

威海市配售型保障性住房管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一条（立法目的）

为规范配售型保障性住房运营管理工作，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）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条（概念定义）

本办法所称的配售型保障性住房是指政府提供政策支持，限定户型面积、销售价格、申购条件、处分权利，面向符合条件的住房有困难且收入不高的工薪家庭以及城市需要的引进人才等群体配售的政策性住房。

第三条（适用范围）

本办法适用于本市行政区域内配售型保障性住房筹集、供应、使用、退出及监督管理等活动。

第四条（基本原则）

配售型保障性住房的实施遵循政府主导、以需定购、合理布局 and 稳慎推进的原则。

第五条（部门职责）

市住房城乡建设部门是本市配售型保障性住房工作的行政主管部门，负责本市配售型保障性住房的政策制定、组织实施、

监督指导工作。负责统筹指导全市保障性住房申购、配售及封闭管理等有关工作,根据需要监督指导市级保障性住房经营管理机构(以下简称管理机构)开展配售型保障性住房市级项目的筹集、配售管理及监督管理等工作。

市公安部门负责户籍信息的核查及数据共享工作。

市民政部门负责城市特困家庭、城市低保家庭及城市低收入家庭的认定工作以及家庭收入的核查及数据共享工作。

市人力资源社会保障部门负责社保及人才数据核查及数据共享工作。

市自然资源和规划部门,负责配售型保障性住房的不动产登记、申请人不动产信息核查及数据共享工作。

市公积金管理中心负责公积金提取及贷款办理相关工作。

各区市(包括环翠区、文登区、荣成市、乳山市和国家级开发区,下同)住房城乡建设部门负责配售型保障性住房家庭的申请受理、资格审核等工作,监督指导管理机构的房源筹集、资金使用、房屋配售及回购、日常维护与管理等相关工作。

第六条 (收购要求)

收购存量商品房用作配售型保障性住房应当满足以下条件:

- (一) 房源为已建成存量商品房;
- (二) 房源位置合适、交通便利、配套设施较为齐全;
- (三) 收购价格应以同地段保障性住房重置价格为参考上限。

收购存量商品房用作的配售型保障性住房的价格和房源标准严格按照国家及省有关文件执行,并根据上级政策实行动态调整。

第七条 （面积户型）

配售型保障性住房户型、面积应符合保障人群的需求定位,面积适中、户型合理,单套建筑面积以 60-95 平方米为主,原则上不超过 110 平方米。以两居室、三居室为主,严禁将豪宅、大户型房屋用作保障性住房。

第八条 （申请主体）

配售型保障性住房主要面向符合条件的住房困难且收入不高的城镇工薪收入群体以及城市需要的引进人才等群体。购买保障性住房以家庭为单位,申购家庭应选取 1 人作为申请人。申请人应当具有完全民事行为能力,申请家庭成员包括夫妻双方(含离异、丧偶)及未成年子女;单身户家庭申请人应当达到法定结婚年龄。

第九条 （轮候库建设）

配售型保障性住房轮候库(简称轮候库)应按照全市统一标准建立,实行计分排序轮候机制。轮候库信息全市统筹使用,按照“成熟一批、纳入一批”的原则,及时将轮候需求纳入保障性住房建设筹集计划。

第十条 （轮候库入库条件）

配售型保障性住房的申请人同时符合下列准入标准的纳入

轮候库：

（一）申请人家庭成员中至少 1 人具有本市户籍或在本市连续缴纳社保 12 个月以上且处于在保状态。申请对象为城市需要的引进人才、公共服务一线的环卫工人、公交车司机、快递员、外卖员、以及在乡镇工作的教师、医护人员、民辅警、公职人员等无户籍限制，社保连续缴纳满 6 个月且为在缴状态。

（二）申请人家庭无自有住房(农村房屋除外)或人均住房建筑面积不超过 20 平方米。

（三）已经享受过房改房、经济适用住房等政策性住房的家庭，按规定腾退原政策性住房后可购买保障性住房。

（四）国家、省、市规定的其他条件。

第十一条（轮候库申请流程）

符合本办法第十条规定的申请人，按照以下程序申请纳入轮候库。

（一）提出申请。本地户籍的申请人应当向户籍所在地街道办事处（镇人民政府）提出申请，非本市户籍的申请人可向工作地所在的街道办事处（镇人民政府）提出申请。填写基本信息、家庭经济状况核对诚信承诺及授权委托书等资料。提交家庭成员身份、户籍、婚姻、住房、上年度家庭收入等证明材料。

