

成都市人民政府办公厅文件

成办规〔2025〕3号

成都市人民政府办公厅 关于印发成都市保障性住房管理 暂行办法的通知

各区(市)县政府(管委会),市级有关部门,有关单位:

《成都市保障性住房管理暂行办法》已经市政府同意,现印发你们,请结合实际认真贯彻落实。

成都市人民政府办公厅

2025年3月28日

成都市保障性住房管理暂行办法

第一章 总则

第一条 目的依据

为规范成都市保障性住房管理,按照国家、省、市关于规划建设保障性住房有关精神,结合我市实际,制定本办法。

第二条 适用范围

本办法适用于本市保障性住房规划建设、申请审核、配售运营、监督管理等工作。

第三条 保障性住房释义

本办法所称保障性住房,是指由政府主导规划筹集,限定套型面积、销售价格、使用和处分权利,面向符合条件的居民配售并实行封闭管理的住房。

第四条 职责分工

市住建局负责制定全市保障性住房政策,下达目标任务、指导监督各区(市)县、有关市属国有企业开展保障性住房规划建设、申请审核、配售运营等工作。

市发改委负责做好保障性住房项目中央、省级等资金的对上争取工作;负责指导做好项目立项工作;负责指导做好项目建设成本评审和核定。

市规划和自然资源局负责统筹保障性住房项目规划选址,落实办理保障性住房不动产登记相关要求。

成都公积金中心负责制定和落实个人贷款购买保障性住房支持政策。

市税务局负责依法落实保障性住房税收优惠政策。

市城市运行和政务服务办负责做好保障性住房管理服务平台(以下简称服务平台)所需数据共享支持。

各区(市)县政府(管委会)为本辖区保障性住房管理的责任主体,负责保障性住房规划选址、申请审核、配售运营的组织实施。

各区(市)县住建部门为本辖区保障性住房管理的实施主体,负责保障对象申请受理、资格审核,房屋使用监管,信访处理等工作,指导监督建设单位(项目公司)、运营机构规范开展保障性住房筹集建设、配售运营等工作。各区(市)县相关职能部门按照职责分工,协同做好相关工作。

第五条 信息共享

市住建局构建全市统一的服务平台,保障性住房规划建设、申请审核、配售运营、监督管理等活动应当纳入服务平台管理。

市经信、公安、民政、人社、规划和自然资源、水务、卫健、退役军人、市场监管、总工会等单位应当协同配合,利用智慧蓉城数据资源体系,实现服务平台与户籍、婚姻、不动产登记、人才类别、水电气等信息化平台互联互通,信息共享。

第二章 规划建设

第六条 建设计划

市住建局根据需求,统筹制定年度建设计划,报市政府批准后分解下达至各区(市)县政府(管委会)。各区(市)县政府(管委会)根据年度建设计划,提出规划选址建议,经市规划和自然资源局统筹后,报市政府批准后执行。

第七条 筹集方式

保障性住房筹集方式分为新建和收购已建成存量商品住房两种方式。

采用新建方式筹集保障性住房的,必须坚持“净地”供应,通过划拨方式供地,由土地使用权人支付相应的土地价款。

鼓励有条件的区(市)县,按照市场化、法治化原则收购已建成存量商品住房用作保障性住房。

第八条 建设单位

建设单位应按照市场化、法治化原则,组建独立项目公司负责保障性住房建设、配售。

第九条 面积标准

保障性住房主要为 60 平方米左右、90 平方米左右、120 平方米左右户型。

第十条 建设管理

保障性住房严格落实基本建设程序。项目建设单位应加强成

本控制,确保工程质量和安全。

第十一条 资金保障

建设单位自筹资金实施项目建设,支持建设单位申请中央、省级财政补助资金、地方政府专项债、银行贷款等。项目建设资金实施封闭管理,专款专用,资金账户实行项目公司、各区(市)县住建部门、监管银行三方监管,严禁以任何理由挪用、占用、调用。

第十二条 配套建设

各区(市)县政府(管委会)负责,根据城市国土空间规划,适度超前或同步实施项目周边城市道路、公共交通等市政基础设施,以及教育、医疗卫生、托幼养老、文化体育等公共服务设施,相关建设投入不得摊入保障性住房配售价格。

第三章 申请审核

第十三条 准入条件

申请购买保障性住房,应当同时符合以下条件:

