

第七师胡杨河市配售型保障性住房 管理办法（试行） （征求意见稿）

第一章 总则

第一条 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）、《财政部关于贯彻落实规划保障性住房等三项工作的意见》（财综〔2023〕39号）、《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）、《住房和城乡建设部关于加快建立住房保障轮候库的通知》（建保〔2024〕89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》（建保〔2025〕10号）、《住房和城乡建设部等6部门关于做好保障性住房建设筹集有关工作的通知》（建保〔2025〕16号）等文件精神，结合本师市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称配售型保障性住房是指由政府提供土地、财税、金融等政策支持，核定配售价格，限定配售对象、户型面积，面向本师市范围内符合条件的住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等群体配售，且实施封闭管理的保障性住房。

本师市行政区范围内配售型保障性住房的筹建、建设、配售、封闭管理等，适用本办法。

第三条 师市住房和城乡建设局是本师市配售型保障性住房的行政主管部门，负责组织实施本办法。

师市各团场、经开区，师市发展改革委、公安局、民政局、财政局、人社局、自然资源和规划局、市场监督管理局、税务局、兵团住房公积金管理中心第七师管理部等部门按各自职责分工负责相关工作。

师市住房和城乡建设局：负责相关政策拟定，报师市审定后组织实施，负责统筹配售型保障性住房筹集建设、供应配售、资格审核、封闭管理，负责其他相关工作的组织协调。

师市发展改革委：负责组织新建配售型保障性住房项目申报、中央预算内投资计划申请，会同师市住房和城乡建设局下达中央预算内投资计划，组织新建配售型保障性住房项目地方政府专项债券资金申报，指导做好新建配售型保障性住房项目立项审批工作。

师市公安局：负责核查人员户籍及购车情况。

师市民政局：负责查验申购家庭的结婚证、离婚证(含离婚协议书)，核查是否属于低收入人口。

师市财政局：积极配合主管部门争取上级补助资金，会同师市住房和城乡建设局确定资金分配方案；按照专项资金管理办法相关要求做好专项资金监管工作；鼓励引导金融机构加大对配售型保障性住房建设运营的信贷支持力度；按照兵团相关要求，指导做好配售型保障性住房财政资金绩效监控、绩效评价工作。

师市人社局：负责查验申购家庭的社保情况和各类人才认定工作。

师市自然资源和规划局：负责落实土地支持政策，在国土空间规划中统筹用地布局、保障用地空间，合理把握建设规模和节奏。负责查验申购家庭不动产情况，负责项目所在地自然资源部门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。

师市市场监督管理局：负责审查注册信息，不得将配售型保障性住房用于工商注册。

师市税务局：负责落实配售型保障性住房项目相关税费优惠政策。

兵团住房公积金管理中心第七师管理部：负责为配售型保障性住房购买等提供住房公积金政策支持。

各团场、经开区：按照属地管理原则，各自承担区域内的配售型保障性住房申报、筹集、配售、管理等工作。

第二章 政策支持

第四条 配售型保障性住房采取划拨方式供应土地，住房价格按基本覆盖划拨土地成本、建安成本加微利的原则确定。

充分利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置商品房和土地、已建成存量商品住房等建设筹集配售型保障性住房。在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，支持利用

闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设配售型保障性住房，须变更土地用途，原划拨的土地继续保留划拨方式，不补缴土地价款，原出让的土地应依法收回并以划拨方式供应。

第五条 与配售型保障性住房项目直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、污水与垃圾处理等市政基础设施，以及教育、医疗卫生、商业、养老、托幼、文化体育等公共服务设施，确保与配售型保障性住房同步规划、同步建设、同步交付，相关建设投入不得摊入保障性住房配售价格。

第六条 支持符合条件的配售型保障性住房项目申报中央补助资金、申请发行地方政府专项债券。

对按需建设筹集的配售型保障性住房，符合现行政策的按规定予以补助支持。将保障性住房纳入地方政府专项债券支持范围，允许地方政府专项债券用作保障性住房项目资本金。支持利用地方政府专项债券收购存量商品房用作配售型保障性住房。落实配售型保障性住房建设、购置、运营、退出等环节税收优惠政策。

