

濮阳市人民政府办公室文件

濮政办〔2024〕29号

濮阳市人民政府办公室 关于印发濮阳市市城区配售型保障性住房 管理办法的通知

各县（区）人民政府，经开区、工业园区、示范区管委会，市直有关单位：

《濮阳市市城区配售型保障性住房管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2024年10月24日

（此件公开发布）

濮阳市市城区配售型保障性住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为加快解决工薪收入群体住房困难，推动保障性住房规划建设，加大配售型保障性住房筹建和供给工作，规范配售型保障性住房运营管理，根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）文件精神，结合市城区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供政策支持，由政府选定的配售型保障性住房经营管理单位通过新建或收购、盘活等方式筹集，限定保障对象、户型面积、申购条件、销售价格、处分权利，面向符合条件家庭封闭配售、具有保障属性的住房。配售型保障性住房经营管理单位包括新建项目开发建设单位、市政府选定的运营机构、市政府选定的国有收购企业等。

第三条 配售型保障性住房的实施遵循政府主导、以需定建（购）、合理布局和稳慎推进的原则。

第四条 市人民政府统筹全市配售型保障性住房政策、规划和建设等重大事项。市房地产事务中心作为市城区配售型保障性住房主管部门，负责拟制市城区配售型保障性住房年度筹建计划以及发展规划，会同有关部门确定配售型保障性住房的配售价格，组织开展配售型保障性住房申购资格审核、配售工

作，建设配售型保障性住房管理系统，指导配售型保障性住房房源筹集、装修标准、封闭管理、资金监管和日常运营，指导政府选定的国有收购企业做好配售型保障性住房运营管理、回购、合同签订等工作。

市发展改革部门负责按照国家、省、市相关要求做好配售型保障性住房项目立项工作，做好配售型保障性住房项目中央预算内投资、地方政府专项债券等上级资金申报工作。

市自然资源和规划部门依据国土空间规划和保障性住房年度建设计划负责配售型保障性住房项目用地规划要素保障、土地报批征收、土地储备供应等相关审批工作；负责配合查询申购家庭住房情况，并配合做好相关数据共享；办理配售型保障性住房不动产登记，对配售型保障性住房转移登记等进行限制，实施封闭管理。

市财政部门负责统筹各级财政资金支持项目建设，会同市房地产事务中心、发展改革、税务、自然资源和规划等部门按程序申报上级资金补助、落实税费优惠政策，指导做好绩效管理和绩效评价。

市住建部门负责配售型保障性住房项目工程建设手续办理，指导鼓励建设项目按照绿色建筑、超低能耗、装配式建筑和成品住宅相关建设标准执行，监督检查项目工程质量和施工安全。

市公安部门配合查验申购、申请回购或封闭流转家庭的户

籍、家庭成员等情况。

市人社、民政等部门负责配合查验申购、申请回购或封闭流转家庭的社保、婚姻登记等情况。

人才主管部门负责配合核定申请购买配售型保障性住房的各类人才名单。

中国人民银行濮阳市分行、国家金融监管总局濮阳监管分局负责指导银行业金融机构优化信贷服务，提供配售型保障性住房个人商业住房按揭贷款。

住房公积金管理部门负责配售型保障性住房个人住房公积金贷款的资格审核、发放和回收工作。

其他各相关部门按照工作职责做好配售型保障性住房配售相关管理工作。

第二章 房源筹建

第五条 市房地产事务中心会同市发展改革、住建、自然资源和规划、人社等部门和各区人民政府（管委会），依据市城区经济发展水平和社会发展规划，分析、研判保障性住房市场需求，拟制市城区配售型保障性住房年度筹建计划以及发展规划，报市人民政府批准后实施。

第六条 新建配售型保障性住房建设用地坚持“净地”供应，通过划拨方式供地。配售型保障性住房建设用地纳入市年

度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，从储备土地中优先供应。

第七条 配售型保障性住房，应当统筹规划、合理布局、职住平衡，充分考虑城市道路和公共交通、通讯、供水、供电、供气、供热、污水与垃圾处理等市政基础设施，以及教育、医疗卫生、商业、文化体育等公共设施条件的要求，合理安排区位布局。

