

住房城乡建设部文件

建保〔2024〕44号

住房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

各省、自治区住房城乡建设厅，直辖市住房城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房城乡建设局：

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，落实《国务院办公厅关于转发住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、金融监管总局〈切实做好保交房工作总体方案〉的通知》（国办发〔2024〕26号）要求，切实做好收购已建成存量商品房用作保障性住房工作，现就有关事项通知如下：

一、扩大配售型保障性住房政策覆盖范围。《国务院关于规

规划建设保障性住房的指导意见》(国发〔2023〕14号)有关政策的适用范围扩大至全国各城市和县城。将在乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员等纳入县城保障范围，支持其在县城享受保障性住房政策。配售型保障性住房重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等群体。市县要结合实际合理确定保障范围和准入条件，按照保基本的原则合理确定保障面积标准。配售型保障性住房配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则测算确定，实施严格的封闭管理，禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。

二、坚持自主决策、自愿参与。市县根据本地区房地产市场情况，综合考虑保障性住房实际需求、商品房市场库存水平等因素，按照“政府主导、市场化运作”的思路，自主决策是否开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的市县，要尊重保障对象、房地产开发企业、银行业金融机构等各方主体意愿，由保障对象根据房源区位、品质、价格等，自主选择是否参与配售或配租；由房地产开发企业结合自身资金需求、收购价格等，自主决定是否出售商品房；由银行业金融机构按照风险自担、商业可持续的原则，自主决定是否提供贷款支持。要对不同所有制房地产开发企业一视同仁，不搞强买强卖。

三、收购已建成存量商品房用作保障性住房的基本条件。收购用作保障性住房的商品房应满足“一现、两防、三合适”的基本条件。“一现”即收购房源应为已建成存量商品房，相关手续齐备，可以办理不动产权证书。“两防”即收购已建成存量商品房用作保障性住房工作，要切实防范道德风险，严防新增地方政府隐性债务和地方国有企业经营风险。“三合适”即收购的已建成存量商品房应当户型面积合适，符合国发〔2023〕14号文件要求和当地保障性住房管理办法要求；价格合适，收购价格应以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润；位置合适，处于交通便利、配套设施较为齐全的区位。

四、坚持以需定购，摸清底数。市县要细致摸排本地区保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况，合理确定可用作保障性住房的商品房房源，提前锁定保障性住房需求，在此基础上，明确收购安排。收购过程要坚持市场化、法治化，收购的房源要迅速组织配售或配租，不得长期空置。市县要将在乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员等群体的配售型保障性住房需求作为摸底重点，并可在县城收购房源定向供应。

五、出台相关管理办法。开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的市县，要按照国发〔2023〕14号文件和国办发〔2024〕26号文件要求，抓紧研究出台保障性住房管理办法和相

关配套政策，明确保障对象、面积标准、收购和配售配租的定价机制、配售配租和封闭管理的具体要求等。要加强配售配租管理，按照公开公平公正的原则有序组织配售配租，真正让符合条件的住房困难群体受益。

六、选定收购主体。开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的市县，要选定不超过2家地方国有企业作为收购主体，按照市场化方式运作。选定的国有企业及其所属集团不得为政府融资平台，且符合商业银行授信要求。收购主体要加强与银行的沟通对接，积极争取保障性住房再贷款等政策支持。

七、加强资金监管。开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的市县，要加强对相关资金的监督管理。地方国有企业获得的贷款资金，要单列账目、单独核算，确保专款专用、封闭管理。房地产开发企业出售已建成存量商品房所得资金，要依法依规优先偿还本项目债务，结余资金用于本企业或集团公司其他保交房项目建设。

八、强化组织实施。开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的市县，要切实担负主体责任，抓紧完善工作机制，组建保障性住房工作专班，制定工作方案，统筹用好各项支持政策，有力有序有效推进收购已建成存量商品房用作保障性住房工作，推动条件成熟的项目尽快落地。各省级保障性住房工作专班要会同相关部门，加强统筹协调和监督指导，督促有关市县做好

相关工作。按照“成熟一批、申报一批”的原则，省级保障性住房工作专班要组织市县及时报送收购已建成存量商品房用作保障性住房计划（见附件）。首批计划报经省级人民政府同意后，于7月15日前报送住房和城乡建设部。后续计划根据项目成熟度及时按程序报送。

附件：收购已建成存量商品房用作保障性住房计划表



（此件不予公开）

附件

收购已建成存量商品房用作保障性住房计划表

省（区、市）：_____（省级住房城乡建设部门盖章）

序号	行政区划名称	收购已建成存量商品房用作保障性住房总量 (套/间)	收购已建成存量商品房用作配售型保障性住房						收购已建成存量商品房用作配租型保障性住房			
			合计 (套)	商品住房（套）		其他商品房（套）		合计 (套/间)	商品住房（套）		其他商品房（套/间）	
				其中： 国有企业	其中： 民营企业	其中： 国有企业	其中： 民营企业		其中： 国有企业	其中： 民营企业	其中： 国有企业	其中： 民营企业
—	全省（区、市）合计											
1	市县1											
2	市县2											
……	……											

备注：收购已建成存量商品房用作保障性住房总量=收购已建成存量商品房用作配售型保障性住房套数+收购已建成存量商品房用作配租型保障性住房套间数。

抄送：国家发展改革委、财政部、自然资源部、中国人民银行、金融监管总局，国家开发银行、各政策性银行和国有商业银行、中国邮政储蓄银行、各股份制商业银行。

住房和城乡建设部办公厅秘书处

2024 年 6 月 17 日印发



