

沅江市人民政府办公室文件

沅政办发〔2025〕12号

沅江市人民政府办公室 关于印发《沅江市保障性住房管理实施细则 (试行)》的通知

各镇人民政府、街道办事处，沅江高新区管委会，市直各单位，驻沅单位：

《沅江市保障性住房管理实施细则（试行）》已经市人民政府第十八届81次常务会议审议通过。现印发给你们，请认真组织实施。

沅江市人民政府办公室

2025年7月25日



沅江市保障性住房管理实施细则（试行）

第一章 总 则

第一条 为了加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障制度，进一步完善沅江市住房保障体系，解决新市民、青年人、工薪收入等群体的住房困难问题，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）、《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14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）、《住房和城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10号）、《湖南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》（湘建保〔2022〕2号）等规定，结合实际，制定本细则。

第二条 本细则所称保障性住房，是指政府提供土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，限定面积、限定价格、租售供应，面向新市民、青年人及工薪收入等群体供应的保障性住房。原则上不设收入门槛。

本市行政区内保障性住房的申请、审核及后续管理工作适用本细则。

第三条 保障性住房应当遵循“政府支持、多方参与、供需匹配、职住平衡”的原则，保障性住房建设由政府给予土地、财

税、金融等政策支持，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资，多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，通过新建（含配建）、改建（含改造）、转化（含长期租赁、收购）等方式，多渠道扩大供给。主要利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施和公共服务设施，商业服务设施建筑面积原则上控制在建筑总面积的 30%以下。支持专业化、规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性住房。

第四条 市人民政府统一领导全市保障性住房工作，市住房保障服务中心负责统筹、协调、监督和指导全市保障性住房的建设管理。负责统筹项目建设、运营和管理工作；负责建设计划和年度建设任务的落实；负责保障性租赁住房有关办法、规定和政策的执行。各职能部门按照各自职能负责相关工作，落实土地、财税、金融等支持政策，加强保障性住房建设运营等全过程管理。

第二章 项目申报、联审和认定

第五条 列入保障性住房计划、拟开工建设或正在建设和已建成投入运营，纳入保障性住房规范管理的项目，均应发放项目认定书予以认定。按以下流程办理：

（一）提出申请。项目申请单位向市住房保障服务中心提出申请，提供相关资料和项目申请书。

（二）联合审查。市住房保障服务中心负责组织初审；初审

通过后，将项目申请材料发至住房城乡建设、财政、发展改革、自然资源等相关部门进行预审。市人民政府授权住房保障服务中心组织召开联合审查会，形成联审意见，决定是否将其列入保障性租赁住房建设计划或认定项目。

（三）发放项目认定书。通过联合审查的项目，出具保障性住房项目认定书并报益阳市住房城乡建设局审核备案，纳入国家、省的计划，享受相关支持政策。未通过的项目，发放不符合保障性租赁住房项目通知书。

1. 认定书有效期。核发的认定书可明确保障性住房认定书的有效期限，政府或者政府平台公司集中新建、改建、收购的保障性租赁住房项目原则上不允许退出。改建类、转化类、市场主体建设等项目运营不少于5年，运营期满后经申请批准可退出保障性住房序列，涉及的各项补助资金不再收回，恢复原有房屋性质和用途，作为保障性住房期间享受的水、电、气优惠政策同步取消。运营期自项目投入运营日起计算。改建类、转化类、其他投资主体建设等项目在运营期限未满，无正当理由（或未经批准）退出或无正当理由（或未经批准）中止租赁合同的，取消其相关优惠政策，并退回所获得保障性住房建设补助资金。

2. 认定书注销。取得保障性住房项目认定书后，在办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续过程中，因不符合审批条件确实无法办理相关手续的，或者因征收拆迁等不可抗力因素灭失的，或者省市主管部门未批准该项目计划的，经市住房保障部

经报市人民政府批准后，注销《保障性住房项目认定书》，取消已享受的国家有关优惠支持政策，收回有关资金。

（四）办理建设手续。利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性住房，出具保障性住房项目认定书后，建设单位凭项目认定书报送相关部门办理立项、用地、规划、施工、消防等手续。不涉及土地权属变化的项目，可用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。

