以需定建、供需匹配、严格配售、闭环流转的原则，由县人民政府确定的地方国有企业作为筹集配售型保障性住房的筹集主体（以下简称“保障房企业”），进行筹集、配售、回购及后续管理。收购已建成存量商品房用作保障性住房的保障房企业及其所属集团不得为政府融资平台。

**第六条** 县人民政府统筹全县保障性住房政策、规划和建设等重大事项。明确各部门工作职责，建立健全保障性住房多部门联合工作机制。

县住房和城乡建设部门是本县保障性住房配租、配售的行政主管部门，负责编制配租型和配售型保障性住房发展规划和筹建计划；协调组织各相关部门、单位开展保障性住房管理工作。

县财政部门负责统筹财政资金支持项目筹建，会同县发改、住建、税务、自然资源等部门按程序申报上级资金补助、申请发行地方政府专项债券、落实税费优惠政策，指导做好绩效管理和绩效评价。财政国资部门依法履行保障房企业国有资产出资人职责。

县发改部门负责新建保障性住房立项审批工作；会同县住建、财政、自然资源等部门组织开展保障性住房的价格核定工作及做好配售型保障性住房项目中央预算内投资、地方政府专项债券等上级资金申报工作。

县自然资源部门依据年度筹建计划以及发展规划做好保障性住房项目用地规划要素保障等相关工作，办理配售型保障性住房不动产登记等工作。

公安、人社、民政、卫健、教育等部门负责配合查验申购家庭、以及申请回购或封闭流转家庭的户籍、家庭成员、社保、婚姻登记等情况，并配合做好相关数据共享。

县组织部门负责各类人才认定和需要引进人才的保障性住房配租、配售资格核定工作。

税务部门负责落实保障性住房的税收优惠政策。

县金融监管支局、县数字（金融）服务中心负责指导银行业金融机构优化信贷服务，提供收购存量房再融资、配售型保障性住房个人按揭贷款。

住房公积金管理部门负责对配租型和配售型保障性住房个人住房公积金的支取和贷款资格审核和资金发放工作。

县产业开发区管委会负责配合住房保障部门开展园区规划范围内保障性住房的筹建、申请受理、资格审核、监督管理等工作。

**第七条** 保障性住房配租配售管理应坚持公开、公平、公正、诚信原则，畅通投诉监督渠道，接受社会监督。

# **第二章  房源筹集**

# ****第八条****  配租型和配售型保障性住房的筹集主要有新建、改建和收购存量房三种类型。

# 一、新建的类型：

# （一）依法收回的已批未建土地、闲置土地、非居住存量土地（闲置低效工业、商业、办公、仓储、科研用地等），以及可深度开发的土地，在符合上位规划、满足安全要求的前提下变更土地用途建设；

# （二）在城中村改造、城市更新、危旧房改造中配建；

# （三）国家、省、市规定的其他筹集方式。

 二、改建的类型：

对闲置和低效利用的商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经县人民政府同意，在符合规划、满足安全要求的前提下，可改建为保障性住房。

# 三、收购的类型：

# 收购存量房由于保障性住房的包括各类政策性住房、已建成未售的商品房和县人民政府规定的其他房源。

# 新建项目单套住房建筑面积以70平方米户型为主，不超过120平方米；收购、盘活、转化的存量项目可适当放宽标准，面积原则上不超过120平方米的20%。各类保障对象可根据自身经济条件和[购房](http://dl.bendibao.com/news/zhuantimaifang/%22%20%5Ct%20%22http%3A//dl.bendibao.com/live/2024718/_blank)意愿选购相应面积的户型。

****第九条**** 县人民政府选定2家地方国有企业作为保障房企业，保障房企业及其所属集团不得为政府融资平台。保障房企业在筹集、回购和运营管理配租型和配售型保障性住房全过程中不得新增地方政府隐性债务。

保障房企业可依法成立项目子公司，按照市场化、法治化原则，承接辖区内配租型、配售型保障性住房的筹集、管理等业务。

# ****第十条****  收购已建成存量商品房用作保障性住房的收购价格由

收购双方依据市场化、法治化原则协商，或请第三方专业机构评估。收购价格须按配租型、配售型保障房重置价格要求执行， 即：土地划拨成本+建安成本+5%利润。

# 第三方机构进行评估测算的结果需经县住建、财政、发改、自然资源、税务等部门联合评审后，报县人民政府同意后，向社会公布。以评估价格为指导，保障房企业与房地产开发企业进行自愿协商，不搞强买强卖。

# ****第十一条****  保障性住房收购、建设相关财政资金、专项债、贷款、销售回款等有关资金，实行全封闭管理，专款专用，严禁挤占挪用。

# ****第十二条****  配租型保障性住房应提供简约、环保的装饰装修，配置必要的生活设施，具备拎包入住条件。

# 配售型保障性住房原则上毛坯交付。

# ****第十三条****  保障房企业要定期向县住房和城乡建设（住房保障）部门报送配售型保障房销售情况和未销售房源情况。达到交付条件的收购和新建的配售型保障性住房超过1年未出售的，保障房企业可报县人民政府同意，将该住房转为保障性租赁住房。

