

关于收购存量商品房作为保障性租赁住房的 实施方案

根据《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）、《湖北省住房和城乡建设厅关于加快发展保障性租赁住房的通知》（鄂建文〔2021〕45号）、《湖北省住房和城乡建设厅关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》（鄂建〔2022〕1号）、《湖北省城镇保障性住房管理办法》（省政府第398号令）和《随州市人民政府办公室关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》（随政办发〔2022〕22号）精神，结合广水实际，制定本实施方案。

一、指导思想

坚持以人民为中心的思想，以量力而行、积极稳妥为原则，扩大保障性租赁住房供给，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障体系，加快解决新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体的住房困难问题，为实现人民群众住有所居提供有力支撑。

二、房源收购要求

（一）收购区域：本次收购区域为广水市全市范围内已建成且符合收购条件的商品房。

（二）收购数量：计划收购300套，具体数量视房源品质及

价格确定。

(三) 收购价格：拟收购房源价格不超过该楼盘近 6 个月网签合同成交均价的 85%，优先考虑质优价低楼盘。收购房屋面积以最终房屋测绘报告实测面积为准，办理不动产转移手续所需缴纳的税费按有关规定执行。

(四) 收购条件：按照湖北省关于保障性租赁住房房源收购的有关要求，拟收购的商品房应同时满足以下要求：

1. 区域位置优越：公共交通便利、生活环境宜居，且商业、教育、医疗、文化等公共服务设施和市政配套设施完善。

2. 项目证件齐全：具有建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证、已完成不动产首次登记。

3. 配套设施完善：已竣工验收、基础设施设施完善（通水、电、燃气、道路、电视、电话、网络、电梯等）、公共设施（机动车停车位、非机动车棚或库等）同步配套、基本达到分配入住条件。

4. 完成竣工验收：竣工图纸、竣工验收备案证书、消防验收合格证明、相关设备设施合格证书、使用说明书等齐全。

5. 户型面积适当：以中小户型为主，建筑面积 140 平方米以下（面积误差绝对值 3% 以内）。布局合理、功能齐全、经济适用，满足住户对采光、通风、节能、隔音和公共卫生等要求。

6. 其他要求：房屋权属无纠纷、无抵押、无查封。为便于后

期统一管理，原则上为整单元或整栋收购，对批量提供待售房源的楼盘优先考虑。

三、房地产开发企业准入条件

（一）在中华人民共和国境内注册，具有独立法人资格，具备有效的企业法人营业执照。注册地在广水市域以外的，在广水市内应有注册的分支机构；

（二）具备政府房屋开发主管部门颁发的房屋开发企业资质证书，具有房地产开发三级以上资质（含三级）；

（三）有良好的市场信誉和诚实守信的商业道德，无不良的市场交易行为记录；

（四）对预售商品房需建立预售资金监管账户。

四、实施步骤

（一）房源征集（2023年2月1日—2023年2月10日）。报市政府批准，市住房保障工作领导小组办公室发布《关于收购筹集保障性租赁住房房源的通告》。市住建局、市自然资源和规划局、市城市更新投资公司对提交申请资料的房地产开发项目进行联合审查，实地核查项目手续、户型设计、套型面积、区位配套、企业状况及房源现状等情况，核查通过后由市城市更新投资公司将房源列入拟收购清单。

（二）房屋收购（2023年2月11日—2023年2月28日）。按照国有资产收购相关规定，由市国资局牵头，市发改局、市住建局、市自然资源和规划局、市司法局、市公共自然交易中心、

市城市更新投资公司等参与组成谈判小组，按照政府采购有关规定，对拟收购对象进行磋商、谈判，确定房源收购价，报市政府批准后进行收购。

（三）资金保障（2023年3月1日—2023年3月15日）。
市城市更新投资公司加快项目谋划，充分运用金融和住房公积金政策，争取金融、公积金管理等机构支持，积极筹措商品房收购和装修资金。

（四）装修入住（2023年3月16日—2023年9月30日）。
市城市更新投资公司按有关规定、程序对收购的房源进行装修。市住建局根据相关保障性住房政策规定审核确定租售对象，市城市更新投资公司按照“职住平衡”等原则，就近分配入住。

五、保障措施

成立以常务副市长为组长，分管副市长为副组长，市政府办、市发改局、市财政局、市住建局、市自然资源和规划局、市司法局、市税务局、市公共资源交易中心、随州市住房公积金管理中心广水办事处、市人民银行、市城市更新投资公司等部门负责同志为成员的市收购筹集保障性租赁住房工作领导小组，领导小组办公室设在市住建局，办公室主任由市住建局局长兼任，负责指导协调全市保障性住房筹集收购工作。相关部门要加强沟通协作，形成合力，加快各项政策落实到位，确保全市存量商品房收购工作依法依规、有力有序推进。