浮府字〔2024〕82号

浮梁县人民政府

关于印发《浮梁县收购已建成存量商品房用作保障性住房工作方案》的通知

各乡（镇）人民政府，县直有关单位：

现将《浮梁县收购已建成存量商品房用作保障性住房工作方案》印发给你们，请你们认真贯彻落实。

 2024年9月27日

（此件主动公开）

浮梁县收购已建成存量商品房用作

保障性住房工作方案

为推进保障性住房建设，积极推动已建成存量商品房去库存和优化增量住房政策措施，进一步保障和改善民生，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）《切实做好保交房工作总体方案》（国办发〔2024〕26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）等文件精神，结合我县实际，制定本工作方案。

一、总体目标

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习近平总书记考察江西重要讲话精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念、加快构建新发展格局。按照“政府主导、市场化运作”的思路，着力完善“市场+保障”住房供应体系，结合消化存量房产和优化增量住房政策措施，按照“以需定购、自愿参与、公平公正、精准实施”的原则，用好保障性住房再贷款政策，由政府指定地方国有企业收购已建成商品房用作保障性住房（含配售型和配租型保障性住房），满足工薪收入群体首套刚需购房或租赁住房需求，为浮梁高质量发展提供有力保障。

二、工作内容

（一）扩大政策范围

**1．明确保障对象。**根据国发〔2023〕14号文件相关精神，住房保障范围有序扩大至住房有困难且收入不高的城镇户籍家庭、机关事业单位人员、企业引进人才等工薪收入群体。要全面摸清我县工薪收入群体购（租）住房需求，重点关注引进人才、院校毕业创业大学生群体，教师、医护、民警和乡镇干部等基层一线公共服务人员群体，产业务工人员、公交司机、环卫工人、外卖小哥、快递员等城市运行服务行业群体，支持其在县城享受保障性住房政策。

**2．设定准入条件。**配售型保障性住房保障对象的住房标准可按所在行政区域主城区及县城中心城区范围进行无房认定。保障性租赁住房对象的住房标准可按项目所在街道（乡镇）的辖区范围进行无房认定。以家庭为单位，保障对象只能购买一套配套型保障性住房。有不动产权属交易记录的家庭，需交易满二年后才可申请配售型保障性住房。已享受过房改房、经适房、公租房等政策性住房的家庭，需按规定腾退原住房，才能申请配售型保障性住房。

（二）合理收购住房

**3．明确基本条件。**收购用作保障性住房的商品房满足“一现、两防、三合适”的基本条件。“一现”即收购房源应为已建成存量商品房，相关手续齐备，可以办理不动产权证书。“两防”即要切实防范道德风险、严防新增县政府隐性债务和县国有企业经营风险。“三合适”即户型面积合适，收购房源要符合国发〔2023〕14号和本地保障性住房管理办法要求；价格合适，收购价格应以同地段保障性住房重置价格为参考上限；位置合适，处于交通便利、配套设施较为齐全的区位。

**4．把握收购标准。**收购房源由房地产开发企业提出申请，经县推动收购存量商品房作为保障性住房工作专班（以下简称工作专班）会议审议确定。

（1）收购房源原则上以栋或单元为单位进行收购，房源需相对集中。用于配售型保障性住房的，建筑面积原则上以120平方米左右为主，可适当放宽；用于保障性租赁住房的，建筑面积最大不超过90平方米。收购房源时可根据实际需要，同步收购一定比例的车位，价格由双方自行协商，但不得超过该小区同期同类型在售车位价格的75％。收购主体要与房地产开发企业明确收购房源维修权责，健全配套公共服务设施，让群众住得舒心、安心。

（2）收购房源应当达到销售条件且权属清晰，满足金融机构发放贷款要求，不得存在查封等限制交易的情况，所有权及相关权利的归属应当明确、清晰、无争议，并满足以下条件：

①在签订正式批量收购协议前应当已完成商品房竣工验收备案、取得商品房实测面积报告、获得或在交易前能够取得该房源国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记（商品房栋证），没有与房源直接相关的法律纠纷案件；

