附件2

第十师配售型保障性住房封闭管理规定（试行）

（征求意见稿）

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）精神，为做好保障性住房封闭管理，结合我师实际，制定本规定。

一、职责分工

（一）师市住房和城乡建设局负责全师保障性住房封闭管理的监督指导工作；运营管理单位配合属地街道和社区做好本辖区保障性住房的日常管理工作。

（二）师市自然资源和规划局负责配合项目办理保障性住房不动产登记，对保障性住房转移登记等进行限制，实施封闭管理。

二、封闭管理

（一）对保障性住房实施严格的封闭管理，禁止以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。

（二）购房人购买的保障性住房不得长期闲置，应当服从社区和运营管理单位管理。

（三）保障性住房达到设计使用年限时，经运营管理单位组织鉴定，结果为C级的，由业主筹资改造；结果为D级的，予以拆除，原购房人可重新选择保障性住房。

（四）保障性住房项目建成后，依据国家相关住宅物业管理服务有关规定，委托物业服务机构做好物业服务工作。

（五）保障性住房项目参照商品房相关规定，由购房人缴纳维修资金，超过保修期房屋的共用部位、共用设施设备维修，可使用维修资金。

（六）保障性住房购买家庭应当遵守国家、自治区、兵团有关政策规定，按照合同约定使用保障性住房，不得有以下情形：

1.擅自转让、赠与保障性住房；

2.改变保障性住房的使用用途；

3.无故闲置保障性住房6个月以上；

4.破坏保障性住房主体结构；

5.其他违法违规情形。

三、房源回购

（一）配售型保障性住房办理不动产权证未满五年的原则上不得申请回购。如长期闲置、确需转让、辞职等原因离开机关事业单位或企业的，可向师市人民政府申请回购。

（二）购房人死亡，其配偶继续居住的，经师市住房和城乡建设局、师市自然资源和规划局审核后，办理变更权属手续；其配偶放弃居住的，由师市人民政府委托相关单位回购。购房人无配偶或配偶死亡的，由家庭其他成员确定唯一合法继承人，取得保障资格的，办理变更手续；不符合保障资格的，由师市人民政府委托相关单位回购。

（三）回购程序

1.如长期闲置、确需转让、辞职等原因离开机关事业单位或企业的，购房人需向师市住房和城乡建设局提出退出申请，同时提供供水、供电、供气、供热和物业管理等费用结清凭证；师市住房和城乡建设局5个工作日内完成对申请材料的审核，转由运营管理单位在5个工作日内完成入户查验工作；符合条件的，报师住建部门备案后，由师市人民政府委托相关单位回购。

2.购房人无故闲置6个月以上，由所在地社区或运营单位认定并上师住建部门，师市住房和城乡建设局对购房人约谈核实情况并要求限期整改；对拒不配合的，由师市住房和城乡建设局下达回购通知书，由师市人民政府委托相关单位回购，同时计入诚信档案。

3.弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，骗购保障性住房的家庭，一经核实，由运营单位上报师市住房和城乡建设局，师市住房和城乡建设局下达回购通知书，由师市人民政府委托相关单位强制回购，同时依照有关法律和规定追究其责任，且计入诚信档案。

（四）配售型保障性住房的回购或封闭流转价格按照购房款－房屋折旧的原则核算。住房折旧按50年年限计算，每年以2%的折旧率予以核减，折完即止（计算公式：回购价格=原购房总价×〔1－2%×（合同签订之日至批复同意转让之日的年限）〕）。折旧年限从房屋合同签订之日至批复同意回购之日计算，满半年不满一年的，按一年计算；不满半年的，不计入折旧。购房人自行装修部分不予补偿。对于居住期间对房屋造成损毁严重的，视具体情况，按照修复金额追减回购价款。

（五）配售型保障性住房由师市人民政府委托相关单位负责回购，受委托单位应在半年内完成回购，解除合同并备案。回购完成后由师市住房和城乡建设局审批退还房屋分户账中结余的维修资金。退出的房屋及时纳入配售房源，销售价格考虑回购价格加修缮费用，运营单位将销售价格报经师市发改委同意后予以二次销售。

（六）回购房源归属师市人民政府所委托回购单位，其土地、产权等性质不变，日常由运营管理单位负责维修、维护，纳入下一批次配售房源，仍用于解决符合条件的申请家庭。

四、监督管理

（一）建立不动产登记和房产交易部门联动机制，确保封闭管理期内，不得以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场，房产交易部门和不动产登记部门需在购房合同和不动产证书上载明“配售型保障性住房，不得抵押、上市交易”。

（二）申购家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得保障性住房申购资格的，取消其申购资格；已签订购房合同但未交付配售型保障性住房的，解除购房合同；已交付保障性住房的，申购家庭应当按照合同约定，腾退配售型保障性住房，涉及购房贷款的应先清偿相关贷款后，由指定的机构依法依规收回其保障性住房，按照购房款－房屋折旧方式核算退还金额；逾期未处理的，应当依据合同约定，通过司法途径处理。禁止该家庭再次申购其他保障性住房，并将申购家庭列入个人住房保障诚信档案；对出具虚假证明的单位，由师市住房和城乡建设局提请有关部门追究相关责任人的责任。

（三）任何中介机构不得代理买卖保障性住房。中介机构和其它组织、个人有违法违规行为的，依法依规予以处理，并记入诚信档案。

（四）加强保障性住房建设和债务、资金监管，做到专款专用，严禁挤占挪用，严防新增地方政府债务风险。落实工程质量安全责任，强化工程质量安全监督。

（五）加强对保障性住房的全过程监督，严防政策执行走样，禁止超标准建设保障性住房。坚决查处腐败寻租、骗取资格、多占住房、以权谋房、长期闲置等问题。