唐山市中心城区配售型保障性住房管理办法

（试行）

(征求意见稿)

第一章 总则

1. 【立法目的】为促进房地产市场平稳健康发展和民生改善，推动建立房地产业转型发展新模式，推进保障性住房建设，规范配售型保障性住房管理，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）、住房城乡建设部《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）及有关规定，结合我市实际，制定本办法。
2. 【概念定义】本办法所称的配售型保障性住房（以下简称“保售房”），是指政府提供政策支持，限定套型、面积和配售价格，实施封闭管理（不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易，可以申请回购）的具有保障属性的政策性住房。
3. 【适用范围】本市中心城区（路南区、路北区、高新区、开平区、丰南区）行政区域内保售房的计划、建设（筹集）、供应、使用、退出及监督管理，适用本办法。
4. 【适用人群】保售房面向本市户籍住房有困难的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等群体配售。
5. 【职责分工】市人民政府统筹全市保售房政策、计划、建设（筹集）等重大事项的决策和协调。

市住房和城乡建设部门作为全市保售房行政主管部门，牵头负责保售房管理相关工作。

市发展和改革部门负责保售房项目专项债、中央预算内投资等上级资金申请，收购存量商品房用作保售房的价格核定、保售房配售价格核定工作。

市行政审批局负责保售房项目立项、备案及相关手续办理工作。

市自然资源和规划部门负责保售房的用地规划、土地供应、划拨土地成本核算、申请人房产信息数据核查支持以及不动产登记等工作。

市委人才办、财政、人社、国资、教育、公安、民政、税务、金融、市场、机关事务管理、人民银行唐山分行、公积金等部门按照职责分工，做好保售房相关工作。

路南区、路北区、高新区、开平区、丰南区人民政府负责本区保售房相关工作。

第二章 计划与建设

1. 【纳入轮候库】保售房申请家庭均需纳入保售房轮候库管理，纳入程序如下：

1.发布摸底公告。中心城区各区住房保障部门负责发布保售房摸底公告，征集拟在本区购房的意向情况，包括但不限于意向位置、户型、面积、价格、配套设施等相关信息。

2.资格初审、纳入轮候库。

按照本办法进行资格审核，通过后纳入保售房轮候库。

1. 【项目计划】各区针对保售房轮候情况会同资规部门单独选址，拟定保售房建设规划和年度计划，包括项目位置、建设（筹集）方式、资金来源、套型、套数、配套设施等，按要求上报市保售房行政主管部门。
2. 【项目审核】市保售房行政主管部门会同发改、财政等部门对保售房规划和年度建设（筹集）计划进行审核，报市政府批准。
3. 【筹建方式】保售房按照“以需定购、以需定建”的原则，通过存量房收购、存量房转化和新建等方式建设（筹集）。

（一）存量房收购。包括：

1.已建成存量商品住房收购；

2.房地产企业破产处置商品住房、闲置住房收购；

3.二手商品住房收购。

（二）存量房转化。包括：

行政事业单位、国有企业、高校、科研机构在建或已建成可用于配售的人才住房、共有产权住房、经济适用住房、限价商品住房、闲置或腾退的公有住房等政策性住房以及城中村改造、城市更新、危旧房改造项目安置剩余住房，报经同级人民政府同意后，可转化为保售房。

（三）新建。新建保售房建设用地以划拨方式供应，保售房建设用地纳入年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，从储备土地中优先供应。包括：

1.划拨土地集中建设；

2.利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置土地建设；

3.利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设；

4.国有企事业单位可以利用自有存量建设用地与运营主体合作建设；

（四）市政府依法确定的其他筹建方式。

1. 【收购价格】已建成存量商品住房用作保售房的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。
2. 【项目选址】新建保售房项目选址应当按照职住平衡的原则，充分考虑居民就业、子女就学、就医、购物、出行等需求，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。
3. 【供地方式】市、区自然资源和规划部门负责做好保售房的用地保障，将保售房用地纳入年度土地储备计划、土地利用计划和建设用地供应计划等，确保年度保售房用地供应规模和时序，应保尽保。

保售房项目用地以划拨方式供应，建设运营主体以“项目征地”方式申请用地，或由市、区自然资源和规划部门在同级政府储备地块中统筹安排，净地交付。

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保售房，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，对项目的建设规模等规划指标予以支持优化。

1. 【配套设施】为确保保售房建设质量，加强配套设施建设和公共服务供给。集中新建保售房项目红线范围内直接相关的市政基础设施和公共服务设施，由运营主体统筹负责建设，与保售房同步规划、同步设计、同步建设、同步交付，相关建设投入摊入建安成本。