# **第三章  保障对象**

**第十四条** 申请配租型保障性住房，应当符合以下条件：

(一)申请人及其配偶、未满十八周岁的子女均在县城中心城区范围内无自有住房,且在申请受理日之前三年内未在本县转让过或者因离婚分割过自有住房。

(二)年满十八周岁以上以自己的劳动收入为主要生活来源，且具有完全民事行为能力的新市民、青年人。

新市民主要是指因本人创业就业、子女上学、投靠子女等原因来我县城镇常住，未获得当地户籍或获得当地户籍不满3年的各类群体，包括但不限于进城务工人员、新就业大中专毕业生等 。

青年人主要是指年龄十八周岁至四十五周岁，在我县城镇稳定就业，不限户籍的各类群体，包括但不限于本地城镇家庭、外来务工人员、新就业人员、引进人才等。

(三)法律、法规、规章和县政府规定的其他条件。

**第十五条** 配售型保障性住房重点针对住房有困难的工薪收入群体（包括在乡镇工作的教师、医生、民警等公职人员），以及我县需要引进的人才等群体。

申请配售型保障性住房，应当符合以下条件：

(一)申请人及其配偶、未满十八周岁的子女(可以不以户口簿为单位),均在县城中心城区范围内无自有住房，且在本县工作生活， 具有稳定的收入来源，申请人及配偶不得超过法定退休年龄；

(二)已享受过房改房、经济适用住房、人才住房政策，并办理并取得完全产权或上市业务的，不得申请保障性住房；不动产权属交易记录交易日期未满两年的，不得申请配售型保障性住房；年满十八周岁，外地就学的在校学生，不得单独申请。

(三)法律、法规、规章和县政府规定的其他条件。

**第四章 申请与轮候**

**第十六条** 配租型、配售型保障性住房的申请遵循公开、 公平和公正的原则，可通过县政务服务窗口提出申请。

# **第十七条** 保障对象只能申请配租或配售一套保障性住房。已享受过政策性住房或正在享受保障性住房政策的家庭申请配租型、配售型保障性住房的，需按规定腾退原政策性住房或终止正在享受保障性住房政策。

**第十八条** 申请配租型、配售型保障性住房应当提交下列材料：

(一)申请人提出书面申请；

(二)申请人及其配偶、父母、子女和其他家庭成员身份证件、户口登记簿，申请人婚姻状况材料；

(三)申请人及家庭成员住房状况材料；

(四)其他材料。

**第十九条** 申请配租型、配售型保障性住房实行诚信申报制度。信息申报的单位和个人对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责，并同意保障性住房主管部门核实其申报信息。引进的人才，可由引进人才主管部门向保障性住房主管部门统一组织申请。

**第二十条** 配租型、配售型保障性住房申请人资格实行部门联合审查。由住建部门组织公安、民政、不动产登记、人力资源和社会保障等部门对保障性住房申请人资格进行联合审查。

经审核，对符合申请条件的，应当予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为保障性住房租赁、申购轮候对象；对不符合申请条件的，应当及时通知申请人并说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以按规定向相关部门申请复核一次。

公示期间，申请人家庭申请条件发生变化的，应当及时向保障性住房主管部门书面报告，资格由保障性住房主管部门会同相关部门重新审核。

**第二十一条**  配租型、配售型保障性住房实行轮候制度，轮候期一般不超过三年。申请人在轮候期间，符合本地公共租赁住房、住房租赁补贴申请条件的，经本人同意，可在公共租赁住房和住房租赁补贴保障指标范围内进行住房保障或补贴保障，并视为退出轮候。

优化轮候规则，坚持分层实施、梯度保障。配租型保障性住房面向城镇户籍的住房困难家庭、新市民和青年人，从解决最困难收入群体住房问题入手，逐步将范围扩大到整个收入群体。

