

YLDR-2025-11001

炎陵县住房和城乡建设局文件

炎住建发〔2025〕7号

炎陵县住房和城乡建设局 关于印发《炎陵县保障性住房管理办法》的 通知

各乡镇人民政府,炎陵高新区管委会,各相关单位:

现将《炎陵县保障性住房管理办法》印发给你们,请认真贯彻落实。

炎陵县住房和城乡建设局

2025年7月31日

(此件主动公开)

炎陵县保障性住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范本县保障性住房的建设、分配和管理,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)、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)、《株洲市保障性住房管理办法》(株建发〔2025〕1号)等有关规定,结合本县实际,制定本办法。

第二条 本县城区范围内(不含园区,下同)的保障性住房筹集、申请、审核、配租配售、管理,适用本办法。

第三条 本办法所称保障性住房分为配租型保障性住房和配售型保障性住房。配租型保障性住房是指政府提供优惠政策,限定建设标准、筹集方式,面向符合条件的新就业大学生、青年人、产业工人、城市公共服务人员等群体配租的保障性租赁住房;配售型保障性住房是指政府提供优惠政策,限定套型、面积和销售价格,采取市场化方式运营,实施封闭管理,面向本县住房困难的工薪收入群体以及城市需要引进人才等群体配售的政策性住房。

第四条 县住房和城乡建设局是全县保障性住房的主管部门,负责研究拟定本县保障性住房的发展规划、年度计划和相关政策,负责对全县保障性住房管理工作进行指导和监督。

县发展和改革、公安、财政、民政、自然资源、人力资源和社会保障、住房公积金等有关部门和相关单位按照职责分工,做好保障性住房管理相关工作。

县住房保障服务中心负责本辖区范围内的保障性住房项目认定、年度计划申报;负责县城区范围内政府投资建设的保障性住房保障家庭的资格复核、配租配售和轮候管理等工作;负责本辖区内园区、企事业单位建设的保障性住房入住对象资格的备案和监督管理工作。

各乡镇人民政府负责本辖区范围内政府投资建设的保障性住房保障家庭的资格受理、初审。

社区配合乡镇政府开展保障性住房工作,做好辖区内保障性住房的相关管理工作。

第二章 房源筹集

第五条 经县人民政府批准同意后,由县住房和城乡建设局综合考虑经济发展水平和保障性住房需求及上级政策要求等因素,坚持按照“以需定建、以需定购”的原则,合理编制保障性住房建设规划和年度建设计划。保障性住房通过新建、改建、购买等方式筹集。

第六条 通过新建和改建方式筹集保障性住房的,按照国家和省、市现行政策执行。通过收购存量商品房用作配租型保障性住房的,由收购主体与房地产开发企业依法依规协商确定公平合理收购价格,也可以由资产评估机构开展第三方独立、公正评估确定收购价格,切实防范风险;用作配售型保障性住房的收购价格,应以同地段保障性住房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。

第七条 配租型保障性住房以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。收购存量商品房用于配租型保障性住房的,最大面积不得超过143平方米,收购存量商品房用于配售型保障性住房的,最大面积不得超过120平方米。

第八条 申请保障性住房建设计划需提交以下资料,同时提供项目认定书,由县住房保障服务中心受理。

(一)新建项目应提交申请表、用地手续(委托实施的需提交授权委托书或委托合同)、项目建设方案(附相关图纸)、营业执照(或其他证明材料)、法人证书等相关资料。

(二)改建(改造)项目应提交申请表、不动产权属证明(委托实施的需提交改建、改造授权委托书或委托合同)、房屋安全检测报告、改建或改造方案(附相关图纸)、运营方案、营业执照(或其他证明材料)、法人证书等相关资料。

(三)收购存量商品房用作保障性住房项目应提交申请表、不动产权属证明(或提供可以办理不动产权证书的相关手续资料)、收购存量商品房用作保障性住房实施方案、运营方案、营业执照(或其他证明材料)、法人证书等相关资料。

第九条 项目认定联合审查由县住房保障服务中心具体承办。县住房保障服务中心应当建立常态化申请受理机制,及时受理项目申请,及时组织相关部门召开项目认定联合审查会,审查通过后出具保障性住房项目认定书。

