

# 郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）

（征求意见稿 2024年4月9日）

## 第一章 总 则

**第一条【目的及意义】** 为促进房地产市场平稳健康发展和民生改善，建立房地产业转型发展新模式，推动保障性住房规划建设，加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期，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，结合我市实际，制定本办法。

**第二条【适用范围】** 本办法适用于本市市区（中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区、郑东新区、郑州经济技术开发区和郑州高新技术产业开发区，下同）范围内配售型保障性住房的筹建、配售、管理等工作。

**第三条【定义】** 本办法所称配售型保障性住房（以下简称“保住房”），是指政府提供优惠政策，限定套型、面积和销售价格，采取市场化方式运营，实施封闭管理，面向本市市区户籍住房困难的工薪收入群体和引进的人才群体配售的政策性住房。

**第四条【原则】** “保住房”实施遵循政府主导、以需定建、合理布局和稳慎推进的原则。

**第五条【部门分工】** 市政府对全市“保住房”政策、规划和建设等重大事项进行决策。

市住房保障部门作为全市“保住房”主管部门，负责建设保障性住房管理系统，负责做好“保住房”项目的销售价格核定工作。组织开展“保住房”申购资格审核、配售工作，指导“保住房”房源筹集、装修标准、封闭管理、资金监管和日常运营，指导运营公司做好“保住房”运营管理、回购、合同签订等工作。

市发改部门负责按照国家、省、市相关要求做好“保住房”项目立项工作。配合市住房保障部门做好“保住房”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。

市资源规划部门依据年度筹建计划以及发展规划做好“保住房”项目用地规划要素保障、土地报批征收、存量土地依法收回、土地储备供应等相关审批工作，办理“保住房”不动产登记等工作。

市财政部门负责统筹各级财政资金支持项目建设，会同市住房保障、发改、税务、资源规划等部门按程序申报上级资金补助、申请发行地方政府专项债券、落实税费优惠政策，指导做好绩效管理和绩效评价。

市城乡建设部门负责“保住房”项目初步设计审批、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。

市人社部门负责社保数据支持和各类人才认定。

市税务、金融部门和其他市直各部门，以及各区政府（开发

区、管委会)按照职责分工,完成市政府赋予的“保住房”相关任务。

## **第二章 房源筹建**

**第六条【规划】** 市住房保障部门会同发改、资源规划、城乡建设、人社等部门和各区政府(开发区、管委会),依据全市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,编制全市“保住房”年度筹建计划以及发展规划,报市人民政府批准后实施。

**第七条【土地来源】** “保住房”建设用地以划拨方式供应。“保住房”建设用地纳入本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。

**第八条【区位布局】** “保住房”的筹建,应当统筹规划、合理布局、职住平衡,充分考虑交通便利、公共设施齐全等条件的要求,合理安排区位布局。

**第九条【筹建方式】** “保住房”的筹建主要分为新建和收购存量住房。

新建包括:

(一)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),以及可深度开发的已有土地(公交场站、地铁上盖等),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;

(二)城中村改造、城市更新、危旧房改造中配建;

(三) 机关、企事业单位利用自有土地建设；

(四) 新开发商品住房项目中配建；

(五) 市政府规定的其他筹建方式。

存量住房包括各类政策性住房和市政府规定的其他房源。

**第十条【任务分解】** 市住房保障部门根据保障性住房发展规划和年度建设计划，经市政府批准，将“保住房”的新建、配建和收购任务分解到各区（开发区、管委会）。

**第十一条【套型面积】** “保住房”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—120平方米，三居室套型比例按项目情况控制在50%—60%。收购项目单套住房建筑面积和套型比例可适当放宽。

市住房保障部门根据市场供求关系及房地产发展趋势等因素，可适当调整“保住房”单套建筑面积和套型比例。

**第十二条【建设审批】** 项目公司应当在办理土地划拨手续前向市住房保障部门申请办理“保住房”项目建筑总面积、单套建筑面积、户型比例及商业用房建筑面积的核准手续。车位按1:1比例配置。

在土地划拨供应时，应明确商业用房比例。商业用房由项目公司自持的，建设比例原则上不超过总建筑面积的8%，需缴纳相应分摊土地出让金；商业用房由运营公司回购的，建设比例占总建筑面积的0.3%，暂不缴纳相应分摊土地出让金。