1. 申请人具有保障性住房项目所在地户籍或符合《成都市人才分类目录》条件并经认定取得人才资格,具有完全民事行为能力;
2. 申请人及共同申请的家庭成员在本市无自有产权住房且自申请之日起前3年内无自有产权住房转移记录(含住房离婚析产记录);
3. 申请人及共同申请的家庭成员未享受过房改房、经济适用房、限价商品房、公租房、直管公房等政策性住房或已按规定腾退。

第十四条 家庭成员

申请人已组建家庭的,应当以家庭为单位申请保障性住房,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。申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的未婚子女可自愿选择是否作为共同申请的家庭成员,选择作为共同申请家庭成员的,视同已享受住房保障政策。

第十五条 申请材料

申请人应据实填写资格申请相关信息,提供申请人及共同申请家庭成员的身份证、户口簿、婚姻状况证明材料。对申请材料的真实性、有效性、合法性负责并承担相应法律责任,同意授权有关部门依法依规调查、公示其家庭(个人)相关信息。

第十六条 申请方式

可通过现场或线上两种方式申请。

(一)现场申请

申请人为户籍居民的,向户籍所在地街道办事处(镇政府)提出申请;

申请人为人才的,向取得人才资格所在地街道办事处(镇政府)提出申请;

街道办事处(镇政府)负责按要求将申请人相关信息及影像资料录入服务平台。

(二)线上申请

申请人可通过登录服务平台在线申请。

第十七条 资格审核

(一)审核。各区(市)县住建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,在服务平台上对申请人基本情况进行为期 3 日的公示;不符合条件的,告知申请人不符合条件具体原因。

(二)资格确认。经公示无异议或异议不成立的,各区(市)县住建部门确认申请人保障性住房资格,并赋予“蓉宝有家”保障性住房申请码(以下简称申请码),申请人凭申请码参与报名登记后纳入保障对象轮候库。申请码有效期为 1 年,在有效期到期前,需进行更新确认,有效期届满未确认的经公示后取消轮候资格。

第四章 配售管理

第十八条 配售原则

保障性住房面向具有项目所在区(市)县户籍或人才资格的保障对象配售;市住建局牵头制定具体配售规则,建立配售积分制度;各区(市)县住建部门根据保障对象配售积分排序确定选房顺序;每个保障对象家庭只可购买一套保障性住房。

第十九条 配售价格

采用新建方式筹集的保障性住房,配售价格按照基本覆盖划拨土地成本、建安成本和财务及管理成本,加适度合理利润原则确定,项目建设单位应加强项目成本控制;采用收购方式筹集的保障

性住房,配售价格按照收购价格加适度合理利润原则确定。由项目建设单位测算拟定项目均价及单套住房销售价格,报项目所在区(市)县政府(管委会)初审,并经市住建、发改、规划和自然资源、税务等单位核定后,报市政府批准执行。

第二十条 配售房源

建立保障性住房配售房源库,纳入服务平台统一管理,建设单位参照商品住房相关规定开展保障性住房预售和现售。

第二十一条 配售方案

项目配售前,由建设单位根据项目建设进度及房源情况向区(市)县住建部门提交配售方案,区(市)县住建部门3个工作日内初审完毕后报市住建局审定,市住建局3个工作日内审定通过后实施。配售方案应包括项目基本情况、配售价格、配售流程及工作措施等具体内容。

第二十二条 配售程序

保障性住房按照登记公告、报名、资格复核、积分排序和公示、异议处理、选房公告、合同签订及网签备案的程序进行配售。

第二十三条 剩余房源

项目配售结束后,如有剩余房源,可转化为保障性租赁住房面向保障对象租赁。

第五章 运营管理

第二十四条 运营机构

有关市属或区属国有企业成立保障性住房运营机构,负责保障性住房运营管理工作,主要承担项目使用管理、车位及配建商业运营等具体事宜。运营机构受区(市)县政府(管委会)委托依法开展保障性住房回购及再配售工作,并负责回购资金的筹集。

第二十五条 封闭管理

保障性住房实行封闭管理,严禁购房人通过买卖、赠与等任何方式将保障性住房变更为商品住房流入市场。

第二十六条 特殊情形

(一)保障性住房因继承、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,房屋性质仍为保障性住房。

(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保障性住房进行司法拍卖的过程中,参与的竞拍购买人应符合购买保障性住房条件并已取得保障性住房资格,竞买所得的房屋性质仍为保障性住房。