第三章 建设筹集

第六条 保障性住房的筹集应当充分发挥市场机制作用，遵循“政府支持、多方参与，因地制宜、供需匹配，产城融合、职住平衡”的原则，坚持“谁投资、谁所有”，积极引导市场主体参与投资建设，通过新建类、改建类、转化类等方式，多渠道扩大供给。积极支持专业化规模化的房地产开发企业、住房租赁企业等各类主体参与建设、运营、管理保障性住房，形成多元化的保障性住房供给体系。

第七条 保障性住房主要利用企事业单位自有存量土地、产业园区配套用地、适当利用新供应国有建设用地建设，商品房开发项目配建，存量商品房收购及存量闲置房屋改造、改建等。房源筹集渠道主要包括：

（一）企事业单位自建或与其他市场主体合作建设。

（二）产业园区配套新建、改建和改造。

（三）住房租赁企业或房地产开发企业等机构新建、收购、改建、改造。

（四）政府或者政府平台公司组织新建、改建、改造和收购社会房源；收购按照“自愿收购、租售并举”的原则组织实施收购和后续管理。

（五）在满足本地公租房、棚改安置房需求，并稳步扩大保障覆盖面的前提下，部分闲置的公租房和棚改安置房可用作保障性住房。

（六）积极探索在城市更新、城市基础设施综合项目等开发中配建保障性住房；通过老旧小区改造、产业园区转型升级等项目多渠道筹措保障性住房。

第八条 保障性住房房源应符合安全要求，产权合法明晰，租赁或委托代管的房源产权合法，租赁关系应明晰、稳定。保障性住房建设以小户型、适用、满足基本居住需求为原则，可以是成套住房，也可以是宿舍型或公寓住房。以成套住房形式建设的建筑面积以不超过70平方米的小户型为主，收购存量商品房建筑面积可以适当放宽，面积不得超过普通住房面积（低于144平方米）。结合城市人才引进和三孩生育政策，可建设少量面积超过70平方米的户型，最大建筑面积原则上不得超过120平方米。以宿舍形式建设的建筑面积控制在40平方米左右。租赁住房水、电、气、路、通信等市政公用设施应配套齐全，完成简约、环保的基本装修，达到基本入住条件。新建项目合理配套商业服务设

施和公共服务设施，商业服务设施建筑面积原则上控制在建筑总面积的 30%以下。

第九条 新建类保障性住房项目应当严格按照国家有关建筑工程质量安全标准和建设程序进行勘察、设计、施工和验收，工程质量应达到设计文件和承包合同规定的质量标准。工程项目实行质量终身负责制。改建类、转化类（收购、租赁）保障性住房应当满足安全使用要求。

第十条 落实人才强市战略，按保障性住房总套数 20%以内的比例筹集人才住房，解决各类人才住房问题。

第十一条 以需定建筹集配售型保障性住房，政府通过统筹规划，限定配售价格和户型面积，建设或收购符合配售型保障性住房条件的项目和房源，采取市场化方式运作，按“保本微利”原则面向新市民、青年人、工薪收入群体以及城市需要引进的人才等群体进行配售或配租，实施封闭管理。

第十二条 保障性住房建设维修资金主要通过以下方式筹集：

- （一）中央和省级财政补助资金；
- （二）银行贷款；
- （三）产业园区、企事业单位自筹资金；
- （四）保障性租赁住房专项债券；
- （五）住房公积金增值收益在提取贷款风险准备金和管理费后的全部资金；
- （六）社会捐赠资金；

(七) 保障性租赁住房租赁回收的资金;

(八) 其它方式筹集的资金。

第四章 支持政策

第十三条 建设保障性住房应当权属明晰、满足安全要求、尊重群众意愿。根据不同的情况,可享受相应的政策支持:

(一) 经市人民政府同意,在符合规划的原则下,允许利用非居住存量闲置房屋(商业、办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等)改建为保障性租赁住房;用作保障性住房期间,不变更土地使用性质,不补缴土地价款。