集中新建项目红线外与保售房项目直接相关的市政基础设施和公共服务设施，由市工业和信息化、教育、民政、住房和城乡建设、交通运输、水务、卫生健康、城管、燃气、供热、电力等部门和各区政府（管委会），按职责分工和现有资金筹措渠道负责建设，确保与保售房同步规划、同步设计、同步建设、同步交付，相关建设投入不得摊入保售房配售价格。

通过配建方式或在城中村改造、城市更新等项目建设保售房的，支持保售房涉及的车位、公共服务配套设施、物业管理等与项目合理分摊、统筹规划。

保售房居住区配套的公共设施按照相关规定规划、建设、移交、登记和使用。

1. 【运营主体】保售房建设运营由机关事业单位、政府指定的国有企业，按照“谁建设筹集、谁运营管理、谁配售回购”的原则，分类确定。

（一）通过存量房收购筹集的，运营主体为收购主体（机关事业单位、政府选定的国有企业或其分、子公司）。

（二）通过存量房转化筹集的，运营主体为该存量房的产权单位。

（三）通过新建方式建设的，运营主体为保售房的建设单位或其分、子公司。

1. 【资金渠道】保售房项目坚持资金可平衡、发展可持续的原则，做好项目风险评估，防止出现财务风险。项目资金采取多种渠道筹措，主要包括：

（一）项目建设（运营）管理单位的资本金及其他自有资金；

（二）收购已建成存量商品房用作保障性住房专项再贷款；

（三）保售房项目融资、贷款及配售资金；

（四）地方政府专项债券和各级财政补助资金；

（五）社会捐赠及其他合法方式筹集的资金。

1. 【资金监管】运营主体应与金融机构、住建部门签订资金监管协议，严格执行专款专用和封闭管理，单列账目、单独核算、独立运行，项目间资金不得混用，严禁挤占挪用项目资金。凡是因建设（筹集）新增地方政府隐性债务的、项目资金不能平衡的，一律不得实施。
2. 【税费政策】保售房相关税费政策按照国家和省有关规定执行。

第三章 保障标准

1. 【申请标准】保售房应以基本家庭为单位申请，每个基本家庭在全国范围内只能购买1套保售房。基本家庭是指已婚家庭中主申请人、主申请人配偶和未成年子女。未婚但达到法定结婚年龄的单身人员、丧偶、离异满2年单身人员按基本家庭对待。

未成年子女作为共同申请人，不影响其达到规定年龄后享受住房保障优惠政策。

**（一）户籍家庭申请条件**：本市户籍住房有困难的工薪收入家庭申请购买保售房，应当同时符合以下条件：

1.主申请人具有本市户籍且具备完全民事行为能力；

2.主申请人正常连续缴纳12个月以上城镇职工养老保险；

3.主申请人及家庭成员应当在中心城区无住房或现住房人均建筑面积20平方米以下（包括有产权证明的住房、没有产权证明但已在房地产交易部门网签系统备案的住房和回迁安置住房，不含农房，下同）；

4.主申请人及家庭成员未享受房改房、集资建房、经适房等政策性住房政策；

**（二）人才家庭申请条件**：城市需要的引进人才家庭申请购买保售房，应当同时符合以下条件：

1.主申请人须符合以下人才认定情形之一且具备完全民事行为能力：

（1）具有国家承认的国内院校本科及以上学历并获得学士及以上学位；

（2）具有国家承认的境外院校学士及以上学位；

（3）具有中级及以上专业技术职称；

（4）具有高级工及以上职业技能等级证书；

（5）唐山市凤凰英才卡持卡人。

2.主申请人及家庭成员应当在中心城区无住房或现住房人均建筑面积20平方米以下（包括有产权证明的住房、没有产权证明但已在房地产交易部门网签系统备案的住房和回迁安置住房，不含农房，下同）；

3.主申请人及家庭成员未享受房改房、集资建房、经适房等政策性住房政策；

4.主申请人在中心城区有稳定就业（指主申请人与企业签订1年以上劳动合同，或者申请人具有组织人事部门下达的任职文件或与单位签订聘用合同），且正常连续缴纳城镇职工养老保险，其中高层次人才（指具有博士学位、高级专业技术职称、凤凰英才卡Ⅰ类卡持卡人）需正常连续缴纳6个月以上，其他人才需正常连续缴纳12个月以上；