②未纳入政府土地征收或储备计划；

③在签订正式批量收购协议前，应当与房地产开发企业协议落实物业管理事宜。

（3）由住建、自然资源规划等行业管理部门聘请有资质的第三方机构评估，根据评估结果，确定县中心城区成本指导价为：

 单位：元/平方米

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 结构 | 划拨土地价格 | 建安成本 |
| 框剪结构 | 528 | 2423 |
| 砖混结构 | 528 | 1510 |

房

具体房源收购由收购单位分区域或项目委托不少于两家具备房地产评估二级以上资质的第三方机构进行评估，并根据评估结果汇总形成定价方案，由县工作专班审定。评估价格不得高于上述指导价，高于指导价的以指导价为准。收购价格以具体房源的划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润计算构成。

**5.确定租售价格。**配售价格和出租价格需县工作专班会议审议确定，其中销售价格的利润不超过收购价格的5％，出租价格不高于同地段、同品质市场租赁住房评估租金的90％。

**6.明确实施主体。**浮梁悦群房屋租赁有限公司为浮梁县保障性住房工作的统一平台，负责组织实施浮梁县保障性住房收购、销售（租赁）以及运营管理工作。浮梁悦群房屋租赁有限公司应加强企业建设，科学规范管理，提高保障能力水平，切实加强监督管理，对保障性住房运行资金单列账目、单独核算，确保专款专用、封闭管理。

**7.依法依规实施。**要按照工薪收入群体住房保障需求，建立保障对象轮候库，分区域摸清配售和租赁意愿后，由浮梁悦群房屋租赁有限公司优先选择群众意愿强烈的区域，公开征集所有建设主体符合条件的房源，并在公共资源交易网发布公告。同时，要按照“市场化、法治化”原则，交易各方在自愿、平等的前提下，公开、公平、公正开展交易，并严格按照国家法律法规、国资监管规定有关要求，明确程序、逐级决策，确保收购事宜合法合规。鼓励支持县国有企业所持有房源平等参与房源交易。

（三）严格项目监管

**8.规范房源使用。**收购房源全部列入我县保障性安居工程建设计划，并统一纳入国家、省和市配售型保障性住房或保障性租赁住房信息系统管理。配售型保障性住房严格实施封闭管理，禁止以任何方式违法违规变更为商品住房流入市场。用作保障性租赁住房房源运营期不得低于8年，且不动产权属证需载明“属于保障性租赁住房，运营期不低于8年，其间不得改变使用用途”等内容。如购房家庭因长期闲置、确需转让、因辞职等原因离开机关事业单位或企业，主动要求政府回购的，由浮梁悦群房屋租赁有限公司根据房屋出售价格，综合住房折旧、存款利率或物价指数等因素进行回购，且个人装修部分不计入回购价格。

**9.提高租售效率。**教体、公安、人社、卫健、各乡镇等成员单位准确掌握所辖权属范围保障性住房需求，收购主体要迅速配售或租赁收购房源，不得积压导致资产闲置。原则上签订收购协议后，收购房源三个月内使用效率应该达到50％及以上，半年内达80％及以上。

**10.坚决防范风险。**要加强资金监管，房地产开发企业出售已建成存量商品房用作保障性住房所得资金，要依法依规优先偿还本项目债务，结余资金用于本企业保交房项目、新建或在建开发项目建设。县审计部门要在回购项目开展一段时间后，及时组织专项审计，督促浮梁悦群房屋租赁有限公司切实防范道德风险，严防新增县政府隐性债务和县国有企业经营风险。