第八条 配售型保障性住房建设筹集方式如下：

- （一）划拨用地集中新建；
- （二）依法收回的已批未建土地、闲置土地、非居住存量土地（闲置低效工业、商业、办公、仓储、科研用地），以及可深度开发的土地，在符合上位规划、满足安全要求的前提下变更土地用途建设；
- （三）根据实际在商品房、城中村改造、城市更新、危旧房改造等项目中配建；
- （四）存量房转化。产权清晰、位置合适，面积适中等符合条件的存量房经批准后，由政府指定的国有平台公司收购转化为配售型保障性住房。以划拨土地成本收购的存量住房，办理不动产登记时，土地使用权类型登记为划拨；
- （五）国家、省、市规定的其他筹集方式。

第九条 配售型保障性住房应控制套型、面积，满足保障对象居住需求。新建项目单套住房建筑面积控制在 70 至 120 平方米，三居室及以上套型比例按项目情况控制在 50%以上。

收购、盘活、转化的存量房项目套型、面积和比例可适当放宽标准。各类保障对象可根据自身经济条件和购房意愿选购相应面积的户型。

市房地产事务中心动态掌握保障性住房需求，报经市人民政府同意后调整配售型保障性住房单套住房建筑面积和套型比例。

第十条 配售型保障性住房建设流程同商品住房，市城区项目开发企业应当在办理建设工程规划许可前，向市房地产事务中心就配售型保障性住房项目总建筑面积、单套住房建筑面积、套型比例及商业用房建筑面积进行报备。

配售型保障性住房项目配建不超总建筑面积 10% 的商业服务设施，车位按不低于 1 : 0.5 比例配置。

第十一条 配售型保障性住房建设，应当坚持高品质，积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设整体水平。

第三章 保障对象和条件

第十二条 申请购买配售型保障性住房以家庭为单位，申购家庭应选取 1 人作为主申请人。主申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括配偶和未成年子女（未成年子女达

到法定结婚年龄后，可再次申请）；单身户家庭申请人应达到法定结婚年龄。申请家庭应同时符合以下条件：

（一）主申请人应具有本市市城区户籍，非本市市城区户籍须为市城区就业职工，并在本市市城区缴纳社会保险且处于参保缴费状态；

（二）主申请人及其家庭成员在本本市城区范围内无自有住房，或家庭人均住房建筑面积不足 20 平方米。自有住房包括：购买的商品住房、房改房、经济适用住房，以及通过离婚析产、继承、受赠和拆迁安置等各类方式取得的住房；

（三）国家、省、市规定的其他条件。

第十三条 经人才主管部门认定的各类人才，不受本办法设定的户籍、社保等条件限制。

第十四条 根据配售型保障性住房供应和需求情况，经市政府同意后，可对配售型保障性住房的保障对象和配售条件进行调整。

第十五条 配售型保障性住房申购资格认定通过线上或线下办理。

第四章 配售管理

第十六条 配售型保障性住房由市房地产事务中心统一组织配售。

第十七条 取得保障资格且有以下情形之一的家庭可优先进行配售选房：

- （一）人才主管部门认定及集中引进的各类来濮人才；
- （二）人社等部门认定的来濮稳定就业的大中专毕业生；
- （三）退役军人、现役军人及经市退役军人事务部门认定为抚恤定补优抚的对象；
- （四）3 子女家庭；
- （五）国家、省、市规定的其他优先情形。

第十八条 配售型保障性住房配售按照“一项目一登记一供应”的方式进行，配售方式将结合项目情况，实施线上配售或线下配售。

第五章 价格管理

第十九条 新建配售型保障性住房配售均价按照基本覆盖划拨土地成本、开发成本、相关税费、不超过 5% 的利润以及需据实核算的相关成本组成。与配售型保障性住房项目直接相关的城市道路和市政基础设施，以及教育、医疗、养老等公共服务设施不摊入配售价格。收购、盘活、转化存量房产作为配售型保障性住房的配售均价，根据国家、省、市相关政策要求确定，配售均价纳入项目配售方案，报市人民政府同意后实施。配售型保障性住房经营管理单位可根据核定的配售均价，

结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋销售价格，实行一房一价，明码标价，向社会公布，接受监督。项目最终销售均价不得高于核定的配售均价。

第二十条 配售型保障性住房回购后按房屋现状再次配售，配售价格与该房屋回购价格一致。

第二十一条 配售型保障性住房参照商品住房实行维修资金管理，购房人家庭应当按规定全额缴存房屋专项维修资金。

第六章 保障对象轮候库信息管理

第二十二条 符合本市市城区保障对象条件、有购房意向的家庭，应在规定时间内进行轮候库信息申报，申报家庭需如实填报并提供与申购配售型保障性住房有关的各类信息及证明材料。