1. 【面积标准】新建（筹集）保售房单套建筑面积原则上不超过100平方米，因设计原因可上浮不超过10%。

保售房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。

1. 【价格标准】保售房配售基准价按覆盖划拨土地成本、建安成本、财务费用、配售管理费用、住宅维修资金、相关税费及不超过5%的利润等，按照工薪收入群体可负担、项目资金可平衡、发展可持续的原则，综合考虑住房保障政策、房地产市场情况，结合同地段普通商品住房市场价格的一定比例确定。结合项目基准价，根据楼层、朝向等因素确定一房一价，并在配售公告中发布。
2. 【套数标准】同时符合户籍家庭申请条件和人才家庭申请条件的，可以自主选择一个类别申请购买。

第四章 配售管理

1. 【配售程序】保售房实行现房精装修配售，遵循“先认购再配售”的程序，配售时应完成竣工验收备案，配售程序如下：

（一）房源认购

1.发布认购公告。运营主体在项目立项手续办理后，拟定项目认购方案，报市保售房行政主管部门批准，并向社会公布，公布内容包括项目位置、套型面积、房源套数、预计配售基准价、计划交付时间、认购登记时间、地点、方式、申请材料、注意事项等。

2.组织认购。轮候库内的保障家庭按照公告要求，在规定时间内提出认购申请，提交相关材料。

3.资格复审。由市住房保障管理中心对认购家庭的申请材料进行复审。对复审合格的认购家庭进行公示,公示期7天。公示无异议或异议不成立的,纳入摇号对象。

4.组织摇号。公示期满后，运营主体组织摇号对象摇取选房顺序号，摇号时应邀请纪检部门、住房保障管理部门、认购家庭代表监督，摇号过程及结果由公证处予以公证。依据摇号结果，按照投放房源数量的120%确定认购对象，并在官方网站公布摇号结果（当摇号家庭数量不足投放房源数量的120%时，全部确定为认购对象）。

5.选房认购。摇号结果公布后，运营主体公开选房方案，明确选房时间、地点、流程等相关信息，组织认购对象按照选房顺序号依次选取房源，选房结果等相关信息向社会公布。认购对象放弃选房或未在规定时限内选房的，选房资格作废，按顺序依次递补，直至所有房源选取完毕。选房结束后仍有剩余房源的纳入下批次配售范围。

6.签订认购协议。申请人与运营主体签订房屋认购协议，申请人在规定时间内不签订认购协议，视为放弃本次认购资格，1年内不予受理该申请人的保售房申请。

（二）房源配售

1.签订合同。在项目取得竣工验收备案证并装修后，运营主体可依法依规与已办理认购手续的家庭签订《保售房配售合同》，并组织申请家庭交纳购房首付款或全款。贷款购房的申请家庭可按规定申请办理商业贷款或住房公积金贷款用于支付购房款。因申请家庭原因无法签订《保售房配售合同》的，视为放弃认购资格，3年内不予受理该申请人的保售房申请，退出的房源纳入下批次配售范围。

2.交房入住。运营主体通知申请家庭办理交房入住手续。申请家庭应凭《保售房配售合同》、缴款凭证等办理交房入住手续。购房家庭可按规定申请办理不动产登记，不动产权证书应注明为保障性住房，并在附记栏中标注“配售型保障性住房”“划拨土地”“封闭管理”“不得上市交易”。

第五章 轮候与售后管理

1. 【封闭管理】保售房实施封闭管理，禁止以任何方式违法违规将保售房变更为商品住房。
2. 【轮候管理】轮候期间家庭信息发生变化，应及时向区住建部门申请信息变更，区住建部门审核后，符合条件的继续保留轮候资格，不符合条件的，取消轮候资格，移出轮候库，并告知申请人。
3. 【使用管理】保售房居住使用时不得有下列行为：

(一)擅自互换、转让所购保售房；

(二)以购买本住房以外用途设立抵押权；

(三)设立居住权；

(四)无正当理由连续闲置1年及以上；

(五)擅自改变住房用途；

(六)其他违法违规情形。

1. 【已享受政策性住房的腾退管理】承租公共租赁住房、人才公寓、政府投资建设的保障性租赁住房等政策性租赁住房，或者已领取公共租赁住房租赁补贴，应当在申请保售房时如实申报，并自保售房交付之日起120日内，主动腾退前述住房。领取公共租赁住房租赁补贴的购房家庭，自保售房交付之日的次月起，停止发放租赁补贴。
2. 【回购情形】购买家庭取得保售房不动产权证未满五年的，原则上不得申请回购（应主动申请退出情形除外）。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，可由运营主体按照规定予以回购，再行配售给符合条件的家庭。

