

ZZLKDR-2025-03001

株洲市渌口区住房和城乡建设局文件

渌住建通〔2025〕10号

株洲市渌口区住房和城乡建设局 关于印发《株洲市渌口区保障性住房管理办法》的 通 知

各相关单位、企业：

根据省、市相关要求，为规范我区保障性住房建设、分配和管理工作，现将《株洲市渌口区保障性住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

株洲市渌口区住房和城乡建设局

2025年9月12日



株洲市渌口区保障性住房管理办法

第一章 总则

第一条 为规范本区保障性住房的建设、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)和《株洲市住房和城乡建设局关于印发<株洲市保障性住房管理办法>的通知》(株建发〔2025〕1号)等有关规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 本区城区范围内的保障性住房筹集、申请、审核、配租配售和管理，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，面向区本级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 区住房和城乡建设局是全区保障性住房的主管部门，负责研究拟定本区保障性住房的发展规划、年度计划和相关政策，负责对全区政府投资建设的保障性住房管理工作进行指导、监督、

资格审定和行政执法等工作，负责本区内园区、企事业单位建设的保障性住房入住对象资格进行行政监督工作。

区发展改革、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。

区住房保障服务中心负责区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定期检查工作。

园区、各企事业单位对其建设的保障性住房管理要按照本管理办法进行管理，定期向区住房保障服务中心报告其入住对象资格并备案，接受区住房和城乡建设局监督检查工作。

各镇人民政府、街道办事处配合开展保障性住房工作，负责本辖区范围内政府性投资建设的配租型保障性住房保障家庭的资格受理、初审和配售型保障性住房保障家庭的资格初审，按属地管理职责做好各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 区人民政府应当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，项目由区住房保障服务中心受理，区住房和城乡建设局审定。

(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、改造装修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区住房保障服务中心具体承办。区住房保障服务中心要建立常态化申请受理机制,及时受理项目申请。区住房保障服务中心要组织区住房和城乡建设局和区自然资源局等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 在政务大厅、或各镇人民政府、街道办事处等合理设立保障性住房申请现场受理窗口,并建立手机 APP、小程序等网上申请渠道,实现线下线上常态化受理,方便居民按照相关规定提交申请材料,区财政局要做好经费保障工作。

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)在配租型保障性住房项目所在各镇人民政府、街道办事处或在由区自然资源局认定的本区国土空间规划的集中城镇开发边界之内,申请人及其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)申请人在区城区正常缴纳养老保险,与用人单位签订了劳动合同;

(四)申请人及其家庭成员未承租区本级公共租赁住房、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。

第十二条 申请配售型保障性住房的，应当符合以下条件：

(一)申请人应取得区城区户籍3年以上；取得区城区户籍不满3年的，须在区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)在配租型保障性住房项目所在各镇人民政府、街道办事处或在由自然资源局认定的本区国土空间规划的集中城镇开发边界之内，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区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家庭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区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。

经区人力资源和社会保障部门认定的区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)《株洲市渌口区保障性住房(配租、配售)申请表》；
- (二)申请人及家庭成员身份证明、户籍证明、婚姻状况证明和不动产权信息查询证明；

- (三)养老保险缴纳证明和劳动合同；

- (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)属于区重点产业急需紧缺人才以及高级技师可不提交收入证明、户籍和养老保险缴纳证明，但须提交经区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所在地镇人民政府、街道办事处、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。各镇人民政府、街道办事处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区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。区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进行审核。经审核后报区住房和城乡建设局审定，对符合条件的申请人在区住房和城乡建设局官方网站予以公示，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区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镇人民政府、街道办事处申请，并提交相关申请资料。

各镇人民政府、街道办事处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。

(二)调查。各镇人民政府、街道办事处在受理之日起 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。

(三)公示。对符合申请条件的，应当由各镇人民政府、街道办事处进行书面公示，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，应当在公示期内向各镇人民政府、街道办事处书面提出。各镇人民政府、街道办事处自接到异议之日起 10 个工作日内组织完成调查核实。

公示期满后无异议或异议不成立的，各镇人民政府、街道办事处应当在 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区住房保障服务中心。

(四)初审。各镇人民政府、街道办事处应当在收到报送材料之日起 5 个工作日内对申请材料、调查意见和公示情况进行初审，并将初审符合条件的签署初审意见后报区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。

(五)审核。区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进行审核。经审核后报区住房和城乡建设局审定，对符合条件的申请人在区住房和城乡建设局官方网站予以公示，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。其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、伤病残退役军人、消防救援人员、患有医疗行业标准范围内重大疾病、城镇残疾人家庭、城市见义勇为家庭、省部级以上劳模家庭、区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,报区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。经备案的配租方案应当在区住房和城乡建设局官方网站予以公布。

(三)选房入住。区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区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，经区住房保障服务中心审核后报区人民政府审定。配售方案应当包括房源位置、套数、户型面积、出售价格、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区住房和城乡建设局官方网站予以公布。

(三)配售。区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和抽查制度。区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；同时负责对园区、企事业单位投资建设的配租型保障性住房保障对象的资格抽查工作。

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）在本区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）承租区本级公共租赁住房、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 日退房；

（五）法律、法规、规章和相关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）无正当理由连续 6 个月以上未缴纳租金的；

（四）擅自互换、出借、转租保障性住房的；

（五）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 区人民政府应当及时将配售型保障性住房纳入各镇人民政府和街道办事处进行管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住各镇人民政府和街道办事处管理机制。

第六章 监督管理

第三十条 区住房和城乡建设局、区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，对于违规享受保障性住房等违法违规行爲，由区住房保障服务中心进行劝退，劝退无果的由区住房和城乡建设局或法院进行执法、司法处理。

第七章附 则

第三十一条 本办法自公布之日起施行。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。