(二) 经市人民政府同意,在确保安全的前提下,产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总面积的比例上限可由 7%提高到 15%,建筑面积占比上限相应提高,提高部分用于建设宿舍型保障性住房,严禁建设成套商品住宅。鼓励将产业园区中多个工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来,统一建设宿舍型保障性住房。

(三) 利用新供应国有土地建设保障性住房,以出让或租赁方式供应的,将保障性住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁的前置条件,允许出让价款分期收取。

第十四条 保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金,包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

第十五条 支持银行业金融机构、保险公司等按照市场化原则参与保障性住房发展。落实国家贷款统计制度规定，银行业金融机构向持有保障性住房项目认定书的项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

第十六条 保障性租赁住房承租人可在项目地址上申领居住证，按规定享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。

第五章 配售管理

第十七条 配售型保障性住房，是指政府统筹规划，以需定建，新建和收购并举原则。新建保障性住房在划拨土地建设；收购按照“自愿收购、租售并举”的原则组织实施收购和后续管理。

配售型保障性住房，限定配售价格和户型面积，建设或收购符合配售型保障性住房条件的项目和房源，采取市场化方式运作，按“保本微利”原则面向工薪收入群体以及城市需要引进的人才等群体进行配售。项目配售 3 个月后仍有剩余房源的，可按原户型转化为保障性租赁住房。承租人有购买意愿的，在符合准入条件的情况下可以购买。

第十八条 沅江市行政区域范围内配售型保障性住房的筹建、申请、审核、公示、配售、管理、轮候、回购等工作按以下流程办理：

（一）住保中心是保障性住房工作的行政主管部门，根据全市保障性住房发展遵循政府主导、以需定建、合理布局和稳慎推

进的原则实施年度计划，结合配售型保障性住房房源和住房需求等情况，制定配售型保障性住房年度供应计划；指导鼓励建设项目按照绿色建筑、超低能耗、装配式建筑和成品住宅相关建设标准中心，监督检查项目工程质量和施工安全；负责制定相关政策，统筹调配全市配售型保障性住房房源；组织和监督资格审核工作；指导、监督配售型保障性住房供应配售、监督管理以及全市配售型保障性住房封闭流转等工作。

自然资源部门负责配合查验申购对象住房情况，办理保障性住房不动产登记，对保障性住房转移登记等进行限制，实施封闭管理，并配合做好保障性住房配售价格核定及相关数据共享工作。

教育、公安、民政、人社、卫健等部门按照工作职责配合查验申购对象的身份、户籍、婚姻登记、社保（退休）等情况，并配合做好相关数据共享。

发改部门负责配合做好保障性住房配售价格核定专项债券申报等工作。

财政部门、金融部门、税务部门按照工作职责负责落实保障性住房相关财政、金融、税费优惠等政策。

住房公积金管理部门、金融机构负责保障性住房个人住房公积金、商业贷款审核、发放等工作。

（二）市人民政府选定一到两家国有企业作为收购工作的实施主体，具体负责筹集资金、实施收购等工作。所选国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得为地方政府融资平

台，且符合银行的授信要求。

（三）沅江市保障性住房用地依法主要划拨给机关单位或国有企业，园区保障性住房用地依法划拨给园区或国有企业，由国有企业集中建设。

新建保障性住房面积原则控制在 70-100 平方米/套，收购房源户型面积以 70-120 平方米为主，收购存量商品房建筑面积可以适当放宽，面积不得超过普通住房面积（144 平方米）。

新建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以及不超过 5%的经营利润测算确定。收购价格以同地段保障性住房重置价格作为参考价格上限，由实施主体按照市场化原则确定收购价格，并上报市住房保障中心备案。

（四）沅江市配售（租）型保障性住房保障对象为：沅江市城镇户籍新市民、青年人及工薪收入群体、从事公共服务的人员、城市需要引进的人才等群体。

新市民主要是指因本人创业就业、子女上学、投靠子女等原因来我市城镇常住，未获得当地户籍或获得当地户籍不满 3 年的各类群体，包括但不限于进城务工人员、新就业大中专毕业生等。

