附件

大理州配售型保障性住房管理办法（试行）

**第一章 总则**

第一条以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大和二十届三中全会精神，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求，全面推进新型城镇化高质量发展。根据《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)等文件要求，为规范配售型保障性住房的管理，结合我州实际，制定本办法。

第二条 本办法所指的配售型保障性住房是政府以划拨方式供地,由属地政府批准后建设或收购已建成存量商品房，按“保本微利”原则面向大理州城镇户籍工薪收入群体、城市需要引进的人才等群体配售的保障性住房。配售型保障性住房实行封闭管理，严禁以任何方式将配售型保障性住房变成商品住房流入市场。

**第二章 保障对象和原则**

第三条 大理州配售型保障性住房保障对象为：大理州户籍工薪收入群体(含在乡镇工作的教师、医生、民警等一线符合条件的机关、事业单位人员、驻村干部、现 /退役军人及家属等)；大理州引进的特殊人才等群体。

第四条 夫妻双方或单身人士(以下统称“申购家庭”),只能购买一套配售型保障性住房。已享受过房改房、经济适用住房、公租房等政策性住房实物分房的家庭，申购配售型保障性住房须按规定腾退原政策性住房(已享受的住房补贴不计入)。租住配租型保障性住房的，应当在购买配售型保障性住房后退出。

第五条 配售型保障性住房按照保基本、保民生的原则，按照合理适度的方式，从低收入住房困难群体逐步扩大至整个工薪收入群体。

**第三章 申购**

第六条 申请购买配售型保障性住房以家庭为单位，申购家庭应选取1人作为主申请人。主申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括配偶和未成年子女（未成年子女达到法定结婚年龄后，可再次申请）。单身户家庭申请人应达到法定结婚年龄。

第七条 申购家庭通过属地政府发布指定的申购渠道，填写申购信息，提交规定的材料。申购时由属地住房和城乡建设局公布项目在建或建成情况、户型和预估销售价格，属地人民政府负责保障教育资源。

第八条 申购家庭在提交申购信息时，同步确认申购项目及户型。

第九条 各级住房和城乡建设局会同同级自然资源和规划局、公安局、民政局、税务局联合审核申购家庭的购买资格。住房和城乡建设局负责审核申购家庭享受政策性住房情况，自然资源和规划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，州税务局负责提供申购家庭纳税情况。

引进的特殊人才由州委人才工作领导小组办公室牵头，会同州人力资源社会保障局、州投资促进局、州工业和信息化局、州科技局等部门认定城市需要引进的人才。

住房城乡建设部门最终出具审核结果并通知申购家庭。

第十条 审核结果在属地人民政府门户网站、微信公众号等进行公示。公示时间不少于5个工作日，公示期间申购家庭对审核结果有异议的，可申请复核。

第十一条 申购家庭按以下顺序通过摇号方式取得选房资格和选房顺序号：申购家庭在大理州范围内无自有住房为第一顺序，其他申购家庭为第二顺序。未取得选房资格的，进入轮候库。

第十二条 根据各地人才工作领导小组办公室需求，属地住房和城乡建设局选定部分配售型保障性住房项目或房源，报州保障性住房领导小组同意后，优先面向城市引进人才供应，配售方案依据《关于印发〈大理州引进高层次人才住房保障实施办法（试行）〉的通知》（大组通〔2022〕23号），结合实际制定，报州住房和城乡建设局备案。

第十三条 获得选房资格的申购家庭，按照摇号取得的选房顺序号自主选择楼层及房号。申购家庭获得选房资格后，不得中途退出。放弃选房资格的，3年内不得再次申购大理州配售型保障性住房。选定房屋后，由属地住房和城乡建设局发放《大理州配售型保障性住房认购凭证》(以下简称《认购凭证》),凭证与售房单位签订认购合同。

**第四章 配售**

第十四条 配售型保障性住房项目坚持以需定售，按照“一项目一登记一供应”的方式进行，经属地住房和城乡建设局同意后实施。申购家庭与售房单位签订认购合同后，放弃购房的，3年内不得再次申购配售型保障性住房。项目配售前，售房单位应制定配售方案，方案应包含项目基本情况、配售条件、配售程序、配售价格等，报同级政府同意后实施。

第十五条 售房单位应按“保本微利”原则,结合配售房屋楼栋、楼层、朝向、户型等因素，对配售型保障性住房销售价格进行核算，并拟定单套房屋销售价格，实行一房一价，明码标价，向社会公布，接受监督。

第十六条 签订认购合同时，申购家庭应当缴纳认购金，认购金折抵购房款。认购金参照商品房预售资金相关规定执行，严格执行封闭管理，由属地住房和城乡建设局负责监管，款项必须用于配售型保障性住房项目。与配售型保障性住房项目直接相关的城市道路、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。

