

**洛阳市人民政府办公室
关于印发洛阳市收购存量商品房用作保障性
住房工作实施方案的通知**

洛政办〔2025〕49号

各县区人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

《洛阳市收购存量商品房用作保障性住房工作实施方案》已经市政府第51次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

2025年9月25日

洛阳市收购存量商品房用作保障性住房工作 实施方案

为深入贯彻落实党中央、国务院以及住房和城乡建设部关于加快发展保障性住房的决策部署，更好满足新市民、青年人等工薪收入群体过渡期住房需求和刚性住房需求，加快构建房地产发展新模式，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十届三中全会及中央经济工作会议精神。坚持以洛阳经济社会高质量发展为总目标，坚持租购并举，以需定购。在洛阳市中心城区（不含偃师区、孟津区，下同）范围内，鼓励支持地方国企（以下简称收购主体），聚焦城市核心板块配套服务和产业发展需求，开展收购存量商品房用作保障性住房。盘活存量商品房资源，完善住房供应体系，促进我市房地产市场持续健康发展。

二、工作内容

（一）政策完善

构建“1+2+N”保障性住房政策体系，“1”是关于我市保障

洛阳市人民政府办公室行政规范性文件

性住房工作的指导性文件，即《洛阳市配售型保障性住房建设与管理办法（试行）》， “2”是关于保障性住房项目的定价办法、资金监管办法、财政补贴等方面的配套政策，即《洛阳市收购存量房用作保障性住房价格定价办法》《洛阳市收购存量房源项目资金监管办法》。“N”是在已出台“1+2”保障性住房政策的基础上，及时跟进上级最新支持政策，优化制定市级相关配套政策。

责任单位：市住建局

（二）项目筛选

由市住建局牵头，对中心城区存量商品房全面摸排，厘清符合条件的项目套型面积和施工进度，建立房源台账。房源标准如下：

1. 布局合理。拟收购项目需在洛阳中心城区范围内，充分结合区位、产业基础、发展优势等因素，以支持产业、便于就业为前提，在各个区域内科学布局拟收购房源的数量，达到职住平衡的合理状态。

2. 配套完善。周边交通便利，临近地铁口、公交站，基础设施、生活配套设施完善，可满足交通出行、休闲购物、教育、医疗等生活需求。

3. 手续齐全。拟收购项目须证件齐全，保证项目的合法合规性，满足金融机构的贷款要求。

洛阳市人民政府办公室行政规范性文件

4. 房源形态。原则上 120 平方米以下的住宅和公寓。

5. 保障品质。重点把控项目设计水平、房屋质量、园林景观、物业服务品质等因素，确保拟收购项目的房屋品质。

6. 价格合理。收购价格依据中央及地方保障性住房定价政策要求执行。

7. 优先条件。优先购买现房、精装修的项目，优先购买整栋或整单元未售、可实现封闭管理的项目。

牵头单位：市住建局

责任单位：各城市区政府

（三）项目实施

1. 价格确定。严格按照《住房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）明确的收购价格执行。即：收购用作配售型保障性住房的，严格以同地段配售型保障性住房重置价格为参考上限；收购用作配租型保障性住房的，由收购主体与房地产开发企业依法依规协商确定公平合理收购价格，也可由第三方资产评估机构评估后确定收购价格，切实防范道德风险。支持以司法拍卖价格收购司法处置的商品房。

2. 签订协议。收购主体与意向单位签订收购协议，支付收购资金。

洛阳市人民政府办公室行政规范性文件

3. 项目认定。配租型保障性住房项目应按照《洛阳市保障性租赁住房项目认定及管理办法》（洛住保〔2024〕1号）要求，由收购主体向保障性租赁住房项目认定工作的行政主管部门提报项目认定申请材料，主管部门出具项目认定书。配售型保障性住房认定办法和程序另行制定。

4. 配租、配售。配售型保障性住房配售价格由收购价及据实核算的相关费用组成。保障性租赁住房配租价格需低于周边市场价。保障性住房实行公开配租或配售，也可为企事业单位定向开发、定向配租或配售。探索建立线上一站式信息系统，高效办理申报、签约等手续。

5. 运营管理。收购主体负责保障性住房的运营管理工作，用作配租型保障性住房的，由收购主体按照相关政策确定租金，审核承租人资格，负责房屋维护、租金收取及租赁纠纷处理。用作配售型保障性住房的，由收购主体按规定配售，做好房屋日常维修，规范售后管理，防止违规转让。收购商品房用作保障性住房的项目纳入全市保障性住房统一管理，接受市住建局、财政局等部门监督指导。

牵头单位：市住建局

责任单位：市财政局、收购主体

（四）资金保障

洛阳市人民政府办公室行政规范性文件

统筹用好中央和省级财政城镇保障性安居工程补助资金，通过采取投资补助、贷款贴息（不超过2%的贴息率）等方式对收购存量商品房用作符合条件的保障性住房项目予以支持。做好收购存量商品房用作保障性住房债券项目储备，在风险可控的前提下，通过争取政府专项债券资金予以支持。落实落细国家收购存量商品房用作保障性住房各环节相关税费优惠政策。用好用足保障性住房收购贷款、政策性银行专项借款和人民银行保障性住房再贷款等金融支持政策。

牵头单位：市住建局、市财政局

责任单位：洛阳金融监管分局、中国人民银行洛阳分行、收购主体

（五）资金监管

依据洛阳市保障性住房相关政策，贯彻落实“监管账户、专款专用、闭环管理”的原则，收购资金由监管部门、房地产企业和银行三方监管，优先用于本项目工程建设，依法依规偿还本项目债务。结余资金将转入该房地产企业或项目公司所属集团公司在本市区域内参与开发的其他保交房项目的监管账户，继续监管使用，期间不得抽逃、挪用。

牵头单位：市住建局

责任单位：收购主体、金融机构

洛阳市人民政府办公室行政规范性文件

三、其他支持政策

收购的保障性租赁住房缓缴维修基金，租赁期间维修事宜由收购主体负责，待房屋出售时，由购房人缴纳。

对取得保障性住房项目认定书的项目，承租人（买受人）用于日常生活而非商业目的，供水、供电、供气、供热部门负责对项目运营期内水电气热收费价格按居民标准执行。

牵头单位：市住建局、市财政局

责任单位：市城市管理局，洛阳市北控水务集团、国网洛阳供电公司、新奥燃气公司、市热力公司、收购主体

四、工作保障

（一）组织保障

市人民政府对全市保障性住房政策、规划与建设等关键事宜进行统筹安排。

市住建局负责保障性住房的政策制定、业务指导和监督服务等工作，承担本市保障性住房房源发布、承租资格、配租（售）方案、信息系统搭建等全过程管理。

市发改委、市财政局、市自然资源和规划局、中国人民银行洛阳市分行、洛阳金融监管分局、市公共资源交易中心、市税务局、市人社局、市公安局、市民政局和其他市直各部门以及各城市区人民政府依据各自职责，共同协作以确保工作顺利推进。

洛阳市人民政府办公室行政规范性文件

收购主体负责实施具体业务工作。

（二）健全推进制度

建立定期会商制度。定期组织相关单位召开会议，对工作开展情况进行总结，对项目存在的问题及时进行研讨、解决。

（三）严格监督管理

各相关部门要严格按照方案要求保质保量完成目标任务，市住建局负责监督收购流程和资金使用的规范性。

本文件自印发之日起执行，有效期3年。政策执行期间如遇到国家或者上级政策调整，以上级政策为准。各县区政府可根据本地实际情况，参照或另行出台收购存量商品房用作保障性住房的具体措施。