青年人主要是指年龄 18 周岁至 45 周岁，在我市城镇稳定就业，不限户籍的各类群体，包括但不限于本地城镇家庭、外来务工人员、新就业人员、引进人才等。配售型保障性住房主要面向家庭或单身人士，也可以根据本市经济社会发展需要，面向引进人才、单位职工定向配售。申购对象只能购买一套配售型保障性住房。

申购对象须确定一名具有完全民事行为能力且符合申购条件的家庭成员为申购人。单身人士申购的，须达到法定婚龄具有完全民事行为能力。申购人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人。未满十八周岁的子女列为共同申请人的，不影响其达到规定年龄后享受住房保障优惠政策。

（五）配售型保障性住房申请与轮候

本市城镇户籍申购对象应当同时符合下列条件：申购对象在市本级行政区域范围内无自有住房或住房困难（人均私有房屋建筑面积低于 20 平米）。

申购对象自申请之日起 2 年前已出售、赠与、自行委托拍卖等房产转让和履行离婚协议与判决的析产行为，属于无自有住房的情形（曾有自有住房房屋产权登记记录的家庭，因患有医疗行业标准范围内的重大疾病、事故等原因被迫变卖其房产或火灾、水灾等不可抗力造成事实无房的，可不受 2 年限制）。

承租直管、自管公房，公租房（含租赁补贴）的，申购配售型保障性住房须按规定腾退原承租公房或停发租赁补贴。

申购配售型保障性住房的与本市其他人才安居政策不得重复享受。

（六）申购配售型保障性住房实行轮候制度。申购对象可以在湘易办 APP 自行申报或市政务中心住保中心窗口通过湖南省一网通平台申报，进入轮候库。

（七）配售价格和程序；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进行测算确定，结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋销售价格，实行一房一价，明码标价，向社会公布。

第十九条 配售型保障性住房实行现房销售，配售遵循公开、公平和公正的原则，申购对象按公开方式取得选房资格和选房顺序号。当期未取得选房资格的，进入轮候库。

收购主体应当自配售型保障性住房项目达到配售条件之日起三个月以内拟定配售方案，报住房保障服务中心批准。开发企业将已建成未出售商品房经指定机构收购用作配售型保障性住房的，按要求配售。

配售型保障性住房面向申购对象配售的，按照下列程序进行：

（一）在政府网站或者信息平台发布配售型保障性住房配售通告；

（二）取得选房资格的申购对象按照配售通告的要求，提交认购申请，并签署诚信申报声明；

（三）市住房保障服务中心按照配售通告确定的规则确定选房排序并组织选房，并发放《沅江市配售型保障性住房认购凭证》（以下简称《认购凭证》）；

（四）申购对象凭认购凭证应当在规定时间内办理认购手续，签订买卖合同；

（五）收购和开发建设单位办理配售型保障性住房初始登记后，协助申购对象办理不动产登记。房屋网签备案和不动产登记

机构在办理配售型保障性住房不动产登记时，应当按照规定在备案合同和不动产权证附记栏注记配售型保障性住房、共有人名称及封闭流转等。

取得选房资格的申购对象，按照选房排序到位但未选定住房的，或者虽选定住房但未按照规定缴纳认购订金和签订认购协议书的，视为放弃选房。放弃选房累计两次的，1年内不得再次申购配售型保障性住房。

取得认购凭证的申购对象，签订买卖合同后，放弃购房的，3年内不得再次申购配售型保障性住房。

配售型保障性住房实行封闭流转制度。配售型保障性住房取得不动产权证未满5年的原则上不得申请回购。因辞职等原因离开本市或重大疾病等特殊情况的，可申请回购。

配售型保障性住房的配售价格核定政策报市人民政府审批，由发展改革、住建部门、自然资源规划局等部门按项目核定配售基准价格后公布实施。市场监管部门应依法进行监督管理。

配售型保障性住房实行预售资金管理制度，由住建部门负责监管。

配售型保障性住房物业管理按现行物业管理有关规定执行。

第二十条 保障性住房实行严格的封闭管理，通过房屋交易、不动产登记等信息系统进行限制，不得变更为商品住房以买卖、赠与等方式上市交易。保障性住房不得设定除购房贷款担保外的抵押权。保障性住房购买家庭应当遵守国家、省、市有关政