（四）多方政策支持

**11.争取资金优惠。**对符合条件的保障性租赁住房项目，参照《关于印发景德镇市中心城区保障性租赁住房建设和管理实施办法的通知》（景府办发〔2022〕3号）文件执行资金筹措和税收优惠。对符合条件的配售型保障性住房项目，积极争取中央和省财政补助资金等资金支持。支持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。探索与房地产业转型发展新模式相适应的金融服务模式，鼓励银行因地制宜提供金融服务。鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则，提供保障性住房开发贷款和个人住房贷款，专款专用、封闭管理。符合条件的保障性住房项目有关税费政策，按财政部、税务总局、住房城乡建设部《关于保障性住房有关税费政策的公告》（2023年第70号）规定执行。

**12.落实专项贷款。**县工作专班根据本方案及相关实施细则，指导浮梁悦群房屋租赁有限公司向参与银行提出贷款申请。对于收购后用作配售型保障性住房的，可申请保障性住房收购贷款；对于收购后用作配租型保障性住房的，可申请住房租赁团体购房贷款。国家金融监督管理总局浮梁监管支局应积极争取保障性住房再贷款政策，鼓励和引导银行等金融机构参与收购已建成存量商品房项目。

**13.简化用地审批。**对于收购已建成商品房或存量土地用作保障性住房的，政府批准收回时可一并同意划拨供地，简化手续，土地使用权权利性质可根据批准文件变更登记为划拨。

三、保障措施

**一是强化组织领导。**成立推动收购存量商品房作为保障性住房工作专班，落实专门人员，细化实施办法，统筹推进我县收购已建成存量商品房用作保障性住房各项工作。**二是注重部门协作。**专班建立定期例会、跟踪、监测、宣传等机制，协调解决回购商品房用作保障性住房工作中的相关问题，有关职能部门要按照职责研究完善相关配套政策，构建快速审批绿色通道，形成联动合力，简化审批程序，提高项目审批效率，最大限度地缩短审批时间，加快收购存量商品房用作保障性住房转化投用速度。**三是加强宣传引导。**结合我县实际，因地制宜统筹谋划收购商品房用作保障性住房工作，完善“1+N”政策体系，同时加强政策宣传解读、实践引领和舆论引导，运用各类媒体加大宣传报道力度，推广经验做法，营造全社会关心、支持、参与的良好氛围。

附件：浮梁县推动收购存量商品房作为保障性住房工作专班

附件

浮梁县推动收购存量商品房作为

保障性住房工作专班

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，落实《国务院办公厅关于转发住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、金融监管总局〈切实做好保交房工作总体方案〉的通知》（国办发〔2024〕26号）要求，切实做好收购已建成存量商品房用作保障性住房工作，解决收入不高的工薪收入群体及城市需要的引进人才等群个体住房困难问题，经县政府研究同意，成立浮梁县推动收购存量商品房作为保障性住房工作专班，组成人员如下：

组 长：段铖松 县委常委、常务副县长

副组长：曹火根 县委常委、副县长

叶全养 新平先行区党工委委员、管委会副主任，县投控集团董事长

成 员：王高华 县委宣传部常务副部长

施春民 县委编办主任

张金生 县信访局局长

 刘 勤 县发改委主任

 吴黎静 县教体局党组书记

 郑根庆 县公安局常务副局长

 吴 明 县财政局局长

 张金虎 县人社局局长

 林 群 县自然资源规划局局长

 段小伟 县住建局局长

 黄 波 县税务局局长

 占海英 县卫健委主任

 汪跃进 县城市社区管委会主任

 马 进 市住房公积金管理中心浮梁办事处主任

朱红海 国家金融监管总局浮梁监管支局局长

各乡（镇）长

 王 震 浮梁悦群房屋租赁有限公司总经理

工作专班下设办公室，办公室设在县住建局，由段小伟同志兼任办公室主任，王震任办公室副主任，办公室人员从工作专班成员单位抽调。

抄送：县委、县纪委、县人大、县政协、县人武部、县委各部门、

县法院、县检察院、群众团体、新闻单位

浮梁县人民政府办公室 2024年9月27日印发