第二十三条 保障对象申请入库实行承诺制，并对申请材料的真实性、准确性、合法性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门查验申购配售型保障性住房有关的各类信息。

第二十四条 保障对象信息发生变化的，应及时申请数据更新。

第七章 配售流程

第二十五条 配售型保障性住房项目销售，应当遵循公

开、公平和公正的原则，配售以家庭为单位，每个保障对象家庭只可购买一套配售型保障性住房。

第二十六条 项目配售前，市房地产事务中心组织配售型保障性住房经营管理单位制定配售方案，配售方案应包含项目基本情况、配售条件、配售程序、配售价格等内容，配售方案报市人民政府同意后实施。

第二十七条 配售型保障性住房配售实行公告、申请、审核、摇号、公示和轮候制度等，具体按以下流程实施配售：

（一）项目公告。配售型保障性住房经营管理单位根据配售方案，制定配售型保障性住房项目配售公告，向社会公布。配售公告中应当明确房源情况、受理时间、受理程序等内容；

（二）购房申请。配售型保障性住房按项目批次接受申请，申购人应先申请入库；

（三）申购资格审核。根据项目来源，由市房地产事务中心进行申购资格审核，各相关部门按职责对申购家庭信息进行查验，申购家庭资格审核通过后，市房地产事务中心组织在官方网站进行公示，公示期不少于5天。公示无异议后，申购家庭取得项目申购资格，纳入本批次项目选房范围。对审核不符合保障条件的家庭给予反馈，申购家庭对核查结果有异议的，可在5个工作日内提出复核申请，由审核部门组织开展复核工作并再次反馈；

（四）确定选房顺序。配售型保障性住房经营管理单位根

据申购登记和资格审核情况综合确定选房顺序,在规定期限内取得申购资格的登记户数少于供应住房总套数的,可按申购登记先后顺序确定选房顺序。在规定期限内取得申购资格的登记户数多于供应住房总套数的,可组织统一公开摇号,排出选房次序。摇号工作由公证机关现场公证,邀请人大代表、政协委员、纪委监委、申购家庭代表等人员参加监督;

(五)现场选房。申购家庭按照已确定的选房次序进行现场选房,选定后现场缴纳购房定金,签订认购协议,定金的退还条件按认购协议约定执行。申购家庭放弃选购或未在规定期限内选房的,选房资格作废,按顺序依次递补;

(六)签订合同。申购家庭选定配售型保障性住房后,应当在规定时间内办理购房手续,与配售型保障性住房经营管理单位签订购房合同,交纳购房首付款或全款。贷款购房的家庭,可按规定申请住房公积金贷款或商业银行按揭贷款;

(七)资金监管。加强配售资金监管,按照商品房预售资金监管规定,设立监管账户,确保配售资金用于项目工程建设,保障购房人合法权益;

(八)房屋交付。配售型保障性住房经营管理单位应当在约定时间向申购家庭交付房屋。

第二十八条 市房地产事务中心将配售型保障性住房项目、配售型保障性住房经营管理单位等信息及时提供给不动产登记部门。开发建设单位办理配售型保障性住房首次登记后,

及时协助购房家庭办理不动产分户登记；市人民政府选定的国有收购企业及时协助购房家庭办理转移登记手续，房屋产权性质为“配售型保障性住房”。不动产登记部门在不动产权证附记栏中注明“实行封闭管理，不得自行上市交易”。

第二十九条 开发建设单位按照相关法律法规配置物业服务用房。

第三十条 公租房在保家庭购买配售型保障性住房后，应在房屋交付时退出公租房保障。

第三十一条 配售型保障性住房项目应纳入街道和社区网格化管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。新建的项目应组织优选专业物业服务企业，收购的项目原则上与商品房项目享受同等物业服务，加强使用管理和物业服务，让群众住得舒心、安心。

第八章 售后管理

第三十二条 配售型保障性住房实行严格的封闭管理，禁止将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。

第三十三条 配售型保障性住房实行封闭流转和回购方式退出保障。购房人有下列情形之一的，向配售型保障性住房经营管理单位申请回购或封闭流转。

依申请回购：

(一) 购房人因工作调动等原因全体家庭成员户籍迁往外地的;

(二) 购房人或家庭成员患有医疗行业标准范围内重大疾病, 需筹措医疗费用的;

(三) 国家、省、市规定可以回购的其他情形。

依职权收回:

(一) 购房人长期拖欠住房贷款并被司法机关裁定贷款违约的;

(二) 因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的;

