

防城港市

棚户区改造工作领导小组办公室文件

防棚改办发〔2023〕1号

防城港市棚户区改造工作领导小组办公室 关于印发《防城港市棚户区改造项目 安置房剩余房源准购办法》的通知

各有关单位：

为妥善解决我市两城区棚户区改造项目公寓闲置问题，让其上市流通，发挥其剩余价值；同时，解决居住在两城区棚户区改造征拆范围内的农民工、外来务工人员和新就业无房职工的住房困难问题，加大保障力度。经市人民政府同意，我办牵头制定了《防城港市棚户区改造项目安置房剩余房源准购办法》，现印发给你们，请认真组织实施。

防城港市棚户区改造工作领导小组办公室

2023年11月22日



防城港市棚户区改造项目安置房剩余房源 准购办法

为妥善解决我市两城区棚户区改造项目公寓闲置问题，根据自治区保障性安居工程领导小组《关于加快推进棚户区改造工作的若干意见》（桂保障〔2015〕1号）和自治区住房和城乡建设厅《关于印发加强全区城镇保障性安居工程建设工作的实施方案的通知》（桂建保〔2019〕6号）有关文件要求，结合我市实际，特制定此办法。

一、指导思想

针对我市两城区棚户区改造项目安置房现有剩余房源情况，尽快解决我市两城区棚户区安置房剩余房源闲置问题，消化存量房源，让其上市流通，发挥其剩余价值。同时，解决居住在两城区棚户区改造征拆范围内的农民工、外来务工人员和新就业无房职工的住房困难问题，加大保障力度，增强住房困难群众的获得感、幸福感和安全感。

二、准购对象和范围

根据桂建保〔2019〕6号文件精神，“在剩余可调剂房源的情况下，可将棚户区改造征拆范围内租住在棚户区（城中村）住房的农民工、外来务工人员和新就业无房职工纳入棚户区改造准购对象范围”，准购对象和范围具体如下：

（一）安置房剩余房源准购对象

1. 居住在两城区棚户区改造征拆范围内，未在两城区范围内购买过房改房、单位全额集资建房、市场运作方式建房、

危旧房改住房改造非还建住房、拆迁安置房等政策性住房及经济适用住房和限价普通商品住房等保障性住房的防城港市两城区机关、企事业单位及城镇居民人员家庭；

2. 居住在两城区棚户区改造征拆范围内，已在两城区范围内购买过房改房、单位全额集资建房、市场运作方式建房、危旧房改住房改造非还建住房、拆迁安置房等政策性住房但家庭现有人均住房建筑面积低于 18 平方米的防城港市两城区机关、企事业单位及城镇居民人员家庭；

3. 居住在两城区棚户区改造征拆范围内，非我市两城区范围内户籍，无自有住房的农民工、外来务工人员和新就业无房职工。

（二）不得作为安置房剩余房源准购对象的情形

1. 已享受过棚户区改造货币化或实物安置的；

2. 被拆迁家庭已签订产权置换安置补偿协议或选择回建地安置的；

3. 已认购棚户区改造项目安置住房或经济适用住房、限价商品住房等保障性住房的；

4. 两人（含两人）以上家庭，主申请人是我市两城区范围内户籍的，曾经购买了房改房、单位全额集资建房、市场运作方式建房、危旧房改住房改造非还建住房、拆迁安置房等政策性住房，且与现有住房合并计算人均建筑面积超出 18 平方米的；其他申请家庭或单身人员曾经购买了房改房、单位全额集资建房、市场运作方式建房、危旧房改住房改造非还建住房、拆迁安置房等政策性住房，且与现有住房合并计

算人均建筑面积超出 18 平方米的;

5. 已申请经济适用住房、公共租赁住房等其他住房保障且正在受理、审核过程中或者轮候期内, 尚未办理放弃申请手续的;

6. 正在享受公共租赁住房实物配租或租赁补贴等其他住房保障未承诺在购房时自愿退出保障的。

三、申购管理

(一) 申购材料

1. 防城港市棚户区改造项目安置住房申请表;

2. 申购人身份证、户口簿和婚姻状况证明;

3. 不动产登记查询结果证明;

4. 单位工作证明(属于安置房剩余房源准购对象中第 1、2 类人员中的两城区机关、企事业单位人员需提供);

5. 社区或村委会提供的居住时间超过 6 个月的居住证明(属于安置房剩余房源准购对象中的第 3 类人员需提供);

6. 未享受征地拆迁安置证明(此证明由属地征储部门出具, 属于安置房剩余房源准购对象中第 1、3 类人员和第 2 类人员中的除购买过征拆安置房以外的人员需提供);

7. 未购买房改房、单位全额集资建房、市场运作方式建房、危旧房改住房改造非还建住房、拆迁安置房等政策性住房证明(此证明由市住建部门出具, 属于安置房剩余房源准购对象中的第 1、3 类人员需提供);

8. 已享受公共租赁住房或已进入经济适用住房轮候的, 需提交购房时自愿退出公共租赁住房或放弃经济适用住房

轮候的书面承诺。

（二）申购及审批认定流程

申购资格的认定实行“三审两公示”制度，由社区或村委会接收申请，街道办初审后报城区住建部门审查，防城港市棚户区改造工作领导小组办公室（简称市棚改办）根据提供材料进行统一认定，公开发布符合申购条件的名单。