第七条 符合条件的缴存职工申请配售型保障性住房个人住房公积金贷款，住房公积金管理部门应当予以支持。

第八条 激励引导银行业金融机构支持市场化收购存量商品房，加大保障性住房供给。鼓励银行业金融机构按照市场化、法制化原则，加大配售型保障性住房建设、购买、运营等金融支持。

第九条 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。

第三章 资金管理

第十条 配售型保障性住房项目资金实行封闭管理。师市财政局、住房和城乡建设局按职责分工对配售型保障性住房项目资金开展监督管理工作。

(一) 统筹考虑项目建设成本和实际收益,确保项目资金平衡。对暂不具备资金平衡条件的项目,待条件成熟时再行启动,坚决避免新增地方政府债务风险。

(二) 配售型保障性住房建设项目资金(包括财政性资金、专项债券资金和贷款资金)实施封闭管理,单独立账,分账核算,专款专用,并建立相应明细账,资金账户实行银行托管,受托银行严格按用途支付资金,严禁以任何理由挪用、占用、调用。加强项目资金全流程跟踪审计,强化绩效管理。

(三) 开展收购已建成存量商品房用作配售型保障房,国有企业获得的贷款资金,要单列账目、单独核算,确保专款专用、封闭管理。房地产开发企业出售已建成存量商品房所得资金,要依法依规优先偿还本项目债务,结余资金用于本企业或集团公司其他保交房项目建设。

(四) 依法对开发建设单位使用配售型保障性住房项目资金

的行为进行检查；

（五）开展配售型保障性住房资金使用监督管理的其他工作。

第四章 筹集管理

第十一条 配售型保障性住房筹集房源满足“一现、两防、三合适”的基本条件。

“一现”即收购房源应为已建成存量商品房，相关手续齐备，可以办理不动产权证书。“两防”即收购已建成存量商品房用作配售型保障性住房工作，要切实防范道德风险，严防新增地方政府隐性债务和地方国有企业经营风险。“三合适”即收购的已建成存量商品房应当户型面积合适，符合国发〔2023〕14号文件要求和兵团保障性住房管理办法要求；价格合适，收购价格应以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润；位置合适，处于交通便利、配套设施较为齐全的区位。

第十二条 保障性住房房源按照“以需定建”原则，提前锁定配售型保障性住房租购需求，房源收购后尽快投入使用，不得长期空置。

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。收购用作配售型保障性住房的选定不超过 2 家地方国有企业作为收购主体，按照市场化方式运作。选定的国有企业及其所属集团不得为政府融资平台，且符合商业银行授信要求。

第五章 建设管理

第十三条 配售型保障性住房新建项目应在国土空间规划中统筹落实用地规模、布局，合理把握建设规模和节奏，按照职住平衡原则，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，防止因位置偏远、交通不便等造成房源长期空置。

第十四条 师市发展改革委、自然资源和规划局、住房和城乡建设局等部门应当优化审批流程，加强项目建设管理。

第十五条 参建单位及相关部门要落实工程质量安全责任，强化工程质量安全监管，对规划建设配售型保障性住房的全过程监督，禁止超标准建设配售型保障性住房。配售型保障性住房单套建筑面积原则上控制在 120 平方米以内，对收购、盘活存量住房作为配售型保障性住房的，可以适当放宽建筑面积标准。

第十六条 配售型保障性住房应当遵循基本建设程序，按照建设工程管理有关规定、规范、标准进行项目勘察、设计、施工、验收及交付。

第十七条 按照“安全、舒适、绿色、智慧”标准，结合配售型保障性住房特点，将配售型保障性住房率先建成好房子、好

小区，不断提升配售型保障性住房品质。要将配售型保障性住房小区及时纳入街道、社区管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制，加强物业服务，让群众住得安心舒心。要完善配售型保障性住房小区基础设施和公共服务设施，推进信息化、智能化技术成果应用，加强配售型保障性住房运营管理和维修保养，提升配售型保障性住房管理专业化、规范化水平。

