

衡阳市住房和城乡建设局

关于公开征求《衡阳市配售型保障性住房 管理办法（试行）》意见的公告

为贯彻落实国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）的决策部署，进一步扩大住房保障范围，加大保障性住房供给，结合本市实际，我局制定了《衡阳市配售型保障性住房管理办法（试行）》，现面向社会公众公开征求意见（详见附件）。如有意见或建议，请于2025年10月10日（星期五）17:30前，通过邮件、信函等方式书面反馈。

联系人：雷国栋

联系电话：0734-8290090

电子邮箱：hyszjzzbk@126.com

地址：衡阳市石鼓区船山路28号建设大厦（市住房和城乡建设局）422室（邮编：421200）

衡阳市住房和城乡建设局

2025年9月9日



衡阳市配售型保障性住房管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 目的依据。为贯彻落实党中央、国务院关于保障性住房的重要部署，加快解决衡阳市工薪收入群体住房困难问题，扩大住房保障范围，不断完善住房保障体系，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 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》《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》及《住房和城乡建设部关于加快建立住房保障轮候库的通知》等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 配售型保障性住房释义。本办法所称配售型保障性住房（以下简称配售房），是指由政府主导筹集，限定套型面积、销售价格、使用和处置权利，面向符合条件的居民配售并实行封闭管理（不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易，可由运营管理机构回购）的住房。

第三条 适用范围。本办法适用于市城区（不含南岳区）配售型保障性住房筹集、申请、配售、运营、回购、监督管理等工作。

第四条 职责分工。市住房和城乡建设局（以下简称市

住建局)是全市配售房建设管理工作的行政主管部门,负责牵头制定市城区配售房政策和房源筹集,指导监督各县市区开展配售房相关工作。

市住房保障服务中心(以下简称市住保中心)负责市城区配售房相关工作的监督和管理,负责对各县市区住保中心相关工作的指导和监督,参与配售房房源筹集、配售方案制定等工作。

市发改委负责指导配售房项目做好中央预算内投资和专项债的申报以及配售房配售价格核定工作。

市财政局负责利用专项债收购存量房用作配售房的财政承受能力评估、专项债券资金监管等工作,负责督促利用专项债收购存量房用于配售房的收购主体按期还本付息,参与专项债审核工作。

市自然资源和规划局参与收购存量房用于配售房的房源筹集(选址),核定配售房项目划拨土地成本等工作。

市不动产登记中心负责配售房申购家庭住房登记情况的核查工作,配合办理配售房的不动产登记,并落实限制配售房上市交易等相关要求。

市住房公积金管理中心负责制定购买配售房家庭申请个人住房公积金贷款政策,并组织实施。

市税务局负责依法落实配售房税收优惠政策。

市政府设立或明确的本市配售房运营管理机构(收购主体),负责具体实施配售房的建设筹集、申购配售、运营管理和回购等工作。

各街道办事处（镇政府）配合配售房相关工作，做好本辖区内配售对象摸底、申请受理、信访处理等工作，落实将配售房纳入社区网格化管理等工作。

各城区住建部门负责本辖区范围内配售对象的资格审核、轮候管理、动态管理等工作。

市工信、公安、民政、人社、资规、水务、卫健、军退、总工会等单位按职责分工，协同做好保障性住房相关工作。

第二章 房源筹集

第五条 筹集方式。现阶段，原则上采取收购存量商品住房方式筹集配售房。收购的房源必须位置合适，处于交通便利且配套设施较为齐全的区域。

第六条 筹集计划。坚持“以需定购，应保尽保”的原则，市住建局每年根据各城区摸底的需求，提出收购项目建议，与市财政局等部门会商后确定年度筹集计划，报市政府批准后实施。

第七条 收购房源。各县（市、区）可选定合格的地方国有企业作为收购主体，选定的国有企业及其所属集团不得为政府融资平台，需符合商业银行授信要求，报经市政府同意后可按照市场化运作开展配售房收购。配售房的单套建筑面积不得超过143平方米，且120平方米以上户型占比不得超过10%。配售房的收购价格以同地段保障性住房的重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本，加不超过5%的利

润确定。项目相关配套建设的市政基础设施和公共服务设施投入不得摊入成本。

市住建部门根据市场供求关系及房地产发展趋势等因素，报市人民政府同意后，可适当调整配售房的单套建筑面积标准。

第三章 申请审核

第八条 申请人释义. 配售房申请人以家庭为单位申请配售房，申请人配偶、未满十八周岁的子女应作为共同申请的家庭成员，未满十八周岁的子女列为共同申请家庭成员的，不影响其达到规定年龄后享受住房保障政策。每个家庭只能购买一套配售房。

