

宁县住房和城乡建设局文件

宁住建发〔2024〕299号

宁县推进保障性住房工作方案

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）和《甘肃省住建厅等四部门关于印发切实做好保交房工作方案的通知》（甘建房〔2024〕177号）等文件精神，为进一步推进我县保障性住房工作，切实加快房地产去库存进度，有效改善居民居住条件，结合全县实际，制定本方案。

一、保障范围

在宁县工作或生活，需要在县城租、购住房的家庭或年满18周岁的个人。

二、房源选定

坚持“公正、公平、公开、自愿”的原则，以同地段划拨土

地成本和建安成本、不超过 5% 的利润为上限，尊重保障人群意愿的前提下，优先选择价格最优惠者收购已建成存量商品房用作保障性住房。按照“一现、两防、三合适”（一现：现房；两防：防范道德风险、新增政府隐形债务和地方国有企业经营风险；三合适：面积合适、价格合适、位置合适）计划收购 500 套，分批次推进。

三、运营模式

坚持租售并举、可租可售、租售互通，以国有公司为主体，多元参与，可进可出，动态管理。

（一）租售方式

1. 国有公司单独出资购买已建成存量商品房作为保障性住房，按照 25-30 年的期限覆盖同期银行利率的方式核算保本出租。

2. 国有公司主导，第三方企业以资金或资产投入的方式参与收购已建成存量商品房作为保障性住房，国有企业按照 25-30 年的期限覆盖同期银行利率的方式核算加微利出租，利润用以支付第三方企业成本管理。

3. 鼓励实施共有产权，租购并存，申请人可根据自身筹资能力选择单独购买或与国有公司共同购买，共同购买时，明晰房屋产权占比。申请人出资购买的产权面积不承担租金，下剩产权支付相应的租金，通过逐步购买产权，下调租金，直至拥有完全产权。

（二）退出方式

1. 第三方企业在租赁期内申请退出的，结合实际运营时间进行核算，由国有企业负责退还资产或资金，对投入的资金按照略高于同期银行利息予以回报收益。

2. 申请人申请退出共有产权住房时，由国有公司按原购房价退还房款，同时对购房投入的资金按略高于同期银行利息予以补偿。

四、管理方式

（一）保障性住房实行封闭管理，因国家政策的调整，国有公司、三方企业、房产所有人会同房产服务中心依据相应的法律法规落实房屋管理措施。每个家庭只能拥有一套保障性住房，所有权因继承、遗赠等原因发生转移后，应及时变更信息。

（二）配租型保障性住房由承租人自行选择合租或单租，租住期限按需约定，租金低于市场租赁价格，可按月、季、年缴纳。

（三）租、购保障性住房申请人应自觉接受小区物业服务，按时缴纳费用；在租住期内违反有关管理规定及合同约定行为的，解除合同收回住房。

五、享受政策

（一）申请保障性住房时，可享受《宁县激活房地产投资和消费工作方案》中关于“住房补贴、上调商业及公积金贷款额度和下调商业及公积金贷款利率”。

（二）可享受《庆阳市灵活就业人员住房公积金缴存使用暂行规定》，办理住房公积金开户，连续缴存6个月后，可按公积

金账户余额的 30 倍申请贷款。

(三)参与承租租赁型保障性住房时,可提取住房公积金支付租金。

(四)登记保障性住房产权后,不影响申请人其它惠民政策。

(五)购买租住保障性住房的家庭,可按规定办理户口迁入,享受义务教育等基本公共服务。

宁县住房和城乡建设局

2024 年 11 月 5 日

宁县住房和城乡建设局

2024 年 11 月 5 日印发

(共印 10 份)