(三) 因婚姻、继承等原因造成一个家庭持有两套及以上配售型保障性住房的(保留一套配售型保障性住房)。

第三十四条 配售型保障性住房回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定, 住房折旧按每年 1% 的折旧率予以核减, 购房人自行装修部分, 不予补偿。返还房屋专项维修资金余额。

计算公式: 回购价格 = (原购买价格) × [1 - (交付使用年限 × 1%)] + 房屋专项维修资金余额。

第三十五条 申请回购或封闭流转的配售型保障性住房应满足以下条件:

(一) 无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷;

(二) 未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失;

(三) 水、电、燃气、供热、电信、有线电视等公共事业

费用和物业服务费用已结清。

第三十六条 配售型保障性住房的购房家庭应当遵守国家、省、市有关政策规定，按照合同约定使用保障性住房，不得有以下情形：

- （一）擅自转让、赠与；
- （二）改变配售型保障性住房的用途；
- （三）无故闲置配售型保障性住房 2 年以上；
- （四）破坏配售型保障性住房主体结构；
- （五）其他违法违规情形。

第三十七条 已被回购的配售型保障性住房，原购房人应在三个月内腾退。

第三十八条 配售型保障性住房除房屋按揭贷款外，不得进行其他抵押。

第三十九条 配售型保障性住房因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移的，房产性质仍为配售型保障性住房。因继承、遗赠、离婚析产获得配售型保障性住房的，不得再行申购保障性住房，如要申购配售型保障性住房，需先向配售型保障性住房经营管理单位申请回购或封闭流转。

第四十条 购买配售型保障性住房签订买卖合同未满 5 年，原则上不得申请回购或封闭流转，本办法规定的其他特殊情形除外。

第四十一条 对于配售型保障性住房项目配售结束后的

未售房源和由配售型保障性住房经营管理单位回购的配售型保障性住房，继续作为配售型保障性住房使用，面向符合条件的家庭配售。回购的配售型保障性住房再次配售价格按照回购价格配售。项目配售较长时间后仍有剩余房源的，报请市人民政府同意后，可结合实际暂时转化为保障性租赁住房。承租人有购买意愿的，在符合申请条件的前提下依法享有以同等条件优先购买的权利。

第九章 配套政策

第四十二条 配售型保障性住房项目配套的幼儿园、学校可由属地政府统一协调在项目周边配建。

第四十三条 符合条件的配售型保障性住房项目可纳入地方政府专项债券支持范围，支持利用住房公积金、鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则提供保障性住房开发贷款。

第四十四条 落实税费优惠。配售型保障性住房项目相关税费政策按照《财政部税务总局住房和城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部税务总局住房和城乡建设部公告 2023 年第 70 号）规定执行。

第四十五条 符合条件的配售型保障性住房项目适用经济适用住房有关税费支持政策。

第四十六条 购房人可使用住房公积金和商业贷款购买配售型保障性住房，按照国家、省、市相关规定执行。

第四十七条 配售型保障性住房家庭享有商品住房同等落户、子女入学等政策。

第四十八条 享受国家、省、市其他优惠支持政策。

第十章 监督管理

第四十九条 申购家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得配售型保障性住房申购资格的，取消其申购资格；已缴纳定金的，按认购协议约定执行；已签订购房合同但未交付配售型保障性住房的，解除购房合同；已交付配售型保障性住房的，申购家庭应当按照合同约定执行，腾退配售型保障性住房，涉及购房贷款的应先清偿相关贷款后，由配售型保障性住房经营管理单位依法依规收回其配售型保障性住房，按回购价格核算退还金额，不予利息补偿；逾期未处理的，应当依据合同约定，通过司法途径处理。禁止该家庭五年内再次申购其他保障性住房。

第五十条 有关部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，追究其行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第五十一条 配售型保障性住房经营管理单位有下列情

形之一的，由有关部门依法追究相关单位及责任人的责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

（一）擅自更改配售价格或收取除政府规定外其他费用的；

（二）擅自销售或委托中介机构代售配售型保障性住房的；

（三）擅自占用配售型保障性住房或其他配套用房的；

（四）国家、省、市规定的其他情形。

第十一章 附 则

第五十二条 市房地产事务中心依据本办法，制定配售型保障性住房的申请、配售和封闭管理等相关细则，报市人民政府批准后施行；各相关单位按照职责分工制定相应的配套政策。

第五十三条 各县（区）可以结合本辖区实际情况，参照本办法执行。

第五十四条 本办法自发布之日起施行。