申请回购应当满足以下条件：

（一）房屋不存在抵押和债务等法律纠纷；

（二）房屋未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失；

（三）房屋水、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均已结清。

（四）原购房家庭退出已享受的落户、就学等权益。

回购价格按照原购买价格结合住房折旧、存款利息确定。其中住房折旧按使用年限每满一年以总房款的1%予以核减，不足一年的按一年计算，回购时自行装修费用不予计算和补偿；存款利息按申请回购年度活期存款基准利率乘以使用年限（不足一年的按一年计算）予以核增。

1. 【主动申请退出情形】购房家庭自签订买卖合同之日起有下列情形之一的，应当主动退出所购保售房：

(一)持有保售房期间，购房家庭在中心城区另行购买自有产权住房的，应当向运营主体申请通过回购方式退出所购保售房，并在下列期限内办妥产权转让和退房手续：

购房家庭购买预售商品住房的，自办理新购住房买卖合同备案之日起36个月内退回所购保售房。如预售商品住房交付时间超出36个月的，自该住房达到交付条件之日起12个月内退回所购保售房。

购买现售商品住房或存量住房的，自住房买卖合同备案之日起12个月内退回所购保售房。

(二)户籍家庭全体家庭成员户籍迁出本市，人才家庭全体家庭成员不在本市工作和生活的，购房家庭应当自发生相关情形之日起60日内主动提出回购申请，在1年内办妥产权转让和退房手续。

1. 【特殊回购情形】购房家庭有下列情形之一的，由运营主体按照本办法第二十七条规定的回购价格组织回购保售房：

(一)因住房公积金管理中心、银行实现抵押权而处置该套住房的；

(二)因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

(三)因重大疾病等确需退回所购保售房的。

1. 【继承、析产】保售房可以继承、离婚析产。继承、离婚析产后保售房性质不变。

主申请人在原婚姻存续期间购买过保售房，但离婚析产时该住房归原配偶所有的，视作未享受保售房保障。

购买保售房的家庭，因继承、接受赠予、婚姻状况变化等取得其他保售房的，只能保留一套。超出一套的，应当在发生相关情形之日起60日内主动提出回购申请，由运营主体回购。

1. 【物业和社区服务】保售房物业服务收费按照我市物业管理相关规定执行。保售房纳入街道和社区管理，购买保售房享有与购买商品住房同等公共服务权益。
2. 【维修资金】保售房参照商品住房实行维修资金管理，开发建设单位应当按规定交存、续交住宅专项维修资金，保售房专项维修资金使用按照有关规定执行。

第六章 监督管理

1. 【监督管理】建立健全保售房和保障对象档案，加强对规划建设购买保售房的全过程监督。禁止超标准建设保售房。坚决查处腐败寻租、骗取资格、多占住房、以权谋房、长期闲置等问题。加强保售房建设和债务、资金监管，做到专款专用，严禁挤占挪用，严防新增地方政府债务风险。落实工程质量安全责任，强化工程质量安全监管。
2. 【违规处理】购房家庭违反本办法第二十五条、二十六条规定且拒不改正，或者应当按照本办法第二十八条、三十条规定退出保售房而拒不退出的，由保售房行政主管部门依法作出行政处理，由运营主体回购保售房。购房家庭拒不执行的，保售房行政主管部门可以依法申请人民法院强制执行。
3. 【违规骗购】申请家庭在申请过程中存在弄虚作假、违背承诺、骗取资格，以及其他违规或违反合同约定行为的，自发现该行为之日起5年内不予受理该申请人(含申请时配偶)的保售房申请，并按照以下情形进行处理：

（一）已取得购房资格的，取消其资格。

（二）已签订买卖合同但未依照约定办理房屋接收手续的，由运营主体与其解除买卖合同，并按照买卖合同约定追究其违约责任。

（三）已入住保售房的，由保售房行政主管部门依法作出行政处理，由运营主体回购保售房，并按照买卖合同约定追究其违约责任。购房家庭拒不执行的，保售房行政主管部门可以依法申请人民法院强制执行。

（四）伪造申请材料的，移送公安机关依法处理，涉嫌犯罪的依法追究刑事责任。

1. 【工作违规】各相关部门工作人员在资格受理、审核确认、动态管理等工作中，如有不认真履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等情形的，依法依纪追究其责任。

第七章 附则

1. 【适时调整】保售房申请范围和条件实行动态管理，结合需求及房源供给能力，由市政府批准后适时调整。本办法未尽事宜及实施过程中出现的新情况，可由市住房和城乡建设局牵头制定处理方案，提请市政府研究决定。
2. 【解释权限】中心城区以外的县（市、区）可参照本办法执行，也可结合本地实际自行制定有关政策。

本办法由唐山市住房和城乡建设局负责解释。

1. 【实施期限】

本办法自公布之日起实施，有效期二年。