第十七条 支持购房家庭申请商业贷款或住房公积金贷款支付配售房款。配售型保障性住房的交付使用参照适用商品住房交付使用相关规定，自交付使用之日起90日内，售房单位应当通知购房人办理不动产登记，并提供必要的协助和材料。

第十八条 配售型保障性住房的不动产权证书附记栏应当注记“该房屋为配售型保障性住房，不得作为商品住房自由上市交易”等内容，房屋性质登记为“保障性住房”。产权人一栏上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及时推送至属地住房和城乡建设局。

第十九条 配售型保障性住房回购后按房屋现状再次配售，配售价格与该房屋回购价格一致。

**第五章 封闭管理**

第二十条 配售型保障性住房实行封闭管理，自签订买卖合同之日起不满3年的，不予回购。有下列情形之一的，其房产由属地住房和城乡建设局指定的售房单位回购：

（一）购房人因工作调动全体家庭成员户籍迁往外地的；

（二）购房人或家庭成员患有医疗行业标准范围内重大疾病，需筹措医疗费用的；

（三）购房人长期拖欠住房贷款并被司法机关裁定贷款违约的；

（四）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；

（五）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，保留一套配售型保障性住房；

（六）国家、省、州县规定可以回购的其他情形。

第二十一条 配售型保障性住房购房家庭申请回购时，向属地住房和城乡建设局提出申请和审核。

配售型保障性住房回购价格按照原购房款-房屋(主体结构及装修)折旧的原则核算。房屋折旧按照主体结构平均50年(折旧率2%)、装修平均10年(折旧率10%)和交付使用年限进行计算。房屋主体及装修价值均折完即止，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(房屋主体+装修)]-[原购买价格(房屋主体部分)×(交付使用年限×2%)]-[原购买价格(装修部分)×(交付使用年限×10%)]

房屋交付使用年限从交付日期起至签订回购协议日期计算，不满一年按一年计算。

回购申请审批通过后半年内应完成回购，属地住房和城乡建设局应按规定审批退还房屋维修资金。退出的房屋及时纳入配售房源，二次配售时，购房家庭应按规定交存房屋维修资金。

第二十二条 申请回购配售型保障性住房应满足以下条件：

(一)无贷款、无抵押、无租赁、未设立居住权、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。

第二十三条 配售型保障性住房房屋所有权人不得对配售型保障性住房设定除个人住房贷款以外的抵押权。抵押权自登记时设立。

**第六章 运营管理**

第二十四条 配售型保障性住房由售房单位依法依规选聘物业服务公司，签订《物业服务合同》，并向属地住房和城乡建设局备案。

第二十五条 长期未出售的配售型保障性住房,售房单位可向属地住房和城乡建设局申请并报呈本级人民政府审批同意，转为其他类型的保障性租赁住房，其配售型性质不变。

第二十六条 配售型保障性住房水或电消耗量（不含公摊部分）连续3年为0，经售房单位核实，属地住房和城乡建设局可认定该房源长期闲置。

第二十七条 配售型保障性住房的房屋所有权人以提供虚假证明材料等欺骗方式取得配售型保障性住房，或长期闲置配售型保障性住房的，售房单位应当强制回购配售型保障性住房，并按照下列程序进行：

（一）提交材料。售房单位向项目属地住房和城乡建设局提交强制回购说明及相关材料。

（二）部门复核。收到强制回购说明及相关材料后，住房和城乡建设局及时对有关情况进行复核。

（三）强制回购。经复核，住房和城乡建设局认为房屋所有权人确实以提供虚假证明材料等欺骗方式取得配售型保障性住房，或长期闲置配售型保障性住房的，责成售房单位按照配售型保障性住房买卖合同的约定实施回购。

第二十八条 配售型保障性住房不得用于经营或其他用途，市场监管部门不得将配售型保障性住房用于工商注册。购房家庭不得擅自改变房屋主体结构。

第二十九条 新建配售型保障性住房、配套商业和车位等应当参照《云南省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》中的：商业服务设施建筑面积原则上控制在建筑总面积的30%以下。

**第七章 监督管理**

第三十条 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、欺骗等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，终身不得购买配售型保障性住房。对出具虚假证明的单位，由属地住房和城乡建设局提请有关部门追究相关责任人的责任。

第三十一条 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。

第三十二条 各地住房和城乡建设局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。

第三十三条 对地方国有企业收购已建成存量商品房用作保障性住房过程中收购、配售、回购、退出环节涉及的税费，按照现行保障性租赁住房相关税费优惠政策执行。

1. **附则**

第三十四条 本办法自印发之日起实施，有效期3年，由大理州住房和城乡建设局负责解释。