**弋江区保障性住房出售实施细则**

(征求意见稿)

为加快推进国有资产处置，落实住房惠民政策，依据《安徽省保障性住房建设和管理办法（试行）》（省政府第248号令）、《关于推进公共租赁住房货币化保障的指导意见》（建保〔2015〕251号）、《关于进一步完善芜湖市市区保障性住房管理机制的实施意见》（芜市建〔2013〕115号）和《芜湖市保障性安居工程领导小组办公室关于印发进一步完善芜湖市市区住房保障工作实施意见的通知》（芜保组办〔2015〕11号）结合我区实际，制定本实施细则。

**一、出售范围**

在确保双困户（同时满足经济、住房困难）应保尽保的前提下，区管保障性住房允许向特定对象出售，原则上，出售比例控制在区管保障性住房总量30%以内。

**二、出售对象**

出售对象须是租赁满三年的保障户；申请人以家庭为单位，须在市区范围（不含四县）内无私有商品住房，原则上，申请人只可购买本人承租的保障房。

**三、出售流程**

**1、企业：**承租主体为企业的，企业凭保障性住房租赁合同、缴费票据及企业工商证照向新马公司提出书面申请，审核通过后，企业员工（须为保障房实际使用人且租赁满三年）持“无商品房证明”（由不动产登记中心开具）可与新马公司直接签订购房合同。

**2、个人：**承租主体为个人的，承租户凭保障性住房租赁合同、缴费票据及有效身份证件、“无商品房证明”向新马公司提出书面申请，审核通过后，与新马公司签订购房合同。

**四、出售价格及付款方式**

委托财政部门认可的资产评估机构，对拟出售的保障性住房价格进行评估确定，一房一价。

全产权出售。鼓励全款支付。需要分期付款的，首付不低于50%总房款，一年内付清余款，根据未付款比例继续交纳租金至付清为止。逾期未付清房款的，自动取消购买资格，转为承租。

符合银行贷款条件，需要办理银行贷款的，新马公司可推荐合作银行，购买人首付不低于50%房款，余款由区担保公司提供担保，待房屋产权证办理完毕后转为银行抵押。

**五、办证和税费承担方式**

购买人（承租户）付清全部房款后，可申请取得产权证，权证办理在购买人名下。

购买保障性住房，自合同签订之日起未满5年的，不得自行转让承购住房。

购买双方各自承担办证税费。

**六、本细则自发布之日起执行，暂行一年，细则解释权归新马公司。**

**七、特殊情况的，一事一议。**