第三章 申请与审核

第十条 各乡镇人民政府或社区、县住房保障服务中心等合理设立保障性住房现场申请受理窗口,并开通手机APP、小程序等网上申请渠道,实现线下线上常态化受理,方便申请人按照相关规定提交申请材料。

第十一条 申请配租型保障性住房的,应当符合以下条件:

- (一)申请人年满18周岁、具有完全民事行为能力;
- (二)在县城城区范围内,申请人及家庭成员无自有住房或家庭住房人均建筑面积低于15平方米;
- (三)申请人提交申请时在县城城区正常缴纳养老保险,与用人单位签订了劳动合同;
- (四)申请人及家庭成员未承租本县公共租赁住房、人才公寓、直管公房等政策性住房,且未正在享受公共租赁住房租赁补贴;
- (五)申请家庭成员应当包括申请人配偶、未成年子女,成年子女可以作为家庭共同申请人。

第十二条 申请配售型保障性住房的,应当符合以下条件:

- (一)申请人应取得县城城区户籍3年以上;取得县城城区户籍不满3年的,须在县城城区连续缴纳养老保险36个月以上;
- (二)申请人达到法定结婚年龄、具有完全民事行为能力;
- (三)在县城城区无自有住房或家庭住房人均建筑面积低于15平方米。申请人及其家庭成员在申请之日起前2年出售、赠与、自行委托拍卖房产的,不属于无自有住房的情形;

(四)申请人提交申请时在县城区正常缴纳养老保险,与用人单位签订了劳动合同;

(五)申请人及其家庭成员未享受过房改购房、集资建房、经济适用住房和住房货币化补贴等政策;已享受过房改购房、集资建房、经济适用住房等政策性住房的,申请配售型保障性住房,需按规定腾退原政策性住房;

(六)家庭人均年收入不高于本县上年度城镇居民人均可支配收入的1.5倍;

(七)申请人家庭成员应当包括申请人配偶、未成年子女,成年子女可以作为家庭共同申请人。

经县人力资源和社会保障部门认定的县重点产业急需紧缺人才以及高级技师不受本条第一款第(一)项和第(六)项限制。

第十三条 申请保障性住房保障的,应当提交下列材料:

(一)《炎陵县保障性住房(配租配售)申请表》;

(二)申请人及家庭成员身份证明、户籍证明、婚姻状况证明、不动产权信息查询证明;

(三)养老保险缴纳证明、劳动合同;

(四)申请配售型保障性住房的,除提交上述资料外,还应当提交申请人及其家庭成员的上年度收入证明(工资收入含奖金、各类补贴及其他收入)、未享受住房货币化补贴证明。申请人及其家庭成员属行政、事业、企业单位的,由所在单位核定,并出具相关证明。申请人及其家庭成员属灵活就业人员的,以自我承诺方式进行证明;

(五)属于县重点产业急需紧缺人才以及高级技师可不提交户籍证明和收入证明,但需提交经县人力资源和社会保障部门的认定材料。

第十四条 申请配租型保障性住房的应当按以下程序审核:

(一)申请。申请人可通过当地政务窗口、手机APP、小程序或向配租型保障性住房运营管理机构申请,并提交相关申请资料。也可由用人单位代表本单位职工按规定的程序统一申请。

(二)初审。乡镇人民政府或社区应当在收到报送材料之日起15个工作日内对申请材料进行初审,并将初审符合条件的签署初审意见后报县住房保障服务中心审核。经初审不符合条件的,将申请资料退回并说明理由。

(三)审核。县住房保障服务中心应当在收到初审合格的申请家庭资料后10个工作日内对申请材料通过部门联审和信息比对等方式进行审核。经审核,对符合条件的申请人在县人民政府门户网站予以公示,公示期为7天,经公示无异议或异议不成立的,登记为配租型保障性住房轮候对象。对不符合申请条件的,应当书面通知并说明理由。

申请人申请园区、企事业单位投资建设的配租型保障性住房的,由园区、企事业单位按照申请条件、配租方案和程序进行受理和审核,配租方案及审核情况报县住房保障服务中心备案。

第十五条 申请配售型保障性住房的应当按以下程序审核:

