

威住建通字〔2024〕47号

市直有关部门、单位，各区市建设局、国家级开发区建设局：

经研究，现将《威海市收购已建成存量商品房用作保障性住房工作方案》印发，请认真贯彻执行。

威海市住房和城乡建设局

2024年6月19日

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于保交房工作的决策部署，切实做好已建成存量房商品房用作保障性住房工作，丰富保障房供给结构，推动构建“市场+保障”房地产发展新模式，促进房地产高质量发展和民生改善，结合我市实际，制定本工作方案。

一、指导思想

牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持问题导向和以需定购，按照“政府主导、市场化运作”的思路，科学组织，统筹规划，全面分析我市房地产市场形势，结合需求收购已建成存量商品房用作保障性住房，按照保本微利的原则，迅速组织开展配售或租赁，认真解决工薪收入群体的住房困难，消化存量商品房，推动我市房地产高质量发展和民生改善，助力“精致城市·幸福威海”建设。

二、重点工作

（一）摸清保障性住房需求和已建成存量商品房底数。一是以市直和各区市、开发区为单位开展保障性住房需求调查，掌握我市配售型、配租型保障性住房的需求。尤其是城乡结合部、工业厂区、公租房、老旧小区等弱势群体聚焦区要重点调

查。二是分区市、开发区摸排已建成 120 m²以下存量商品房的数量、位置、户型、面积、开发企业等信息，建立项目信息台账。通过对保障性住房需求和存量商品房底数的摸排，加强分析研判，为科学制定我市保障性住房政策提供依据。（牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：各相关职能部门，各区市、开发区）

（二）建立收购已建成存量商品住房制度体系。市和各区市、开发区要结合各自实际，有针对性地制定本区域收购和配售或租赁管理办法，明确收购主体的基本条件、收购、分配程序、退出流程等，制定保障性住房配售、租赁价格定价机制。通过建立完善收购已建成存量商品住房的制度体系，以保障收购工作顺利实施。（牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市财政局，各区市、开发区）

（三）明确已建成存量商品住房收购主体和对象。一是明确收购主体。按照“政府主导、市场化运作”的思路，由各区市、开发区选择 1-2 家地方国有企业为收购主体，该国有企业及其所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得为地方政府的融资平台，且符合银行的授信要求。二是明确收购对象，严格按照各区市、开发区制定的相关办法规定，收购符合条件的存量商品房，满足工薪收入群体等刚性住房需求。对地方国有企业收购和退出环节涉及的税费，要按照现行保障性住房相关税费优惠政策执行。（牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：

市财政局、市自然资源和规划局、市国资委、人民银行威海市分行、国家税务总局威海市税务局，各区市、开发区）

（四）组织开展专项再贷款等金融支持。各区市、开发区应制定收购和配售租赁资金监管细则，指导所指定的地方国有企业向参与银行提出贷款申请。参与银行对于地方国有企业收购后用作配售型保障性住房的，发放保障性住房收购贷款，作为新设贷款品种；对于收购后用作配租型保障性住房的，发放住房租赁团体购房贷款。积极争取中国人民银行设立的保障性住房再贷款，按照参与银行相关贷款本金的一定比例提供资金支持，激励银行为地方国有企业收购已建成存量商品房提供一定期限的低成本贷款支持。地方国有企业对贷款资金单列账目、单独核算，确保专款专用、封闭管理，各区市、开发区切实加强监督管理。允许符合条件的地方国有企业发行公司信用类债券筹集收购资金。（牵头单位：人民银行威海市分行，责任单位：市国资委、市财政局、市住房城乡建设局，各区市、开发区）

（五）组织开展收购及配售租赁工作。开展收购时，市和各区市、开发区要合理制定收购价格，必须与同地段、同类型的商品房有较为显著的价差。指导收购主体与房地产企业协商，自主选择银行。明确收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限，收购主体要迅速配售或租赁，确保按配售或租赁政策实施，确保可持续运作，切实防范廉政风险，严防新增地方

政府隐性债务或地方国有企业经营风险。要加强审计监督，审计部门及时组织开展审计。（牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市财政局、市自然资源和规划局、市国资委、人民银行威海市分行、市审计局，各区市、开发区）

（六）实施保障性住房的封闭管理。对保障性住房实施严格的封闭管理，禁止以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。工薪收入群体购买的保障性住房不得长期闲置。如长期闲置、确需转让、因辞职等原因离开机关事业单位或企业的，由各区市收购主体按规定予以回购。封闭管理的具体办法由各区市、开发区制定。（牵头单位：市住房城乡建设局，责任单位：市财政局，各区市、开发区）

三、组织实施

（一）加强统筹协调。已建成存量房商品房用作保障性住房工作是重要的民生工程和发展工程。各职能部门要按照职责分工，加强对各区市、开发区的统筹协调和政策指导，每半月调度各区市、开发区、银行工作进展情况，及时研究解决工作中的重点难点问题。对工作进展较慢的区市、开发区、银行进行督促指导。

（二）积极主动创新。已建成存量房商品房用作保障性住房是一项全新的工作任务，没有成功经验可以借鉴。各区市、开发区要充分认识此项工作的必要性和紧迫性，高度重视，主动创新，大胆实践，积极作为，用创新的思路和发展的眼光开

展工作。要认真研究住房保障的相关政策，全面分析房地产形势的发展，做好房地产市场和住房保障（包括棚改回迁、保租房、人才公寓建设等工作）结合的文章，推动两项工作的双提升、共发展。

（三）加强舆论引导。各有关部门和单位要切实做好收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的宣传解读，加大力度宣传工作成效，利用典型案例释放正面信号。要加强舆情监测，及时回应社会关切，妥善处置不当解读和恶意炒作，确保舆情平稳，共同为保交房工作营造良好舆论氛围。

（四）及时总结评估。市住建部门要加强对各区市、开发区工作开展情况的督导调度，定期通报有关情况。各区市、开发区要认真总结评估收购已建成存量商品房用作保障性住房工作情况，成功典型作法要及时总结上报。2024年6月起，每季度分别向机制专班和有关职能部门报告工作进展情况，重大事项及时按程序请示报告。