第九条 准入条件. 申请购买配售房，应当同时符合以下条件：

1. 申请人需年满 18 周岁且具有完全民事行为能力；
2. 申请人具有衡阳市城区户籍，或在市城区连续缴纳养老保险 3 年以上，或取得衡阳市有关部门认定的引进人才资格证明（引进人才不受户籍或养老保险缴纳时限限制）；
3. 申请人及共同申请的家庭成员在市城区无自有产权住房，或家庭人均住房面积低于 20 平方米；
4. 申请人及共同申请的家庭成员且自申请之日起前 2 年内无自有产权住房转移记录（含住房离婚析产记录）；
5. 申请人及共同申请的家庭成员已享受过房改房等政

策性住房的，应承诺在规定期限内腾退原政策性住房（配售房为毛坯房的，腾退期不超过 1 年；配售房为精装房的，腾退期不超过 3 个月）。

6. 市人民政府规定的其他条件。

第十条 申请材料。

1. 《衡阳市配售型保障性住房申购表》；

2. 申请人及共同申请家庭成员的身份证、户籍证明、婚姻状况证明、不动产权信息查询证明、养老保险缴纳证明及劳动合同等；

3. 申请人对其申报的相关信息和提交资料的真实性作出的书面承诺，及申请人签署的同意接受有关部门对其提供的信息进行调查核实的证明。

第十一条 申请程序。

（一）申请。申请人可通过现场或线上两种方式申请。

申请人具有城市户籍的，向户籍所在街道（镇）提交申请；申请人无衡阳市户籍的，向就业单位所在地街道（镇）申请，并提交相关申请资料。收到申请人的申请资料后，街道（镇）对相关资料进行初审，对符合申请条件的向申请人出具书面受理单；申请材料不齐全的，应当一次性告知补正材料，不符合条件的应当告知不符合的原因。

申请人也可通过登录配售型配售房轮候库 APP、湘易办 APP 等服务平台在线申请（具体开通时间根据系统开发情况确定）。

（二）审核。各区（市）县住建（住保）部门在收到资

格申请 5 个工作日内，利用服务平台共享的信息数据，对各项信息进行审核。符合条件的，审核通过并进行公示，公示无异议后各城区住建部门确认申请人的保障资格；不符合条件的，告知申请人不符合条件具体原因。

（三）轮候。经城区住建（住保）部门审核通过的申请人纳入保障轮候库管理，并按照登记时间先后顺序确定其轮候顺序，后续根据房源供应情况依次安排配售。轮候库实现动态管理，经年度复核不符合条件的，应退出轮候库。经本人申请退出，可退出轮候库。对 3 次以上无故不参与选房的轮候对象，退出轮候库。

第四章 配售管理

第十二条 配售原则。配售型保障性住房实行现房销售，遵循公开、公平、公正的原则。每个保障对象家庭只可购买一套配售房。优抚对象、困难退役军人、城镇残疾人家庭、消防救援人员、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭、计划生育特殊家庭、符合政策生育二孩及以上家庭，在同等条件下，可优先配售选房。

第十三条 配售程序。

1. 确定价格。配售价格按照收购价格加适度合理利润原则确定，由运营管理机构（收购主体）测算拟定项目均价及根据楼层、朝向等确定的“一户一价”，报市住保中心初审，并经市住建、发改、财政、资规等单位联合会审后，报市政

府批准执行。

2. 制定方案。配售型保障性住房达到配售条件且确定配售价格后，市住保中心会同运营管理机构（收购主体）制定配售方案，报市住建局备案。配售方案应当包括基本情况、配售条件、报名方式、户型面积、配售价格、管理要求等。配售方案应在市住建局官方网站向社会公布，接受轮候对象报名申购。

3. 配售选房。轮候对象选定房源后，与运营管理机构（收购主体）签订购房合同，结算房款并办理交房手续。收购主体要配合保障对象办理不动产权证。符合购房贷款条件的，可按规定申请住房公积金贷款或商业银行按揭贷款。

当申购家庭多于房源数量，可采取公开摇号、轮候时间排序、积分制等方式，组织申购家庭有序选房。具体方式由市住保中心另行制定。

第十四条 配售要求。

1. 申请人未按照规定的时间和要求参加选房，参加选房但放弃所选定住房或已选房但未在规定时间内签订购买合同的，1年内不得再次申购配售房。

2. 申请人在规定时间签订购房配售房合同前，可提出住房调换申请，在房源充足且双方自愿的情况下，支持申请人申请住房调换，一个家庭最多可调换1次。

3. 配售房小区物业服务和维修资金，参照商品房小区有关规定执行。

4. 配售型保障性住房项目纳入街道和社区网格化管理，

购房人享受商品住房小区购房人同等基本公共服务。

第十五条 房源管理。收购后的配售房源，由收购主体或其委托的运营管理机构负责管理，并按相关规定进行出售。

项目配售结束后，如有剩余房源，运营管理机构（收购主体）可向市住保中心申请，将剩余房源转化为保障性租赁住房面向保障对象租赁，当承租户有购买意向时，优先向承租人配售。

