

宣城市保障性住房配售管理办法（试行）

第一条 为建立和完善保障性住房供应体系，加强保障性住房配售管理，规范管理流程，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）及有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称保障性住房，是指政府提供政策支持，限定户型面积，限制处分权利，以保本微利价格，面向符合条件的住房困难家庭配售并且实施封闭管理的配售型住房。

本办法所称保障性住房开发经营管理单位（以下简称“开发经营管理单位”）是指由政府确定的国有企业，负责保障性住房的开发、收购、配售、回购以及运营等管理服务工作。

第三条 保障性住房的配售管理实行政府主导、市级统筹、属地负责的原则。

第四条 住房和城乡建设部门负责政策制定、规划编制、计划实施和监督指导工作。

发改、教体、公安、民政、财政、人社、自然资源规划、审计、公积金、税务、金融监管等部门按职责做好相关工作。

第五条 按照“以需定购、以需定建”的原则，合理确定房源筹

集计划，依托部、省住房保障信息系统等载体，建立保障性住房轮候库。

第六条 保障性住房房源采取收购、盘活、转化存量房、新建等方式筹集，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。

第七条 保障性住房建设以满足基本住房需求为原则,新建项目单套住房建筑面积以 70—120 平方米为主；收购、盘活、转化的存量项目可适当放宽标准。

第八条 收购、盘活、转化存量房产作为配售型保障性住房的，以住建、发改和自然资源规划部门共同核定的配售均价核算；以新建方式建设的保障性住房，配售均价按照基本覆盖“划拨土地成本+建安成本+5%合理利润”的原则进行核算，并结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋销售价格,保障性住房销售价格实行一房一价，明码标价，向社会公布，接受监督。项目最终销售均价不得高于核定的配售均价。

第九条 配售型保障性住房配售一定时期后仍有剩余房源的，可转化为配租型保障性住房统筹使用。

第十条 宣城中心城区内保障性住房保障对象为：家庭无自有住房或人均自有住房（集体土地房屋除外）建筑面积不超过 25 平方米的住房困难家庭。

第十一条 保障性住房以居民家庭为单位申购，申购家庭须确定 1 名具备完全民事行为能力的家庭成员为申购人，申购家庭中未

成年子女已作为家庭成员享受保障性住房的，今后符合单独申请条件的，可再申请保障性住房。

第十二条 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。租住配租型保障性住房的，应当在签订《配售型保障性住房购房合同》约定的交付日期前按规定退出保障；享受公共租赁住房租赁补贴、高层次人才租赁补贴的家庭购买保障性住房的，自《配售型保障性住房购房合同》约定的交付日期次月起停止发放上述补贴。

第十三条 保障性住房按以下程序进行配售：

（一）制定配售方案。开发经营管理单位根据房源供应情况制定配售方案。

（二）发布配售公告。开发经营管理单位发布配售公告，内容包括项目情况、户型及房源数量、准入条件、销售价格、登记方式、选房办法等。

（三）购买资格审核。申购家庭根据配售公告规定提出申请，按要求提交申请材料。开发经营管理单位对申请家庭提交的申请材料进行初核。住房城乡建设部门对开发经营管理单位初核后提交的材料进行复核。经公示无异议后，确认购房资格。

（四）公开选房。开发经营管理单位根据审核通过名单，通过公开方式进行选房。

（五）申购家庭选定房源后，与开发经营管理单位签订《配售

型保障性住房购房合同》，合同中载明保障性住房、不得上市交易等内容。

第十四条 保障性住房购房家庭可按规定申请住房公积金、商业银行资金等购房贷款。

第十五条 保障性住房参照商品住房实行维修资金管理，开发经营管理和申购家庭应按规定缴存住宅专项维修资金。

第十六条 保障性住房申购家庭应按规定办理保障性住房不动产登记。不动产登记机构应在预告登记证明和不动产权证上记载不动产权利人，附记保障性住房、不得上市交易等内容。

第十七条 保障性住房房源实行封闭管理，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，不得擅自转让、调换。

第十八条 申购家庭纳入选房范围后放弃选房或选房后放弃购买的，自放弃之日起一年内不得再申请保障性住房。申请家庭纳入选房范围，但因无与其户型面积标准匹配的房源可选导致放弃选房的，不受上述限制。

第十九条 购房家庭购买保障性住房后，出现以下情形之一的，可提出回购申请：

- （一）因购房家庭工作变动等原因离宣的；
- （二）其他确需退出的情形。

第二十条 申请回购的保障性住房应具备以下条件：

- （一）无贷款、无抵押、无租赁、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。

第二十一条 保障性住房实行回购方式退出保障。按照原购房价格减去房屋(主体和装修)折旧费用,再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。利息不计复利,房屋持有年限不足 1 年的不予计息。回购价格不考虑购房家庭自行装修及对房屋添附成本等相关费用。房屋主体折旧按照住房使用年限 50 年(年折旧率 2%)、装修折旧按照使用年限 10 年(年折旧率 10%)及房屋持有年限计算,均折完即止。房屋持有年限自办理入住日期起至签订回购协议日期计算,不足 1 年的按照 1 年计算。

回购价格=原购房价格(主体+装修)-[原购房价格(主体部分)×(房屋持有年限×2%)]-[原购房价格(装修部分)×(房屋持有年限×10%)]+[原购房价格(主体+装修)×签订回购协议日期中国人民银行公布的一年定期存款基准利率×房屋持有年限]。

回购申请审批通过后,开发经营管理单位应按相关规定完成回购,解除合同并备案,退出的房屋及时纳入配售房源。

第二十二条 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。

第二十三条 住房和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。

第二十四条 宣城市中心城区范围内保障性住房的配售、管理等按照本办法执行，县（市、区）政府可参照本办法，结合实际，制定相关政策。

第二十五条 本办法自印发之日起施行。执行期间，上级有新规定的，从其规定。

XCSG-2025-02-02

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，
市中院，市检察院，宣城军分区。

各民主党派市委，市工商联，各人民团体，中央、省驻宣各单位。

宣城市人民政府办公室

2025 年 3 月 27 日印发