（二）街道初审。街道办事处(镇人民政府)收到申请人的申请材料后应尽快完成初审,申请材料不全或不符合有关规定的,初审单位应及时告知申请对象。申请人应在 5 个工作日内对申请资

料补正；未在规定期限内补正或经补正仍不符合有关规定的,街道办事处(镇人民政府)作出不予受理的决定,应当通知申请人并说明原因。

(三) 区级复审。各区市的住房城乡建设部门应及时会同公安、民政、不动产部门对申请家庭的成员信息、户籍信息、婚姻状况、房产、家庭收入、是否享受过政策性住房等信息进行核查确认。区市住房城乡建设部门对通过区级复审的申请家庭进行公示,公示期内无异议的申请家庭按照《威海市配售型保障性住房轮候排序计分规则(试行)》计分,依据分值高低纳入全市保障性住房轮候库排序并动态更新。

(四) 信息变更。对于提交材料中发生变化的信息,申请人应及时向各区市住房城乡建设部门主动提出变更申请。经区级有关部门复核无误后,对轮候库信息进行变更。

第十二条 (配售程序)

配售型保障性住房的配售工作按照以下流程实施:

(一) 制定方案。各区市住房城乡建设部门根据轮候库的配售需求规模,以需定建(购)保障性住房,按照“一项目一方案”,制定项目实施方案。项目实施方案应包含项目基本情况、房源筹建方式及条件、保障形式及规模、申请条件、具体的配售流程、项目资金及债务平衡情况等内容。项目方案报区市人民政府(管委会)和市级主管部门同意后组织实施。

(一) 发布公告。各区市住房城乡建设部门应根据项目实施

方案进行项目公告。公告内容包含项目坐落、房源户型、装修标准、配套情况、预计销售价格等。

（三）认购登记。轮候库中有意购买的申请人应根据项目公告在规定时间内进行认购登记。各区市住房城乡建设部门应在登记前对轮候库中申请对象的信息进行复核，对于不符合要求的，应及时告知申请人。如认购登记比例较低的，应当及时根据项目实施方案对项目进行调整或取消，并对外公布。

（四）分类排序。项目所在区市住房城乡建设部门根据保障的范围、形式、保障群体等对已认购登记的按照轮候库中的排序进行分类，排序结果向社会公布。

（五）现场选房。项目所在区市住房城乡建设部门应根据排序结果组织选房看房。购买配售型保障性住房的申请人应在规定时间内签订购房合同，缴纳首付款或全款。逾期未办理的，选房资格作废，选房顺序依次递补。

（六）房屋交付。根据房源认购数量，区市住房城乡建设部门根据项目实施方案做好房源供给工作，按合同约定交付房屋。

（七）其他情形。原则上，单身家庭配售的保障性住房面积不得超过60平方米；夫妻双人家庭配售的保障性住房面积不得超过80平方米；独生子女家庭配售的保障性住房面积不得超过95平方米。大户型房屋优先配给家庭收入不高的多子女家庭和城市需要的引进人才等对象。

在乡镇工作的教师、医护人员、民辅警、公职人员等申购的

保障性住房项目区域仅限于工作地所在区（市）。

第十三条 （价格管理）

配售型保障性住房的配售价格在综合各项成本后，按照保本微利的原则制定，根据户型、面积、楼层等因素执行一户一价。

第十四条 （产权登记）

申请人持购房合同，交纳各项税费后，办理不动产权登记证。不动产权登记证中应注明：该房屋为配售型保障性住房，不得上市交易，不得用作除房屋按揭贷款外其他抵押。

第十五条 （封闭运营）

配售型保障性住房实行严格的封闭管理，禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房转变为商品住房流入市场。

管理机构应对保障性住房配售的项目运营资金，包括项目启动资金、政策性专项借款、申请人支付的购房款项、房屋回购款项等，实行封闭管理，专款专用。

第十六条 （禁止事项）

购买后的配售型保障性住房不得长期闲置，不得擅自转让、调换、赠与、转租，不得设置居住权和除购住房贷款担保外的抵押权，不得擅自改变房屋用途，不得对房屋违规装修、破坏房屋主体及承重结构。

第十七条 （退出方式及条件）

购房人购买的配售型保障性住房以管理机构回购的方式退出现有房屋保障。

购买配售型保障性住房办理不动产权证不满5年的,原则上不得申请回购。因购房人工作变动离开本市等特殊原因确需退出的,经区市住房城乡建设部门审核通过后,由管理机构进行回购。