策规定，按照合同约定使用保障性住房，不得有以下情形：

- （一）擅自转让、赠与保障性住房；
- （二）改变保障性住房的使用用途；
- （三）无故闲置保障性住房 2 年以上；
- （四）破坏保障性住房主体结构；
- （五）其他违法违规情形。

有以上情形的，由相关部门责令整改，逾期不整改或整改不到位的，可根据有关政策法规和合同约定进行处理；造成损失的，购房人应依法承担赔偿责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

保障性住房通过封闭流转方式面向符合本办法保障条件的对象转让，或以回购方式退出保障。购买保障性住房办理不动产权证未满 5 年的，原则上不得申请回购。有以下情形之一的，由运营单位组织回购，回购款应优先用于清偿回购房屋未结清的贷款和回购产生的各项税费等：

（一）因银行业金融机构或住房公积金管理部门实现抵押权而处置该套住房的；

（二）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；保障性住房因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移的，房产性质仍为保障性住房。购买保障性住房的家庭，因继承、遗赠、婚姻状况变化等方式取得其他保障性住房的，只能保留一套，其余的保障性住房由运营企业进行回购或封闭流转。购买保障性住房的家庭出现离异等情况，应明确保障性住房归属，获得房产一

方不得再行申购保障性住房。

保障性住房的回购或封闭流转价格按照购房款+利息-房屋折旧的原则核算。利息按照签订回购或封闭流转协议时中国人民银行公布的一年定期存款基准利率和持有年限计算，不计复利。房屋折旧按照主体结构 50 年、装修 10 年平均进行计算。购房人自行装修部分，不予补偿。

计算公式：回购价格=[原购买价格（毛坯+装修）]+[原购买价格（毛坯+装修）×申请回购时中国人民银行公布的一年定期存款基准利率×房屋持有年限]-[原购买价格（毛坯部分）×（交付使用年限×2%）]-[原购买价格（装修部分）×交付使用年限×10%]。毛坯及装修均折完即止。

房屋持有年限从签订购房日期起至签订回购或封闭流转协议日期计算，不足一年的期间不予计息。交付使用年限从交付日期起至签订回购或封闭流转协议日期计算，不足一年的期间按照一年计算。

因保障性住房回购或封闭流转产生交易税费的，按照相关税收政策依法依规予以征免。

申请回购或封闭流转的配售型保障性住房应满足以下条件：

- （一）无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷；
- （二）未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失；
- （三）水、电、燃气、供热、电信、有线电视等公共事业费用和物业服务费用已结清。

已被回购的保障性生活住房，发生原购房人未在限期内搬离的，可依法申请人民法院强制执行，并按同时期同地段市场租金征收回购后房屋使用期间租金。

保障性住房居住区配套设施除根据有关规定移交相关部门外，其余部分由政府指定的机构持有并负责运营管理。

保障性住房回购后按房屋现状再次配售，运营企业综合原配销售价格、运营成本及折旧等情况对配销售价格予以核定，并向社会公布。

第六章 配租管理

第二十一条 保障性住房租金接受政府指导管控，按照“租户可负担、运营可持续”的原则，建立保障性住房租金确定机制。保障性住房租金以单套（间）建筑面积计算。

第二十二条 保障性住房的租金按照单个项目不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 80% 确定。

向社会出租的保障性生活住房的租金由保障性住房产权（投资）或经营管理单位委托有资质的第三方评估机构，对单个保障性住房项目的市场租赁住房租金进行评估，再根据评估结果拟订租金标准，报市发展和改革委员会、住房保障服务中心备案后执行。园区及企事业单位自建的保障性住房，由产权（投资）或经营管理单位按照租金定价原则自行确定并报市发展和改革委员会、住房保障服务中心备案。

