

绥化市收购已建成存量商品房用作保障性住房工作实施方案

绥政发〔2025〕4号

为贯彻落实党中央、国务院关于规划建设保障性住房的决策部署，加大我市保障性住房供应量，消化商品房库存，高质量完成收购已建成存量商品房用作保障性住房筹集任务，满足住房保障需求，完善新形势下房地产市场“保障+市场”新格局住房体系，强力推动做好保交房工作，依据《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）、《关于规范发展保障性租赁住房的实施意见》（黑住房组〔2022〕1号）、《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）、《中国人民银行、国家金融监督管理总局关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（银发〔2024〕2号）、《切实做好保交房工作总体方案》（国办发〔2024〕26号）、《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）、《中国人民银行关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》（银发〔2024〕110号）精神，结合实际，制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯

彻落实保交房工作有关精神，把消化存量商品房和切实做好保交房工作作为当前重要工作任务，通过统筹研究消化存量商品房和优化增量住房政策措施，按照市场化、法治化原则，坚持以需定购，收购已建成存量商品房用作保障性住房，推动商品房去库存，加快解决新市民、青年人、工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期，实现居者有其屋，促进房地产高质量健康发展。

二、工作目标

充分发挥地方国有企业作用，以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房，坚持以需定购原则，依据保障对象需求摸底和已建成存量商品房库存摸底数据，按现行政策合理确定配售或配租对象、价格，在锁定需求前提下，科学确定可用作保障性住房的商品房房源及收购价格。2025年，启动收购已建成存量商品房用作保障性住房工作，逐步有效满足保障性住房群体需求，助力保交房工作顺利推进。

三、收购流程及要求

（一）明确收购主体，严把准入条件。坚持自愿参与、自主决策原则，按照实力强、评级优、市场化程度高、自主经营、企业及其所属集团不得为政府融资平台，且符合商业及政策性银行授信要求的国有企业，实行市场化竞争机制标准，依据《中国人民银行、国家金融监督管理总局关于实施保障性住房再贷款的通知》（银发〔2024〕135号）要求，选定收购

主体。依据《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）要求，按照公平竞争程序，选定绥化市创源城市发展投资有限公司全资子公司绥化市居安保障房建设投资发展有限公司作为市本级和北林区收购主体，各地要按照有关要求自行确定收购主体。

（二）开展需求分析，确保合理收购。坚持以需定购原则，通过地方国有企业收购已建成存量商品房用作配租型和配售型保障性住房。建立保障性住房轮候库，收集分析申请人申报意向房源位置、户型、面积等信息，作为收购已建成存量商品房用作保障性住房的选址依据。

1. 分析人口现状，判断住房需求。按照供需匹配、职住平衡原则，结合统计数据对我市近年来各区域人口密度和流动趋势进行分析，确定人口主要流入区域。通过调查问卷等方式掌握不同群体真实需求。

2. 根据存量房源情况判断住房需求。在摸清保障群体基数前提下，分析我市存量商品房数量与保障群体需求比例。坚持保基本原则，户型、面积不得超过配租型和配售型保障性住房标准。

3. 根据项目地理位置情况判断住房需求。通过对各地产业空间布局分析，结合各地基础设施配套情况，综合研判不同类型人员需求情况，确保收购之后能够迅速配售配租，避

免出现收购房源无法实现有效配租配售，给国有企业造成经营和资金双压力。

4. 根据各区域人均收入情况判断住房需求。摸清当地住房租赁市场租金及住房价格，结合租金收入比及房价收入比，充分考虑租赁家庭和购房家庭可承受能力，综合评定收购、配售配租价格。

（三）建立项目储备，严把房源标准。各地要对辖区内已建成存量商品房进行全面梳理排查。收购的商品房应满足“一现、两防、三合适”原则，充分结合区位、品质、价格、公共基础设施等因素，防止房源长期空置。按照保障性住房“保基本”要求，严格把控入库收购商品房户型标准，配售型每套建筑面积不超过 120 m² 上限，配租型以建筑面积 70 m² 小户型为主，原则上建筑面积不超过 100 m²。收购房源确保手续齐备、产权清晰、风险可控、已竣工验收、具备申请不动产登记确权条件，建立和完善房源储备库，持续坚持以需定购、收购已建成存量商品房用作保障性住房原则。

