

包头市住房和城乡建设局 关于印发《包头市配售型保障性住房管理实施意见(试行)》的通知

各旗县区人民政府、稀土高新区管委会：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障制度，加快解决工薪收入群体住房困难，根据国家有关政策精神，我局制定了《包头市配售型保障性住房管理实施意见(试行)》，请各地区结合实际，认真遵照执行。

特此通知。

附件：《包头市配售型保障性住房管理实施意见(试行)》

包头市住房和城乡建设局

2025年3月18日

附件：

包头市配售型保障性住房管理实施意见(试行)

为贯彻落实《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》(国发〔2023〕14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)等相关政策精神，结合我市实际，制定本实施意见。

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，深入贯彻落实党的二十大精神，按照党中央、国务院决策部署，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障制度，进一步完善住房保障体系，规范配售型保障性住房管理，加快解决工薪收入群体住房困难，推动实现全市人民住有所居的发展目标。

二、主要任务

(一) 确定实施主体

各旗县区人民政府、稀土高新区管委会承担实施配售型保障性住房的主体责任，负责具体实施本地区配售型保障性住房项目的筹集建设、受理审核、房屋配售、封闭运行、售后管理、使用监督等。根据工作实际，指定或选取专营机构开展配售型保障性住房相关工作(以下简称专营机构)。

(二) 出台管理办法

各旗县区人民政府、稀土高新区管委会制定符合本地区实际的配售型保障性住房管理办法，按照“以需定供、供需匹配”的原

则，建立本地区的住房保障需求轮候库，制定轮候管理规则，实行常态化受理，经审核后符合条件的申请人纳入本地区住房保障轮候库。根据地区实际，结合轮候需求，稳慎有序筹集配售型保障性住房。

(三) 房源筹集

1. 各类土地新建。成本价划拨土地建设；利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置土地等建设；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。

2. 收购存量商品住房。产权清晰、位置适宜、户型面积适合等符合条件的已建成存量商品住房，收购后用作配售型保障性住房。

3. 住宅项目配建。根据实际在商品住房、城市危旧房改造、城中村改造、城市更新等住宅项目中以整单元或整栋楼配建保障性住房。

4. 符合政策规定的其他筹集方式。

(四) 套型面积标准

配售型保障性住房原则上毛坯交付，户型以实用紧凑型的两居室、三居室成套住房为主，户型面积比例依具体项目区位、价格、需求设定，单套住房建筑面积原则上不超过**120** 平方米。

(五) 配售价格

配售价格实行政府指导价，以保本微利为原则，按基本覆盖土地划拨成本、建安成本、小区内基础设施配套等合理支出以及不超过5%的利润测算确定基准价格，同时结合楼层、朝向等因

素设定浮动幅度，一房一价。由专营机构委托专业机构测算确定，经发展改革部门会同住建部门出具审核意见，并报同级人民政府审定，向社会公开。

(六) 保障对象和申购条件及流程

1. **保障对象。**配售型保障性住房重点保障我市住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及本市需要的引进人才等群体，并根据供给能力进行动态调整，逐步将范围扩大到整个工薪收入群体。

2. **申购条件。**申购以户籍家庭为单位(若为单身人士可单独申请)，每个家庭限购一套，申请家庭应推举一人作为主申请人，其他家庭成员作为共同申请人，需同时符合以下条件：

(1) 申请人须年满18周岁并具有完全民事行为能力；在本市连续足额缴存住房公积金满6个月且账户状态正常的申请人不限户籍；达到法定退休年龄或已办理退休手续的申请人须为本市户籍。

(2) 申请人(家庭)在本市无自有住房或家庭人均住房建筑面积不足**30**平方米；申购前1年内在本市无自有住房转移记录。

(3) 家庭人均年收入低于本市统计部门发布的上一年度城镇常住居民人均年可支配收入。

户籍家庭成员包括夫妻、未成年子女及已成年单身子女，自行选择是否将已成年单身子女作为共同申请人。

无自有住房是指在本市无私有不动产权住房(包括未取得不动产权证的住房)。

经市人才主管部门认定的本市引进人才群体申购，不受收入

条件限制。已享受本市人才住房购房补贴的人群不得申购本市配售型保障性住房。已享受房改房等政策性住房的家庭申购，需按规定腾退原政策性住房。正在享受本市配租型保障性住房(含租赁补贴)、公有住房、人才住房政策的，在申购成功配售型保障性住房并签订房屋买卖合同后，须退出配租型保障性住房(含租赁补贴)、公有住房、人才住房保障。