对环卫、公交、快递、家政等公共服务行业以及重点产业符合条件的青年职工和外来务工人员实施重点保障。

# 对符合本地保障条件的优抚对象、伤病残退休军人、消防救援人员、城镇残疾人家庭、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭等，在同等条件下，可优先保障。

# ****第二十二条**** 根据配租型、配售型保障性住房供应和需求情况，经县人民政府同意后，可依法对配租型、配售型保障性住房的保障对象和配租配售条件进行调整。

**第五章** **配租管理**

**第二十三条** 政府组织配租的保障性租赁住房按照下列程序进行：

(一)在政府网站、信息平台、公告栏发布保障性租赁住房配租通告；

(二)申请人按照配租通告的要求，向配租型保障性住房运营管理单位提交租赁申请，并签署诚信申报声明；

(三)保障性住房运营管理单位对申请人及共同申请人是否符合租赁条件进行初审；

(四)保障性住房主管部门会同联合审查部门对申请人资格进行联合审查，审查结果由保障性住房主管部门在政府网站或信息平台公示七天，公示期满无异议或者异议不成立的，确定申请人进入轮候名单；

(五)已轮候的申请人按照配租通告确定的规则排序选房，放弃选房的，视为本人自动放弃本次配租；

(六)选定住房后，申请人及共同申请人应当在规定时间内办理配租手续，与运营管理单位签订租赁合同。运营管理单位应当在30日内将合同报保障性住房主管部门备案。

申请人选房排序到位但未选定住房，或者虽选定住房但未在规定时间内签订合同累计两次的，或者签订合同后无正当理由解除合同的，二年以内不得再次申请保障性租赁住房。

****第二十四条** 配租型保障性**住房的租金标准，由发展和改革部门会同住房和城乡建设部门统筹考虑本地经济社会发展、建设成本等因素按同地段同品质的市场租赁住房租金水平的80%确定。租金标准每2年调整一次并向社会公布。

****第二十五条**** 配租型保障性住房运营管理单位应组织对正在实施保障的对象和轮候对象每年进行资格复核，对个人和家庭情况发生变化不再符合保障条件的保障对象，应及时进行清退或取消轮候资格，并书面告知。

**第六章** **配售管理**

****第二十六条****  配售型保障性住房由保障房企业统一组织配售，保障性住房配售前，住建部门组织保障房企业制定配售方案，配售方案应包含项目基本情况、配售条件、配售程序、配售价格等内容，配售方案报县人民政府同意后实施。

**第二十七条** 配售型保障性住房的配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则测算确定，由县住建部门与财政、发改、自然资源、税务等单位联合审核，报县人民政府批准后发布。配售型保障性住房配售价格不得高于县人民政府批准价格，不得擅自变相加价。

配售型保障性住房项目，利润率按不超过土地、建安、税金、融资等成本的5%进行核定。配售型保障性住房项目中的经营性配套设施和公共服务设施，不摊入配售价格。

**第二十八条** 配售型保障性住房实行现房配售，配售阶段应参照商品房销售管理相关规定执行。

# **第二十九条** 配售型保障性住房遵照公开、公平、公正原则，可采取摇号、抽签等方式进行配售选房。保障房企业根据申请人的轮候顺序来确认认购顺序。

取得保障资格且符合以下情形之一的家庭可优先进行配售选房。

（一）享有我县人才计划支持的高层次人才、研究生及以上学历和经县相关部门认定的县重点产业急需紧缺人才；

（二）已取得公共租赁住房资格的本县户籍家庭；

（三）3子女（含）以上家庭；

（四）国家、省、市规定的其他优先情形。

**第三十条** 配售型保障性住房购买人可以自主选择一次性或按揭(住房公积金贷款、商业贷款或者组合贷款)等方式支付购房款。保障性住房不得设定除购[房贷](http://dl.bendibao.com/news/zhuantifdll/%22%20%5Ct%20%22http%3A//dl.bendibao.com/live/2024718/_blank)款担保外的抵押权。

****第三十一条**** 申购家庭无正当理由，已选定住房未在规定时间内签订买卖合同的，当年不得再次申购。已签订买卖合同未取得不动产权证又申请放弃的，2年内不得再次申购。

# ****第三十二条**** 保障性住房配售后保障房企业要及时协助购房家庭办理保障性住房产权转移登记手续，保障性住房的产权性质为“保障性住房”。不动产登记部门应在该不动产权证书内页注明：“配售型保障性住房，不得上市交易”。权利人项可不填写子女的姓名。

# ****第三十三条****  配售后的保障性住房房屋维修资金缴纳标准按照普通商品房规定执行。

# ****第三十四条****配售程序完成后，保障房企业应将配售结果等有关资料及时送交县住房和城乡建设（住房保障）部门存档，并配合县住房和城乡建设（住房保障）部门对保障对象实行一户一档动态管理。

# ****第七章  退出管理****

# ****第三十五条**** 配租型、配售型保障性住房实施严格的封闭管理，禁止以任何方式违法违规将配租型和配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。

**第三十六条** 配租型保障性住房承租人不得有下列情形：

(一)无正当理由连续六个月以上未在保障性租赁住房内居住的 ；

(二)无正当理由未缴纳租金的；

(三)擅自转租、互换、出借保障性租赁住房的；

(四)将保障性租赁住房用于经营性用途的；

(五)擅自改变保障性租赁住房使用功能的；

(六)擅自改建、扩建保障性租赁住房的；

(七)因故意或者重大过失，造成保障性租赁住房严重毁损的；

(八)其他违法情形。

承租人有前款规定情形的，保障性租赁住房运营管理单位责令承租人限期退回住房，逾期未退回的，产权单位或者运营管理单位可申请人民法院强制承租人进行腾退，并按照市场参考租金计收逾期的房屋占有使用费。