(一)申请。申请人可通过当地政务窗口、手机APP、小程序或

向户籍所在地或就业单位所在地乡镇人民政府或社区申请,并提交相关申请资料。

(二)初审

1.受理。乡镇人民政府或社区收到申请人的申请资料后,应当及时核对申请材料。申请材料齐全的,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。

2.调查。乡镇人民政府或社区在受理之日起5个工作日内对申请人及其家庭成员的不动产、公积金、养老保险等信息进行比对和调查核实并提出调查意见。

3.公示。对符合申请条件的,由乡镇人民政府或社区进行书面公示,公示期为15天。不符合申请条件的,应当告知不符合的原因。对公示情况有异议的组织和个人,应当在公示期内向乡镇人民政府或社区书面提出。乡镇人民政府或社区自接到书面异议之日起10个工作日内组织完成调查核实。

4.初审。公示期满后无异议或异议不成立的,乡镇人民政府对申请材料、调查意见和公示情况进行初审,将初审符合条件的签署初审意见,并在10个工作日内将申请材料、调查意见和公示情况等一并报送县住房保障服务中心。经初审不符合条件的,将申请资料退回并说明理由。

(三)审核。县住房保障服务中心应当在收到初审合格的申请家庭资料后10个工作日内对申请材料通过部门联审和信息比对等方式进行审核。经审核,对符合条件的申请人在县人民政府门

户网予以公示,公示期为7天,经公示无异议或异议不成立的,登记为配售型保障性住房轮候对象。对不符合申请条件的,应当书面通知并说明理由。

第四章 配租配售

第十六条 对申请政府投资建设的保障性住房且符合保障性住房条件的家庭实行轮候配租配售制度。轮候配租配售制度是指对经审核符合保障性住房配租配售条件的家庭,按照申请先后顺序等方式确定其轮候顺序,并按轮候顺序依次配租配售住房的制度。保障性住房的轮候顺序即为选房顺序。

对符合保障性住房保障条件的优抚对象、伤病残退休军人、消防救援人员、城镇残疾人家庭、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭、县重点产业急需紧缺人才以及高级技师家庭、生育两孩及以上的家庭等,在同等条件下,可优先配租配售。

第十七条 配租型保障性住房按以下程序进行配租:

(一)制定配租方案。配租型保障性住房达到入住条件后,由运营管理机构制定配租方案,报县住房保障服务中心审定。配租方案应当包括房源位置、套数、户型面积、租金标准、物业管理费标准、供应对象范围等。

(二)公布配租方案。经审定的配租方案应当在县人民政府门户网站予以公布。

(三)选房入住。县住房保障服务中心发布选房公告,轮候对象按选房公告的选房时间和选房地点,按顺序号依次选定保障性

住房,并与运营管理机构签订配租型保障性住房租赁合同。有空余或腾退的房源,按轮候顺序号依次配租。

园区、企事业单位投资建设的配租型保障性住房可优先或者定向供应本园区、企业符合条件的职工,制定的配租方案以及选房入住等程序报县住房保障服务中心备案。

第十八条 配售型保障性住房按以下程序进行配售:

(一)制定配售方案。配售型保障性住房达到入住条件后,由运营管理机构制定配售方案,经县住房保障服务中心审核后,报县人民政府审定。配售方案应当包括房源位置、套数、户型面积、销售价格、物业管理费标准等。

(二)公布配售方案。经审定通过的配售方案应当在县人民政府门户网站予以公布。

(三)配售。县住房保障服务中心发布选房公告,轮候对象按选房公告的选房时间和选房地点,按顺序号依次选定配售型保障性住房,并与运营管理机构签订配售型保障性住房购房合同,结算房款并办理交房手续,运营管理机构应当配合保障对象办理不动产权证。

第五章 管理与退出

第十九条 保障性住房保障资格实行年审制度。县住房保障服务中心牵头负责对政府投资建设的配租配售型保障性住房保障对象的资格年审工作;园区、企事业单位负责对本单位投资建设的配租型保障性住房保障对象的资格年审工作。

第二十条 政府投资建设的配租型保障性住房租金按不高于同地段同品质市场租赁住房租金的90%评估确定。园区、企事业单位投资建设的配租型保障性住房租金标准自行确定。配售型保障性住房配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则测算确定。