第六章 价格管理

第十八条 收购已建成存量商品房用作配售型保障性住房的项目，配售价格应以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 的利润。

第十九条 配售型保障性住房的配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则测算确定。

第二十条 配售型保障性住房开发建设单位应当严格按照政府批准的价格出售配售型保障性住房，不得擅自调整价格。因政策调整、成本变化、销售情况等原因确需调整价格的，由项目建设单位提交调价申请，按程序报批。

第二十一条 配售型保障性住房的物业费收费标准按照《关于制定第七师胡杨河市普通住宅小区物业服务收费标准的通知》（师市发改发〔2024〕168 号）等有关规定执行。

第七章 准入管理

第二十二条 配售型保障性住房重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等群体，以家庭为单位，保障对象只能购买一套保障性住房。已享受过房改房等政策性住房的家庭申请配售型保障房，需按规定腾退原政策性住房。

第二十三条 申请购买配售型保障性住房，按购房群体分类应当同时满足以下条件：

申请家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人，其他家庭成员为共同申请人。主申请人自行选择是否将未成年子女或已成年单身子女作为家庭成员共同参与申请审核。已成年单身子女可单独进行申请。

（一）工薪收入群体

1. 申请人应具有完全民事行为能力，家庭成员之间具有法定的赡养、扶养或抚养关系；

2. 家庭成员中至少有一人在师市有稳定收入来源；

3. 申购家庭在师市无住房，无住房是指申购家庭成员在师市辖区内无城镇房屋（不含农村集体土地上的住房）；

4. 家庭成员均未享受过政策性住房。

（二）引进人才群体

1. 师市行政、事业单位在编干部职工及企业在职职工；

2. 申请人具有全日制大专及以上学历或中级专业技术职称、高级工技术等级及以上的人员；

3.经相关部门认定的引进人才等群体（含教师、医护、警察等专业技术人才）

4.申购家庭在师市无住房，无住房是指申购家庭成员在师市辖区内无城镇房屋（不含农村集体土地上的住房）；

5.家庭成员均未享受过政策性住房。

第二十四条 配售型保障性住房申购条件可以根据师市商品住房价格水平、保障对象需求和房源供应情况等适时调整，由师市住房和城乡建设部门报师市政府批准后执行。

第八章 配售管理

第二十五条 属地住房和城乡建设部门应当将配售型保障性住房项目房源信息（包括项目地址、栋号、房号、户型面积、配售价格、套数等）有关材料报送师市住房和城乡建设局。

第二十六条 配售型保障性住房具体按以下流程实施配售：

1.公告。由师市住房和城乡建设部门发布公告，公告明晰项目基本情况、房源信息、配售价格、报名时间、报名方式等事项。

2.申请。申请人申请准购资格的，可通过线上或线下进行申请。线上申请的，可在受理申请期内通过指定网站平台提出申请，填报申请信息并按照系统要求对应提交印证材料；线下申请的，可在受理期间持相关证明材料到项目所在辖区住房和城乡建设部门提出申请，提供相关申请材料并同意授权相关部门进行住房、婚姻、社保等状况核验。具体申报资料如下：

(1) 《胡杨河市配售型保障性住房轮候资格申请表》

(2) 身份证明：申请人及共同申请人的居民身份证、户口簿、单位录用文件、毕业证书、专业技术等级证书等相关材料；

(3) 婚姻状况证明：结婚证、离婚证（含离婚协议书）或者法院离婚判决书、丧偶证明、个人单身承诺等相关证明材料；

(4) 收入情况证明：申请人所在单位核定收入，出具《收入证明》；

(5) 近6个月的社保缴存证明（引进人才除外）；

(6) 住房情况证明：户籍所在地房产部门出具申请家庭住房情况及未享受过政策性住房证明材料；

(7) 个人诚信承诺书。

（注：申请保障性住房实行诚信申报制度，申请家庭对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责，并作出书面诚信承诺）

