

《中卫市配售型保障性住房管理办法（试行）》 起草说明

为深入贯彻落实党中央、国务院及自治区党委、政府关于规划建设保障性住房的决策部署，健全以配售型、租赁型为主体的住房保障体系，切实保障城镇住房困难家庭、新市民、青年人及各类人才基本住房需求，规范配售型保障性住房全流程管理，市住房和城乡建设局起草了《中卫市配售型保障性住房管理办法（试行）》（以下简称《办法》），现就起草情况说明如下：

一、制定背景、必要性与可行性

党中央、国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）明确建立配售型、租赁型并重的住房保障体系，对配售型保障房定位属性、建设标准、配售管理、封闭流转、监督约束作出制度安排。自治区党委、政府多次要求加快构建多层次住房保障体系，严格落实封闭管理，兜住基本住房保障底线。制定本《办法》，是推动国家、自治区政策在中卫落地见效、法定化实施的刚性举措。

当前，我市城镇化进程加快，新市民、青年人持续集聚，人才引进力度加大，城镇住房困难群体保障需求日趋多元，原有保障政策存在短板，保障不够精准、管理不够规范等问题较为突出。构建配售与租赁协同、租购并举的住房保障体系，是我市住房保障改革发展的核心方向，配售型保障房坚持政府支持、保本微利、封闭运行，与公租房、保障性租赁住房互补，能够实现应保尽保、

公平保障，为全市高质量发展提供民生支撑。综上，制定专门管理办法统一规则、明确标准、规范程序，既符合上级政策要求，又贴合我市住房保障工作实际，具备充分的必要性和可行性。

二、主要制度和措施

《办法》共十章四十六条，覆盖配售型保障性住房规划建设、资格准入、申请审核、轮候配售、封闭管理、回购退出、资金产权、监督追责全链条管理。

明确办法立法目的、适用范围、管理职责，界定配售型保障性住房政府支持、限定标准、封闭管理、不得违规上市交易的属性，确立总体管理原则。多渠道筹集房源，优先布局交通便利、配套完善区域，以中小户型为主，用地单列保障，建设资金专户管理，销售价格实行政府指导价、保本微利明码标价。精准设定三类准入条件，覆盖本市城镇户籍困难家庭、非本市户籍新市民青年人、各类人才，明确优先配售对象及禁止申请情形。实行常态化受理、集中联审、动态公示，规范申请受理、审核、公示、轮候程序。建立统一轮候库，按申请时间与优先类别排序，规范意向登记、资格复核、公开摇号、选房签约、产权登记流程，严格执行一户一套。实施全周期封闭管理，不动产权证书注明房屋性质，严禁上市交易、转租转借、闲置、擅自抵押、改变用途等行为，实行动态使用监管。建立政府回购为主、封闭流转为辅的退出机制，明确产权未满5年原则上不得申请回购，规范自愿回购、强制回购及继承、离婚析产等产权变更管理。售房款专户存储、专款专用，不动产登记明确房屋性质及流转限制，落实税费

减免政策。建立常态化监管机制，明确骗购、违规流转等违规行为处理措施，严肃追究中介机构及工作人员违规责任。明确《办法》适用于市辖区，中宁县、海原县参照执行，由市住建局负责解释，明确施行日期及试行有效期。

《办法》坚持政府主导、部门协同，公平公开、阳光分配，封闭管理、严防套利，保基本、广覆盖，一户一宅、应保尽保原则，保障范围精准覆盖重点群体，管理流程闭环可控，封闭运行严格规范，政策设计贴合市情、务实管用。

三、起草过程

市住建局全面梳理国家、自治区相关政策，学习借鉴区内外先进经验，结合我市户籍、收入、住房、社保、人才等实际开展摸底调研与可行性论证，夯实起草基础。书面征求市直部门、各县（区）政府意见，通过市政府官网公开征求社会意见，对反馈建议逐条研究、合理吸纳，严格履行合法性审查、公平竞争审查等法定程序，最终形成《办法（审议稿）》。

四、印发形式

建议以市住建局规范性文件形式印发。同时加强业务指导与全过程监督，督促各部门、基层严格执行，保障政策落地见效。