3. 申购流程：

(1) 各旗县区人民政府、稀土高新区管委会应当针对项目房源和申购需求情况制定《保障性住房配售方案》，明确配售对象、申购资料、申购流程、审核程序、配售价格、配售方式、售后管理、退出事项等内容，并向社会公布。按照轮候申购规则，组织专营机构开展配售工作。

(2) 街道办事处、乡镇人民政府受理申请人提交的申购材料，在5个工作日内完成资格初审，初审通过的予以公示，公示期为7个自然日，公示期满无异议的，报旗县区住建部门。旗县区住建部门自收到初审材料之日起，在5个工作日内完成资格复审，复审通过的予以公示，公示期为7个自然日，并向申请人发放申购核准书。

(3) 申请人持申购核准书在规定时间内到所属的配售型保障性住房专营机构选购住房，交纳购房款，签订配售型保障性住房买卖合同。购房人可以自主选择一次性或按规定申请按揭贷款(住房公积金贷款、商业贷款或者组合贷款)等方式支付购房款。

(七) 售后事项

1. 购房人按规定缴纳所购房屋的契税、房屋维修资金等税费，专营机构应配合购房人办理房屋不动产权登记，购房人(家庭)享有该套房屋相应的落户、子女就学等权益。

2. 配售型保障性住房实行严格的封闭管理，不得擅自转让、调换，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。不动产登记部门按规定限制购房人转让交易。

(八) 退出事项

1. 退出配售型保障性住房保障资格通过回购或封闭流转方式办理，由申请人(家庭)向专营机构提出申请。所购保障性住房尚未办理不动产权证或已办理但未满5年的，原则上不得申请回购或封闭流转；办理不动产权证满5年的，由专营机构根据实际选择回购或由专营机构主导通过封闭流转方式向轮候家庭转让。

2. 保障性住房回购价款按照原购房价款减去房屋折旧费用的原则核算，房屋折旧按每年1%的折旧率予以递减，计算公式： $\text{回购价款} = \text{购房价款} \times (1 - 1\%)^n$ 。 购房人自行装修部分根据保障性住房买卖合同约定不予补偿、不计入回购价款；不得拆除依附于该房屋的装饰装修部分；已缴纳的税费、维修资金等不予退还。

3. 回购或封闭流转的保障性住房再次配售价格，原则上不得高于该套房屋的首次配售价格，由专营机构测算确定价格或由流转的买卖双方商定价格，配售价格由专营机构报同级住建部门备案。不动产登记部门根据专营机构出具的封闭流转确认书办理房屋不动产权转移。

4. 申请人(家庭)3次入围配售型保障性住房选房名单未参

加选房的，或选房后未在规定时间内签订购房合同或交纳全部购房款的，视同放弃准购资格，自作出认定结果之日起，从配售型保障性住房需求轮候库中移除，且3年内不得再纳入本市配售型保障性住房需求轮候库。

三、保障措施

(一)组织保障。市住房和城乡建设部门负责全市配售型保障性住房牵头抓总工作；负责组织协调、指导监督各旗县区、稀土高新区开展政策制定、筹集房源、配售管理等相关工作。

发展改革、自然资源、财政、公安、民政、教育、人社、税务、金融等相关部门加强协调，在各自职责范围内做好配售型保障性住房相关工作。

(二)资金保障。积极争取上级财政专项补助资金、发行地方政府专项债券、政策性银行和商业银行及住房公积金保障性住房开发贷款；地方财政做好预算资金安排；专营机构多渠道自筹资金等。

(三)土地优惠支持。以划拨方式供地，除依法支付的土地补偿费、拆迁补偿费外，免收土地出让收入，建设用地纳入全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。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的，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式。

(四)税费减免支持。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，免收各项行政事业性收费和政府性基

金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。具体按照《财政部税务总局住房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城乡建设部公告2023 年第 70 号）、《财政部关于贯彻落实规划建设保障性住房等三项工作的意见》（财综〔2023〕39 号）等文件规定执行。

四、其他

本实施意见自印发之日起施行，由包头市住房和城乡建设局负责解释。