3.审核。自收到申请人提交的申请材料之日起，由项目属地住房和城乡建设部门组织辖区相关部门20个工作日内，完成资格审核工作。审核不符合条件的，应当及时告知申请人并说明理由。

师市住房和城乡建设部门与民政、公安、人力资源社会保障、不动产登记管理、税务、金融、市场主体登记、住房公积金等有关部门和单位及时沟通对接，共同做好审核认定工作。

4.公示。审核完成后将审核合格意见及申请材料推送至师市

住房和城乡建设部门公示。

师市住房和城乡建设部门将符合条件人员在配售型保障性住房轮候库系统公示 5 个工作日。经公示无异议的，纳入师市配售型保障性住房轮候库，按照申请审核通过的先后顺序编号轮候。师市住房和城乡建设部门对公示期间收到的异议，应当指导审核部门进行复核，并将复核处理结果反馈异议人。

5.组织摇号。以项目为单位，组织公开摇号，排出选房次序，摇号应确保公平、公正。

6.现场选房。申购家庭按照摇号先后次序现场选房，放弃选购或未在规定期限内选房的，视为放弃申购，选房名额按摇号顺序递补。

7.签订合同。申请家庭选定保障性住房后，应当在 15 个工作日内办理手续，与开发建设单位签订购房合同，并缴交购房首付款或全款。合同中应明确标识“不得上市交易”相关条款。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。未在规定时间内签订购房合同的视为放弃购房资格。

第二十七条 在轮候期间，如户籍、住房等情况发生变化，申报人应在 30 日内主动向住房保障部门申报变动情况，按照本办法规定重新进行审核，经审核，仍符合保障条件的，修改完善配售型保障性住房轮候库信息；不再符合保障条件的，退出配售型保障性住房轮候库。

第二十八条 配售型保障性住房专项维修资金交存、使用、

管理、监督等，应当按照师市普通商品住宅专项维修资金的有关规定，全额缴纳住宅专项维修资金。

第九章 封闭管理

第二十九条 配售型保障性住房在办理不动产权证时，房屋产权性质为：配售型保障性住房。并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”。

第三十条 对配售型保障性住房实施严格的封闭管理，禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。工薪收入群体购买的配售型保障性住房不得长期闲置。如长期闲置、确需转让、因辞职等原因离开机关事业单位或企业的，由师市人民政府按规定予以回购。

第三十一条 办理不动产权证未满5年的，原则上不得申请回购，本办法规定的其他特殊情形除外。办理不动产权证满5年的，可通过回购退出，回购应满足以下条件：

- 1.无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷；
- 2.未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失；
- 3.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。
- 4.其他符合回购条件的情形。

第三十二条 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，按照合同约定使用住房，不得有以下情形：

- 1.擅自转让、赠与配售型保障性住房；
- 2.改变配售型保障性住房的居住用途；
- 3.无故长期闲置配售型保障性住房；
- 4.破坏配售型保障性住房主体结构；
- 5.其他违法违规情形。

如有上述情形之一的，由运营主体根据合同约定进行处理；造成损失的，购房人应依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十三条 配售型保障性住房因继承、遗赠、离婚析产发生所有权转移的，房产性质仍为配售型保障性住房。不动产登记部门在办理不动产转移登记时应当按照本办法第二十九条规定予以注明。

第三十四条 申购家庭弄虚作假、违背承诺，采取不正当手段取得购房资格的，取消其资格；伪造申购材料的，移送公安机关依法处理，涉嫌犯罪的依法追究刑事责任。

第十章 附 则

第三十五条 本办法中下列用语的含义：

（一）自有住房，是指申请人已办理商品房预售（现售）合同备案、商品房预告登记或者不动产权属登记的住房（不含集体土地上的住房）。

（二）政策性住房，是指已租购的公有住房、房改房、经济

适用住房、公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房等享受国家优惠政策的房屋(已按规定腾退政策性住房的视为未享受过)。

第三十六条 本办法具体实施中的问题由第七师胡杨河市住房和城乡建设局负责解释。

第三十七条 本办法自印发之日起施行。