（四）坚持市场导向，确定定价机制。按照市场评估、共同协商方式收购已建成存量商品房房源。收购存量商品房价格采取“划拨土地成本+建安成本+不超过 5% 的利润”方式，由收购主体委托具有资质的房地产估价机构对拟收购房源按照同地段保障性住房重置价格予以评估，评估价格作为收购上限价格。住建、自然资源、开发企业等单位配合提供评估

所需相关资料。

（五）落实收购房源，签订收购协议。符合收购要求的项目房源，收购主体与房地产企业采取市场化运作方式，自主对接协商，切实防范新增地方隐性债务和国有企业经营风险。对备选房源可先签订收购意向书，收购主体向全社会发布收购房源用于配售配租公告并公布房源相关信息，对在规定时间内申请，经审核符合保障性住房对象条件且配售配租比例达到意向收购项目房源95%以上，缴纳一定租购定金后，收购主体与房地产开发企业签订正式收购协议，特殊情况下，可以采取“一事一议”方式确定拟收购房源，收购后迅速实施配售配租。

（六）开辟绿色通道，加快手续办理。收购工作启动后，各相关职能部门负责落实收购已建成存量商品房用作保障性住房的各项手续办理，压缩审批时长、提高工作效率，确保收购项目具备配售配租、个人贷款等条件。按照配售型保障性住房封闭管理要求办理不动产权登记。购买配售型保障性住房首付比例参照商品房相关规定执行，贷款利率可适度下调。支持使用个人住房公积金贷款购买配售型保障性住房，住房公积金管理部门按照相关政策执行。

四、保障措施

（一）统一协调落实。成立绥化市保障性住房工作专班，负责指导落实收购已建成存量商品房用作保障性住房相关工

作，建立健全保障性住房收购长效机制，包括决策机制、沟通协调机制、监督机制。专班办公室设在市住建局，负责综合协调等日常工作。各地参照成立本地工作专班，负责推进本地保障性住房工作。各有关部门按照各自职能做好收购已建成存量商品房用作保障性住房网签备案、购房贷款、税费缴纳、登记办证等有关工作。

（二）争取资金支持。对于符合收购要求的项目，积极争取尽快落实中央、省级财政对保障性住房的各项补助资金，降低收购主体资金成本，保障其经营收益能够覆盖成本，确保可持续运营。各级财政加大资金统筹力度，给予政策支持。积极对接人民银行和参与发放贷款的有关银行，落实收购已建成存量商品房用作保障性住房的结构性货币政策，包括争取较长贷款期限、较低贷款利息、扩大收购贷款范围等。金融机构遵循市场化、法治化原则，按照风险自担、商业可持续政策导向，自主决定是否提供贷款支持。

（三）加强资金管理。收购主体应在贷款银行开立资金监管专户，确保贷款发放、使用、回收均通过该账户办理；所获贷款资金要单列账目、单独核算，专款专用、封闭管理，保障性住房租金收入或销售回款，履行法定义务后，优先用于偿还保障性住房收购贷款。收购主体收购的不同商品房项目要单独建账、单独核算、项目间资金不得混同；贷款资金可用于已建成商品房收购以及必要的装修改造等合理支出。贷

款银行应严格按照商品房收购进度和执行受托支付要求发放贷款。房地产企业出售所得资金依法依规偿还本项目债务后仍有结余的，可用于本企业或集团公司其他未建成项目，不得截留他用，做到专款专用，防止抽逃转移。

（四）强化信息化建设。建立统一台账管理，依托国家、省保障性住房管理系统做好我市保障性住房信息台账建立，充分利用相关平台及时录入有关信息。已收购用作保障性住房项目，应纳入保障性住房管理台账，加强配售配租管理，切实为保障对象做好管理服务。

（五）严格监督管理。建立纪检监察和审计监督机制，严禁在房源确定、资金使用等方面暗箱操作、以权谋私。加强对收购主体的监督考核，确保收购、配租配售、运营管理、资金使用等工作有序开展。