第二十一条 运营管理机构应当在租赁合同中明确,承租人在承租政府投资建设的保障性住房期间有下列情形之一的,运营管理机构有权解除合同,承租人应当退出所承租的房屋:

(一)故意隐瞒事实或虚报材料承租保障性住房的,承租人应当在收到运营管理机构《退房通知书》之日起30日内退房;

(二)在规定的区域范围内取得自有产权住房(含政策性住房)的,承租人应当在收到运营管理机构《退房通知书》之日起一年内退房;

(三)承租本县公共租赁住房、人才公寓、直管公房等政策性住房或享受公共租赁住房租赁补贴的,承租人应当在收到运营管理机构《退房通知书》之日起30日内退房;

(四)无正当理由连续6个月以上未缴纳租金的,承租人应当在收到运营管理机构《退房通知书》之日起30日内退房;

(五)法律、法规、规章或上级规范性文件规定的其他应当腾退住房的情形。

第二十二条 运营管理机构应当在租赁合同中明确,承租人在承租政府投资建设的保障性住房期间有下列情形之一的,应当

在收到运营管理机构《整改通知书》之日起30日内整改到位,未在规定期限内整改的,运营管理机构有权解除合同:

- (一)将保障性住房用于经营性用途或者改变使用功能的;
- (二)无正当理由连续6个月以上未在保障性住房内居住的;
- (三)擅自互换、出借、转租保障性住房的;
- (四)破坏、改动或擅自装修所承租的保障性住房,拒不恢复原状的。

第二十三条 保障性住房运营管理机构不得有以下情形:

- (一)以高于配租方案确定租金标准出租的;
- (二)配售价格不合理的;
- (三)向不符合条件的人员配租配售的;
- (四)擅自改变保障性住房用途的;
- (五)将保障性住房上市销售或者变相销售的。

第二十四条 配售型保障性住房实行封闭管理,禁止将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。保障对象有下列情形之一的,其持有的配售型保障性住房由配售型保障性住房项目运营管理机构回购。

- (一)保障对象因工作调动全体家庭成员户籍迁往外地的;
- (二)保障对象或家庭成员患有医疗行业标准范围内重大疾病,需筹措医疗费用向运营管理机构申请回购的;
- (三)保障对象或未成年子女等家庭成员购买了其他住房或人均住房面积超过15平方米的;

(四)无正当理由连续12个月以上未在保障性住房内居住的;

(五)法律、法规、规章或上级规范性文件规定的可以回购的其他情形。

申请人采用瞒报、虚报等手段,骗购配售型保障性住房的,由运营管理机构依法追究法律责任。

第二十五条 保障对象符合回购情形的,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1%的折旧率予以核减,不满一年的按一年计算。保障对象自行装修部分,不计入回购价值。

运营管理机构应当在配售型保障性住房购房合同中对前款规定予以明确。

第二十六条 配售型保障性住房回购前,原保障对象需恢复住房原状。若保障对象对房屋自行装修后不影响使用,并经运营管理机构验收合格,可保持现状。保障对象不得破坏房屋结构,破坏部分损失及维修费用由保障对象承担。

第二十七条 已被回购的配售型保障性住房,原保障对象应当在回购之日起三个月内腾退完毕,并结清水、电、燃气、物业等费用。

第二十八条 原保障对象因死亡、离异等原因需变更保障资格的,保障家庭其他成员仍符合配售型保障性住房保障条件的,配售型保障性住房可以继承、离婚析产,原房屋性质不变。

第二十九条 乡镇人民政府应及时将配租配售型保障性住房纳入乡镇和社区管理,发挥党建引领作用,建立和完善居住社区管理机制。

第六章 监督管理

第三十条 县住房保障服务中心和其他有关部门,应当加强对保障性住房筹集、配租配售和运营管理的全过程监督,认真贯彻执行国家、省、市、县保障性住房有关规定,严格按程序依法依规审查申请人准入资格,并设立投诉举报电话,接受市民的监督、举报。

第七章 附 则

第三十一条 园区可参照本办法制定具体实施细则。

第三十二条 本办法自公布之日起施行,有效期五年。本办法施行后,国家、省、市保障性住房政策另有规定的,按其规定执行。