保障性住房租金实行动态管理，并适时向社会公布，评估周期原则上不低于 3 年。

第二十三条 保障性住房租金按以下情形分类管理：

（一）政府平台公司投资建设的保障性住房，租金收取由政府平台公司负责，自收自支，按属地管理原则进行监管，专项用于保障性住房贷款偿还、房屋维护、运营管理；

（二）政府投资建设的保障性住房，租金收取由管理运营企业负责，按照政府非税收入管理和国库集中收缴管理的有关规定缴入同级国库，实行“收支两条线”，专项用于保障性住房贷款偿还、房屋维护、运营管理；

（三）其他方式建设的保障性住房，租金收取由投资人或房屋产权单位负责，自收自支。

第二十四条 配租型保障性住房申请与轮候：

（一）申请人年满 18 周岁，并具备完全民事行为能力；

（二）申请人及共同申请人在申请保障性住房的房源所在城区无住房或人均住房建筑面积低于 20 平方米；

（三）申请人及共同申请人在申请保障性住房的房源所在城区未同时享受公租房政策。

（四）引进人才、退役军人、残疾人、多孩家庭、农民工、基层教师等群体未享受公租房政策的，符合保障性住房准入条件的，根据申请，优先配租保障性住房。

第二十五条 申请人须通过湘易办 APP 自行申报或市政务

中心住保中心窗口通过湖南省一网通平台申报，并提供相关材料。保障性住房产权（投资）或经营管理单位须通过线下（或线上管理平台），对申请人资格自行制定流程、自行审核，进入轮候库。

企业在产业园区内自建的宿舍型保障性住房主要面向企业职工供应，由企业自行分配管理。配租情况报所在地住房保障服务中心备案。

保障性住房既可以直接面向符合准入条件的申请人配租，也可以面向用人单位整体配租，由用人单位安排符合准入条件的申请人入住。

申请保障性租赁住房的单位和个人对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

第二十六条 保障性住房由产权（投资）或经营管理单位自行选择租赁方式，自行实施，应及时将配租情况报所在地住房保障部门建档备案。

保障性住房承租人应当与产权（投资）或经营管理单位签订《保障性租赁住房租赁合同》，明确产权所有人（法人）与承租人的权利和义务，承租期间须遵守房屋使用安全规定及租赁合同相关约定。

第二十七条 保障性租赁住房租赁合同单次签订不超过3年，承租人应按合同约定交纳租金，签订合同时即交纳租金。

合同期满，承租人需要续租的，应当在合同期满前1个月内

向保障性租赁住房产权（投资）或经营管理单位提出申请，经审查符合条件的，续签租赁合同。

符合相关规定的承租人可申请提取住房公积金用于支付保障性住房租金。

第二十八条 保障性住房承租人和同住人应当遵守房屋使用安全规定及租赁合同相关约定，不得有下列行为：

- （一）擅自转让、赠与保障性住房；
- （二）擅自出租、出借保障性住房；
- （三）违反其他法律、法规、规章的情形。

第七章 退出管理

第二十九条 有下列行为之一的，应当腾退保障性住房：

- （一）以提供虚假证明等欺骗方式取得保障性住房的；
- （二）转借、转租或者擅自调换所承租保障性住房的；
- （三）改变所承租保障性住房用途的；
- （四）破坏或者擅自装修所承租保障性住房，拒不恢复原状的；
- （五）在保障性住房内从事违法活动的；
- （六）无正当理由连续 6 个月以上闲置保障性住房的；
- （七）无正当理由累计 6 个月以上未缴纳租金或者物业管理费的；
- （八）租赁期满未按照规定程序提出续租或提出续租申请但经审核不符合续租条件的；

(九) 租赁期内通过购买、获赠、继承等方式获得其他住房不再符合保障性住房保障条件的;

(十) 其他应当退出保障性租赁住房的情形。

第三十条 通过购买、获赠、继承等各种方式在申请保障性住房的房源所在城区拥有住房且家庭人均面积大于 20 平方米的,应当退出保障性住房,可给予 6 个月过渡期。在过渡期后未退出保障性住房的,出租人应解除与承租人的租赁关系,收回该保障性住房。承租人自然死亡的,自动退出所承租的保障性住房。

