

**宜阳县人民政府办公室
关于印发宜阳县收购存量商品房实施方案的
通 知**

宜政办〔2026〕1号

各乡镇人民政府，县人民政府有关部门，各有关单位：

《宜阳县收购存量商品房实施方案》已经县政府第22次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

2026年1月29日

宜阳县收购存量商品房实施方案

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，推进处置存量商品房更好满足新市民、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，结合我县实际，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四中全会精神，坚持以宜阳经济社会高质量发展为总目标，坚持租购并举，以需定购。在宜阳县城市规划区范围内，鼓励支持地方国企（以下简称收购主体），聚焦城市配套服务和产业发展需求，开展收购存量商品房工作。盘活存量商品房资源，完善住房供应体系，推动宜阳房地产高质量发展。

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”是关于洛阳市保障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

洛阳市宜阳县人民政府办公室行政规范性文件

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，优化制定相关配套政策。

责任单位：县住建局

（二）项目筛选

由县住建局牵头，对城市规划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. 房源状况。收购的存量商品房，可以是已建成的存量商品房，也可以是所在项目纳入保交楼保交房攻坚战且主体已经封顶、剩余工程量不大的在建未售商品房。支持以司法拍卖价格收购司法处置的商品房。收购在建未售商品房项目的，要明确项目具体竣工交付日期，确保按期竣工交付。

2. 布局合理。拟收购项目需在宜阳城市规划区范围内，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。

3. 配套完善。周边交通便利，临近公交站，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。

4. 手续齐全。拟收购项目须证件齐全，保证项目的合法合

洛阳市宜阳县人民政府办公室行政规范性文件

规性，满足金融机构的贷款要求。

5. 房源形态。原则上 120 平方米以下的住宅和公寓，县住建局可根据市场供求关系及房地产发展趋势等因素，适当放宽面积标准。

6. 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。

7. 价格合理。收购价格依据中央和地方保障性住房定价政策要求执行。

8. 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：县住建局

责任单位：城市规划区各乡镇人民政府、办事处

（三）项目实施

1. 收购用途。收购存量商品房可用作保障性住房，也可用作人才房、青年公寓、职工宿舍、城中村和危旧房改造安置房等。

2. 价格确定。严格按照《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）明确的收购价格执行。收购价格、面积标准等可区分具体用途分别确定。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执行。收购用作配租型保障性住房的，可针对二孩及以上家庭住房需求等实际情况，适当放宽面积

洛阳市宜阳县人民政府办公室行政规范性文件

标准，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，也可以由资产评估机构开展第三方独立、公正评估确定收购价格，切实防范道德风险。收购用作人才房、青年公寓、职工宿舍、城中村和危旧房改造安置房等的，面积标准按当地规定执行，收购价格由收购主体与房地产开发企业依法依规合理确定，符合条件的可按规定纳入政策支持范围。支持以司法拍卖价格收购司法处置的商品房。

3. 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。

4. 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〔2022〕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。

5. 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须低于周边市场价。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。

6. 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，

洛阳市宜阳县人民政府办公室行政规范性文件

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保障性住房统一管理，接受县住建局、财政局等部门监督指导。

牵头单位：县住建局

责任单位：县财政局、收购主体

（四）资金保障

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：县住建局、财政局

责任单位：国家金融监督管理总局宜阳监管支局、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

洛阳市宜阳县人民政府办公室行政规范性文件

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县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：县住建局

责任单位：收购主体、金融机构

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：县住建局、财政局

责任单位：县水务集团、国网宜阳供电公司、中油华宜天然气公司、城建热力公司、收购主体

四、工作保障

（一）组织保障

县人民政府对全县保障性住房政策、规划与建设等关键事宜进行统筹安排。

县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，承担本县保障性住房房源发布、承租资格、配租（售）

洛阳市宜阳县人民政府办公室行政规范性文件

方案、信息系统搭建等全过程管理。

县发改委、财政局、自然资源局、国家金融监督管理总局宜阳监管支局、公共资源交易中心、县税务局、人社局、公安局、民政局和其他县直各部门以及城市规划区各乡镇人民政府、办事处依据各自职责，共同协作以确保工作顺利推进。

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，县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。