第五章 运营管理

第十六条 封闭运行。配售房实行严格封闭管理，严禁购房人通过买卖、赠与等任何方式将配售房变更为商品住房流入市场。配售房办理不动产权登记时，须在该不动产权证附记栏中注明：此房为配售型保障性住房，实行封闭管理，不得抵押（除购房贷款担保外的抵押权）、上市交易。

第十七条 回购情形。申请人有下列情形之一的，所购配售房由购房人或继承人向运营管理机构（收购主体）申请回购：

1. 购房人因工作变动等原因，全体家庭成员户籍迁往外地的；
2. 购房人死亡，其继承人申请回购的；
3. 国家、省、市规定或买卖合同约定的其他情形。

第十八条 回购价格。回购价格原则上参照原购房价格，并结合房屋折旧等因素确定。折旧率按每年 1% 计算（不足 1

年按1年计算)。计算公式: 回购价格 = (原购买价格) × [1 - (交付使用年限 × 1%)] + 房屋专项维修资金余额 (交付使用年限从购房合同签订之日起算, 满半年不满一年的, 按一年计算; 不满半年的, 不计入折旧), 装修费用不予计算和补偿。回购后再次配售的价格结合回购成本、合理利润以及相关税费等因素确定。

第十九条 特殊情形。

(一) 配售房因继承、离婚析产、夫妻财产约定等情况发生房屋不动产权转移的, 不动产登记机构按规定办理转移登记, 房屋性质仍为配售房。

(二) 因人民法院强制执行应处置该套住房的, 在对登记在被执行人名下的配售房进行司法拍卖的过程中, 参与的竞拍购买人应符合购买配售房条件, 竞买所得的房屋性质仍为配售房。

第六章 支持政策

第二十条 财政支持。对纳入国省计划的配售型保障性住房项目, 给予中央专项补助资金支持。将符合条件的配售型保障性住房项目纳入政府专项债券支持范围。

第二十一条 公积金支持。支持利用住房公积金增值收益用于收购存量商品房用作保障性住房的资本金和贷款贴息; 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。

第二十二条 银行贷款支持

鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则，提供收购存量商品房用作配售型保障性住房的收购贷款和个人住房贷款。

第二十三条 税费支持

符合条件的配售型保障性住房项目适用现行保障性住房有关税费支持政策。市财政等部门可根据实际需要，制定其他优惠政策（如契税减免等）。

第七章 监督管理

第二十四条 档案管理。各级住建部门、运营管理机构（收购主体）应当建立健全配售型保障性住房档案管理制度，做好保障对象的申请、审核、轮候、退出（回购）以及其他档案信息工作，确保档案材料的完整、准确。

第二十五条 违规行为处理（对工作人员）。相关工作人员在日常监督管理过程中，有违反本办法规定或存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，依法依规追究相关单位和相关人员行政责任；涉嫌构成犯罪的依法移送司法机关处理，并追究其刑事责任。

第二十六条 违规行为处理（运营管理机构（收购主体））。运营管理机构（收购主体）违法本办法规定，由主管部门进行约谈、通报批评。情节严重的取消运营管理机构（收购主体）收购运营管理资格。情节特别严重的，将问题线索移交

纪检监察部门依法查处。

第二十七条 违规行为处理（对申请人）

申请人采取弄虚作假、隐瞒家庭成员和住房条件等骗购获取配售房，或擅自买卖、赠与所购配售房，或擅自改变配售房使用功能，擅自改建、扩建配售房等，且拒不完成整改的，由运营管理机构（收购主体）依法依规收回配售房，区住建（住保）部门取消其住房保障资格。收回后，运营管理机构（收购主体）退回原购房款且不计算资金利息，同时按照市场租金计收取租金，时间从签订购房合同之日起至住房退回之日止。造成损失的，购房人应依法承担赔偿责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

申请人被取消资格之日起5年以内不予受理任何住房保障申请，并纳入省、市管理服务平台进行信用管理。

第八章 附则

第二十八条 各县（市）人民政府可根据本办法，结合属地实际制定本辖区的管理办法，也可以参照本办法执行。

第二十九条 本办法自2025年 月 日起施行，有效期2年。本办法施行后，国家、省保障性住房政策另有规定的，从其规定执行。