发生抵押权引起的房屋处置或法院强制执行等情形时,经区市住房城乡建设部门核准后,由管理机构对房屋回购,回购款应优先用于清偿回购房屋未结清的贷款和回购产生的各项税费等。

申请人申请其他面积的配售型保障性住房的,应按条件退出现有的配售型保障性住房。

第十八条 (回购条件)

申请回购的保障性住房应满足以下条件:

- (一) 无贷款、无抵押、无租赁、未设置居住权。
- (二) 房屋建筑主体及承重结构未发生变动,已发生变动的按照房屋安全管理相关规定进行恢复。
- (三) 房屋配套的设施设备无损坏、缺失。
- (四) 房屋的水、电、燃气、供热、网络通信、有线电视等费用和物业服务费已经结清。
- (五) 退出已享受的落户、就学等权益。

第十九条 (回购价格)

配售型保障性住房的回购价格,按照原购买价格,结合住房折旧确定,住房折旧按每年2%折旧率予以核减。购房人对房屋自行装修部分的费用、对房屋的维修更新和改造的费用以及增设设施设备的费用,不予补偿。

回购价格=原购买价格×(1-交付使用年限×2%)

第二十条 （离婚析产及继承）

因离婚析产、继承产生配售型保障性住房所有权转移的，该配售型保障性住房性质不变。不动产登记机构在办理不动产转移登记时，应当按照本办法第十八条规定予以注明。

第二十一条 （部门监督）

各相关单位应按照职责分工履行监督责任，保障性住房的管理机构应当严格按照本办法规定，开展保障性住房配售的运营管理工作。

各区市住房和城乡建设部门负责本辖区内配售型保障性住房项目的售后动态监管工作。

第二十二条 （诚信原则）

申请人违反诚信原则，通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得保障性住房配售资格的，取消该申请人配售资格，5年内不得纳入保障性住房轮候库。

第二十三条 （违规处理）

购房人违反本办法第十六条规定的，由各区市住房城乡建设部门责令限期改正，情形严重的或拒不改正的，由各区市住房城乡建设部门负责清退该配售型保障性住房，并由管理机构回购该房屋，购房家庭5年内不再纳入轮候库。造成经济损失的，由购房家庭依法承担赔偿责任；构成犯罪的，由各区市住房城乡建设部门依法移交司法机关处理。

第二十四条 （维修资金）

配售型保障性住房应建立住宅专项维修资金制度，保障性住房的管理机构不得将未缴纳住宅专项维修资金的房屋交付购房人。

第二十五条 （实施时间）

本办法于 2025 年 月 日 开始实施。

附件：威海市配售型保障性住房轮候排序计分规则(试行)

威海市配售型保障性住房轮候排序 计分规则(试行)

为实现保障性住房的顺利配售，综合申请人的家庭结构、人均收入、人均住房面积、入库时间等，确定轮候排序计分规则。总分值相同的申请家庭，按照申请保障性住房轮候资格时间先后确定顺序。

一、按家庭结构计分(最高 25 分)

非本市户籍的在威工作未婚个人或有本市户籍的离异无子女的个人可认定为单身户家庭。单身家庭计 5 分。

本市户籍或在威工作的夫妻双方，无子女或已子女不在威工作的可认为夫妻双人家庭。夫妻双方家庭计 10 分。

本市户籍或在威工作的夫妻双方（含离异或丧偶，下同）和子女组成多人家庭。其中夫妻双方共计 10 分，一个未成年人计 3 分，已成年未婚子女计 5 分，超过 25 分后以 25 分计。

二、按家庭人均收入计分(最高 35 分)

（一）属于民政认定的城市特困家庭、城镇低保、低收入家庭的计 35 分；

（二）人均收入不高于上年度城镇居民人均可支配收入 100%，且不属于民政认定的城市特困家庭，城镇低保、低收入家

庭的计 20 分；

(三) 人均收入超过上年度城镇居民人均可支配收入，但不高于 200% 的家庭计 10 分；

(四) 人均收入超过上年度城镇居民人均可支配收入 200% 的家庭计 0 分。

城市需要的引进人才不受上述条件限制，该项最低计 25 分。

三、按家庭人均住房建筑面积计分(最高 30 分)

$(1 - \text{家庭人均住房建筑面积}/20) \times 30$

四、按纳入轮候库时间计分(最高 10 分)

申请家庭自纳入轮候库起，每满 1 年计 2 分，最高不超过 10 分。