第八章 资金管理

第三十一条 新建、收购的配售(租)型保障性住房项目经沅江市住房保障服务中心审批符合条件的,由项目实施主体按贷款银行相关规定向贷款银行提交贷款申请。

第三十二条 贷款银行授信审批通过后,由贷款银行与实施主体签订借款合同。

第三十三条 配售(租)型保障性住房贷款资金实行全周期封闭管理,一项目一专户,专款专用,严禁挤占挪用。

第三十四条 新建配售型保障性住房项目贷款应由贷款银行与实施主体和保障性住房管理部门参考《益阳市商品房预售资金监管办法》有关规定签订资金监管协议,收购存量商品房贷款应由贷款银行与实施主体签订资金封闭管理协议,同时按以下方式实现全周期封闭管理:

1. 实施主体应在贷款银行开设资金监管专户，确保项目贷款发放、使用、收入、还款等，均通过该账户办理。
2. 实施主体所获贷款资金单列账目、单独核算。
3. 实施主体要按项目单独建账、单独核算，项目间资金不得混同。
4. 保障性住房配售回款及配租租金优先用于偿还保障性住房贷款本息。

第三十五条 新建的保障性住房的配售回款的使用，参考《益阳市新建商品房预售资金监管办法》有关规定和按照资金监管协议，由实施主体提出资金使用申请，经保障性住房管理部门和贷款银行审核同意后拨付使用。项目竣工交付后，资金监管账户解除封闭管理。

第三十六条 收购已建成的存量商品房作为保障性住房的配售回款和租金优先用于偿还收购存量商品房贷款，扣除贷款本金和利息后，剩余资金为实施主体的项目利润，可由实施主体支配使用。贷款结清后，资金监管账户解除封闭管理。

第三十七条 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，结余资金可用于本企业或集团公司其他项目建设。

第九章 监督管理

第三十八条 保障性住房由其产权（投资）或经营管理单位

自行管理，维修养护费用由其产权（投资）或经营管理单位承担。应当做好保障性住房及其配套设施的维修、养护工作，确保保障性住房正常使用。保障性住房项目产权或运营（管理）单位违反本细则，有下列行为之一的，责令限期整改并取消其单位职工优先分配保障性住房资格：

- （一）向不符合条件的对象出租保障性住房的；
- （二）未按本实施细则规定分配管理保障性住房的；
- （三）在优先向本项目产权单位职工分配过程中，提供虚假资料的；
- （四）擅自改变保障性住房用途的。

第三十九条 住房保障部门应当加强指导、检查和督促保障性住房房源使用安全管理工作。

保障性住房产权（投资）或经营管理单位为房屋使用安全责任人，房屋使用安全责任人可以与承租人就房屋使用安全责任等事项进行约定，由承租人承担相应的房屋使用安全责任。

第四十条 住房保障部门应当建立住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督。

第四十一条 住房保障部门可以通过以下方式监督检查：

- （一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情况作出说明、提供材料；
- （二）检查物业使用情况；
- （三）查阅、记录、复制保障对象的有关资料，了解相关情况；

（四）法律、法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合监督检查，按照要求如实提供相关材料。

第四十二条 建立健全保障性住房市场联合监督机制，对市场运营主体实施负面清单管理。探索保障性住房信用体系建设，建立健全保障性住房运营主体和保障对象信用档案。

第四十三条 保障性住房不得上市销售或以长期租赁等为名变相销售，严禁以保障性住房为名违规经营或骗取优惠政策。

第四十四条 有关行政管理部门、建设单位及其工作人员在保障性住房管理工作中不按照本办法规定履行职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依照相关规定追究责任；构成犯罪的，移交相关部门依法追究刑事责任。

第四十五条 严格房地产经纪机构和经纪人员的管理，严禁有关机构或个人为保障性住房提供转租、出售等经纪业务。

第十章 附 则

第四十六条 本实施细则自发布之日起施行，有效期两年。

抄送：市委各部门，市纪委，市人武部。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

沅江市人民政府办公室

2025年7月28日印发