第二十七条 回购情形

购房人有下列情形之一的,所购保障性住房由运营机构回购:

- (一)继承人申请回购的;
- (二)购房人在本市再购买其他住房应退回保障性住房的;
- (三)国家、省、市规定的其他符合条件的情形。

回购价格根据原购房价格并结合房屋折旧和银行同期活期存款利率因素综合确定,折旧率按每年1%计算(不足1年按1年计

算),购房人自行装修部分不计算回购价格。回购后作为保障性住房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。

第二十八条 再购买住房

购房人自签订保障性住房买卖合同之日起,在本市购买商品住房或存量住房的,应当在办理新购住房买卖合同备案之前,先行向运营机构出具保障性住房退出承诺书。购买预售商品住房的,自交房之日起1年内退回保障性住房;购买现售商品住房或存量住房的,自合同备案之日起1年内退回保障性住房。鼓励购房人退回保障性住房并在本市购买商品住房,相关支持激励政策由市住建局牵头另行制定。

第二十九条 住房调换

保障对象可提出住房调换申请。在房源条件具备情况下,支持保障对象申请住房调换,一个家庭最多可调换1次。

第三十条 物业服务

保障性住房小区前期物业服务,由建设单位依法依规选聘前期物业服务人,物业服务收费标准及收费方式按照物业服务合同约定执行。保障性住房交付使用后,业主应当按照物业服务合同约定向物业服务人支付物业费,对建筑物专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第三十一条 维修资金

保障性住房应按照成都市相关规定纳入住宅专项维修资金保

障,建设单位和业主应当按照规定交存住宅专项维修资金,落实资金使用管理要求。

第三十二条 维修养护

建设单位应当按照国家规定、房屋买卖合同、住宅质量保证书约定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。物业保修期满后,物业专有部分的维修责任,由业主自行承担;物业共有部分的维修、更新、改造费用,由共有该物业的业主按照各自拥有的物业专有部分面积比例分摊。

第三十三条 公共服务

保障性住房项目应纳入街道和社区网格化管理,保障性住房购房人应当享受商品住房小区购房人同等基本公共服务。

第三十四条 禁止情形

购房人不得有下列情形:

- (一)擅自买卖、赠与所购保障性住房;
- (二)擅自改变保障性住房使用功能;
- (三)擅自改建、扩建保障性住房;
- (四)其他违法违规情形。

第六章 监督管理

第三十五条 行业主管部门监管职责

市住建局应加强对各区(市)县、有关国有企业保障性住房规划建设、申请审核、配售运营等工作的政策指导、行业监管和双随

机抽查,市级相关部门应按照职责分工认真履行监管责任,发现不符合规定要求的,督促指导各区(市)县、有关国有企业进行整改。

第三十六条 区(市)县政府(管委会)监管职责

各区(市)县政府(管委会)应加强对建设单位(项目公司)、运营机构和保障对象的监督检查,对保障性住房规划建设、工程进度、质量安全、申请审核、配售运营等工作进行监管,发现违法违规行为的,依法依规进行处理。

第三十七条 工作人员违规处置

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责任;构成犯罪的,移送司法机关处理。

第三十八条 申请人、购房人违规处置

申请人违反国家、省、市和本办法有关规定,采取弄虚作假、隐瞒家庭成员和住房条件等骗购获取保障性住房,或有本办法第三十四条规定情形之一且拒不完成整改的,由运营机构依法依规收回保障性住房。退回原购房款且不计算资金利息,同时按照市场租金计收租金,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。自退回保障性住房之日起5年以内不予受理其任何住房保障申请,纳入省、市管理服务平台进行信用管理。

第七章 附则

第三十九条 实施细则

市住建局会同市级相关部门,对保障性住房管理各环节,可制定相应的实施细则。各区(市)县政府(管委会)可根据本办法,结合属地实际做好具体工作。

第四十条 解释机关

本办法由市住建局承担具体解释工作。

第四十一条 实施期限

本办法自 2025 年 4 月 30 日起施行,有效期 2 年。

信息公开属性：主动公开

抄送：市委办公厅、市人大常委会办公厅、市政协办公厅，市司法局。

成都市人民政府办公厅

2025 年 3 月 31 日印发