# **第三十七条** 配售型保障性住房实行封闭流转，确需退出保障的，配售型保障性住房原则上通过封闭流转方式向符合我县保障条件的对象转让，或由保障房企业按规定回购，回购后的房源仍作为配售型保障性住房房源使用。

**第三十八条** 配售型保障性住房的保障对象复核下列情形之一的，其保障性住房可以申请回购：

（一）因工作调动全体家庭成员户籍迁往外地的；

（二）家庭成员患有重大疾病，需筹措医疗费用的；

（三）申请人享受其他政策性住房或保障性住房政策的；

（四）国家、省、市规定可以回购的其他情形。

**第三十九条** 配售型保障性住房的保障对象有下列情形之一的，其保障性住房可以依职权收回：

（一）购房人长期拖欠住房贷款并被司法机关裁定贷款违约的；

（二）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；

（三）因婚姻、遗赠、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，保留一套配售型保障性住房；

（四）擅自转让(包括买卖、赠与等方式转移房产权属行为)、抵押配售型保障性住房的。

# ****第四十条****  配售型保障性住房的保障对象提出回购申请的，应当满足以下条件:

# 权利人均同意退出；

# （二）不改变房屋结构，保证房屋质量安全；

# （三）无法律、法规规定禁止回购的情形。

# **第四十一条** 配售型保障性住房的回购价格按照购房价格－房屋折旧+利息+房屋专项维修资金余额的方式进行核算。即回购价格＝原购房价格×（1－N×折旧率）+利息＋房屋专项维修资金余额。N代表购买使用年限（按签订购房合同时间起计算，未满周年的不予计算）；折旧率按房屋设计使用年限及保障性租赁住房租金水平等因素综合测算，按每年折旧1.5%计算。购房家庭自行装修部分，不予补偿。回购价格原则上按原购房价考虑房屋折旧因素进行确定。购房人退出（回购）时，个人装修费用不计入回购价格，不得拆除依附于该房屋的装饰装修部分；房屋维修资金的退还和缴存按上级有关规定执行。

**第四十二条** 配售型保障性住房退出后仍作为配售型保障性住房房源使用，再次出售价格按回购价格加不超过3%的利润计算。退出后房源可按规定转为保障性租赁住房使用。

****第四十三条**** 保障性住房小区应及时纳入社区管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。保障性住房小区物业服务按现行物业管理相关规定执行。

# ****第四十四条**** 配售型保障性住房可依法继承，但继承人应符合配售型保障性住房申请条件且不得分割继承；继承后的房屋仍为配售型保障性住房，继续适用本实施办法。也可以封闭流转给符合我县保障条件的对象或直接由保障房企业予以回购，所得归继承人所有。

# ****第四十五条****夫妻双方离异的，应按离婚协议或法院判决书办理不动产变更登记手续；退出一方符合条件的，可另行申请配售型保障性住房。

# ****第八章  监督管理****

# ****第四十六条**** 住建部门应当对配售型保障性住房使用情况进行监督检查，并对违反本管理办法的行为进行调查处理。保障房企业和物业企业依法依规做好配合工作。

# ****第四十七条**** 对弄虚作假、不诚信申请，骗购配售型保障性住房且办理了不动产权证的个人，纳入失信人名单，并依法追究责任；对出具虚假证明及核查信息的单位和个人，依法追究相关责任人（单位）的责任；对保障房企业将配售型保障性住房出售给县住建部门提供的申请名单以外的，不按优先等政策规定实施出售的，对保障房企业及个人进行责任追究，由此产生的信访纠纷、权益损失等由保障房企业全部负责承担。

****第四十八条**** 保障性住房禁止中介代理租赁、交易及抵押等经纪业务。违反规定的，由行业主管部门依法对其处理，并依法列入房屋经纪行业失信行为黑名单。

# ****第四十九条****  国家机关工作人员在保障性住房建设、管理、资格审核过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依纪追究责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

# ****第九章 其他****

****第五十条**** 县住建部门依据本办法，制定配售型保障性住房的申请、配售和封闭管理等相关细则，报县人民政府批准后施行；各相关单位按照职责分工制定相应的配套政策。县产业开发区的配售型保障性住房建设和管理，参照本办法执行。

# ****第五十一条**** 本实施办法自发布之日起施行。