1. **公布房源信息：**棚户区改造项目安置房剩余房源信息（包括安置房剩余房源的位置、栋号、户型、数量、建筑面积等情况）由安置房处置单位提供，市棚改办在市住房城乡建设局官网和相应的棚改项目安置小区现场公示，符合条件的准购对象可自行前往安置区查看安置房剩余房源情况。

2. **申购报名期限：**自公告发布之日起 30 日内提交完整申购报名材料的为有效报名，报名材料需提交一式三份，原件由社区或村委会审核后退还，保留复印件。

3. **提交材料：**准购对象到户口或居住所在地的社区或村委会填写《防城港市棚户区改造项目安置住房申请表》并提供相应申购材料。

4. **初审、公示：**社区或村委会收集相关材料交由对应的街道办，街道办对准购对象提交材料进行初审，初审通过后公示 7 日。公示期满，街道办在《防城港市棚户区改造项目安置住房申请表》上签署初审意见、盖章后，再及时报送城区住建部门。

5. **复审：**城区住建部门接收到申购材料后，向城区征储部门发函，查询街道办提交的名单中是否存在“不得作为安

置房剩余房源准购对象的情形”中的第1、2种情形，并让城区征储部门在《防城港市棚户区改造项目安置住房申请表》中签署意见并盖章。城区住建部门审查无误后在《防城港市棚户区改造项目安置住房申请表》上签署复审意见并盖章后，再报市棚改办进行审核。

6.审定、公示：市棚改办接收到申购材料后，向市不动产登记中心、市住房保障和房产管理部门查询准购对象家庭成员名下房产信息和网签备案信息，根据申购材料和查询结果在《防城港市棚户区改造项目安置住房申请表》上签署审核意见并盖章后，将符合条件的名单在市住房城乡建设局官网和对应的棚改项目安置小区现场公示10日，并对公示反馈意见进行收集和处理，公示期满无异议或异议经审核不成立的合格申请人确认为有效购房申请人，对于不符合申购条件的，发放《防城港市棚户区改造项目安置住房申购条件审查结果通知书》并说明理由。

7.最终有效申购人的确定：若有效购房申请人数量未超过提供的剩余安置房数量，通过公示的有效购房申请人确定为最终有效购房申请人；若有效购房申请人数量超过提供的剩余安置房房源数量，则按照公开摇号的方式确定最终有效申购人名单，并发放《防城港市棚户区改造项目改造安置住房购房准购证》。

8.选房：由市棚改办将最终有效申购人名单提供给安置房处置单位，安置房处置单位通知最终有效准购人进行选房，房屋选定按照“先抽取顺序号、后抽取房屋号”的原则进行，

先由最终有效申购人先抽取顺序号，然后根据顺序号依次抽取安置房房号，抽中的房号所对应的房屋即为该最终有效申购人可申购的安置房。

9.签订购房合同、备案：购房合同（由安置房处置单位拟定后报市棚改办审核）签订后，由安置房处置单位在7日内向市住房保障中心申请网签备案，市住房保障中心在7日内将网签备案清单报市棚改办。最终有效申购人需要凭《防城港市棚户区改造安置住房购房准购证》在7日内签订购房合同，若在抽中后放弃购买的，则取消其对于其他剩余房源的购买资格。

四、权属登记管理

购房人购买棚改项目剩余安置住房后，凭《防城港市棚户区改造项目安置住房准购证》、购房合同以及市不动产登记部门需要的其他相关材料到市不动产登记中心办理权属登记，市不动产登记中心登记时应在《不动产权证书》上注明“棚户区改造项目安置住房”字样。

五、交易管理

棚改安置房剩余房源购买不满5年的不得转让，具体时间以自取得契税完税凭证或《不动产权证书》的发证时间为准；安置房的抵押权人因购房家庭无力偿还购房贷款需要处置抵押物，根据法院判决或裁定以及协助执行通知书发生不动产权属转移的，不受上市交易年限的限制。

六、申购价格

棚改安置房剩余房源的销售价格由安置房处置单位根

据市场自主定价，首轮处置定价原则最低不得低于项目综合开发成本（包括土地取得成本、建安成本、销售费用、财务费用、管理费用、税费等），最高不得高于同时期、同地段的普通商品房价格，此价格由安置房处置单位报市发展改革委和市住房城乡建设局备案。若经两轮及以上剩余房源处置仍未处置完全的，安置房处置单位可对棚改安置房剩余房源价格作出适当调整，并报市政府审批。

七、资金管理

棚改安置房剩余房源处置资金，按照“一项目一账户”原则，由安置房处置单位在商业银行开设项目专用账户（以下简称项目“专户”），市住房城乡建设局、市财政局、安置房处置单位和开设专户的主融资银行签订四方协议，实行四方共管。专户资金优先用于支持我市两城区棚户区改造项目的后续建设，经市棚改办审核同意后方可支出。

八、其他事项

本办法由防城港市棚户区改造工作领导小组办公室负责解释。

(公开方式：主动公开)

防城港市棚户区改造工作领导小组办公室

2023 年 11 月 22 日印发
