

住房和城乡建设部 文件 财政部

建保〔2025〕10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

各省、自治区住房和城乡建设厅、财政厅，直辖市住房和城乡建设（管）委、财政局，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、财政局，计划单列市住房和城乡建设（住房保障）局、财政局：

为认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，推进处置存量商品房，现就做好收购存量商品房有关工作通知如下：

一、各地要综合考虑本地区人口流入、商品房市场库存水平等因素，坚持以需定购，充分摸清本地区实际需求、存量商品房情况等，合理确定可供收购的商品房房源，提前锁定租购需求，在此基础上，明确收购工作安排，按照市场化、法治化的原则有

序推进收购存量商品房各项工作。房源收购后要尽快投入使用，用作保障性住房的要迅速组织配售或配租，不得长期空置。

二、各地收购的存量商品房，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。收购用作保障性住房的要选定符合条件的地方国有企业作为收购主体，选定的国有企业可自行运营管理，也可由国有企业委托专业化机构负责运营管理。鼓励和支持社会资本参与收购存量商品房工作。

三、推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途等方面给予城市政府更大自主权。各地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。各地要依法合规确定收购主体和资金来源，坚决防范新增地方政府隐性债务，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，严格按照现行政策执行。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。

四、支持各地发行地方政府专项债券收购存量商品房用作保障性住房，对城中村和危旧房改造符合专项债券支持条件的，加强协同推进。专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应同一县区多个项目集合发行，以项目为单位必须满足融资收益平衡要求，项目收益能够覆盖专项债券还本付息资金需求。专项债券发行期限应当与项目期限相匹配，项目到期后需及时偿还专项债券本金和利息，也可在债券发行时约定根据项目收入情况提前偿还专项债券本金的条款。各级人民政府在国务院批准的本地区专项债务限额内，根据收购存量商品房的资金需求等，统筹安排收购存量商品房用作保障性住房、专项债券支持城中村和危旧房改造以及其他领域的额度。允许安排专项债券资金用于保障性住房项目资本金，加强与其他资金统筹协调。

五、地方各级住房城乡建设、财政部门等要加强协作、形成合力，因地制宜推进收购存量商品房工作。发行地方政府专项债券收购存量商品房用作保障性住房、安排专项债券支持城中村和危旧房改造的地方，地方住房城乡建设部门要会同相关部门积极谋划项目，组织编制并审核项目融资收益平衡方案，配合财政部门做好专项债券发行管理监督等相关工作，推动项目落地实施，指导有关方面及时足额上缴专项债券还本付息资金等，并将项目信息及时提供给同级地方财政部门；加强与财政部门信息系统互联互通，可依托地方政府专项债券穿透式监测信息系统常态化共享有关数据。财政部门要做好相关管理监督工作，加快专项债券

发行进度，配合住房城乡建设部门推动项目尽快落地。各地利用专项债券收购存量商品房有关工作进展情况，及时报住房城乡建设部、财政部。

六、对于非“自审自发”试点地区，各地要按照《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）要求，做好常态化项目储备，并由财政部、住房城乡建设部对专项债券收购存量房用作保障性住房项目进行审核把关，对审核通过的项目，省级财政部门择优安排发行，并依托地方政府专项债券穿透式监测系统全流程监管；对“自审自发”试点地区，专项债券收购存量房用作保障性住房项目经省级人民政府审核批准后，省级财政部门即可组织发行专项债券，项目清单同步报财政部、住房城乡建设部。



（此件依申请公开）

住房城乡建设部办公厅秘书处

2025年4月1日印发