“保住房”项目的配套设施及公共服务设施应同步规划、同

步建设、同步交付。

**第十三条【节能环保】** “保住房”建设，应当积极推广应用先进、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 准入条件**

**第十四条【准入条件】** 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；单人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）主申请人应取得本市市区户籍3年以上；

（二）申请人及其家庭成员在本市市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：商品房、经济适用住房、房改房、拆迁安置房等；

（三）其他需满足的条件。对于已享受过房改房、经适房、公租房、公有住房、保障性租赁住房、人才公寓等政策性住房的申请家庭，除同时满足以上条件外，还需按规定腾退原政策性住房；

（四）市政府规定的其他条件。

**第十五条【特殊情形】** 享有郑州市人才计划支持的高层次人才、博士以上学历和经市人社局认定的市重点产业急需紧缺人才不受户籍时限的限制。

**第十六条【申请方式】** “保住房”申购资格认定通过保障性

住房管理系统实现申请、审核全过程在线办理。

## 第四章 配售管理

**第十七条【配售组织】** “保住房”由市住房保障部门统一组织配售。重点解决本市市区户籍住房困难的工薪收入群体和引进的人才等。配售以家庭为单位，一个家庭只能申购一套。

**第十八条【优先情形】** 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。

(1) 家庭成员中有《军人抚恤优待条例》规定的重点优抚对象的；

(2) 家庭成员中有市级以上劳动模范等先进人物的；

(3) 家庭成员中有市级以上优秀志愿者的；

(4) 家庭成员中有县级以上见义勇为者的；

(5) 3子女（含）以上家庭；

(6) 符合准入条件的本市公共租赁住房保障对象家庭；

(7) 享有郑州市人才计划支持的高层次人才、博士和经市人社局认定的市重点产业急需紧缺人才；

(8) 市政府规定的其他优先情形。

**第十九条【配售方式】** “保住房”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，依托“郑好办”APP,实施线下配售或线上配售。

**第二十条【放弃情形】** 已选定住房未按照规定时间内签订购房合同的，当年不得再次申购；已签订购房合同未取得不动产证又申请放弃的，2年内不得再次申购。

**第二十一条【剩余房源转化】** 项目配售3个月后仍有剩余房

源的，可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可以购买。

## 第五章 封闭管理

**第二十二条【合同签订】** 产权单位与购房人签订《商品房销售合同》（首次网签备案可与项目开发企业签订），办理权属登记手续，录入保障性住房管理系统。不动产权证书附记信息栏记载：该房屋为配售型保障性住房，不得以任何形式上市交易。

**第二十三条【回购情形】** “保住房”实行封闭管理，禁止以任何方式将“保住房”变更为商品住房流入市场。购房人有下列情形之一的，其房产由运营公司回购：

- （一）购房人因工作调动全体家庭成员户籍迁往外地的；
- （二）购房人长期拖欠住房贷款并被司法机关裁定贷款违约的；
- （三）购房人患有医疗行业标准范围内重大疾病的；
- （四）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；
- （五）政府规定的其他情形。

**第二十四条【回购价格】** 购房人符合本办法第二十三条退出条件的，退出住房由运营公司回购，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。

计算公式：回购价格=（原购买价格）×[1-（交付使用年限×1%）]。（交付使用年限从购房合同签订之日起算，满半年不满

一年的，按一年计算；不满半年的，不计入折旧。）

**第二十五条【房屋维护】** 购房人对“保住房”改造和装修费用不计入回购费用。已被回购的“保住房”，原购房人应保持房屋购买时或回购时状态，不可对房屋结构和装修进行破坏。对破坏房屋结构和室内装修的，破坏部分费用由原购房人承担。

**第二十六条【房源腾退】** 已被回购的“保住房”，发生原购房人未在限期内搬离的，产权单位可依法申请人民法院强制执行，并按同时期同地段市场租金征收回购后房屋使用期间租金。

**第二十七条【抵押规定】** “保住房”除房屋按揭贷款外，不得进行任何抵押。

**第二十八条【费用收缴】** “保住房”交付使用后，购房人应当按照规定缴纳房屋专项维修资金和物业服务费。

**第二十九条【转移情形】** “保住房”可以继承、离婚析产，原房屋性质不变。

**第三十条【购买其他房产】** “保住房”购房合同签订之日起满两年后，方可购买其他房产。

**第三十一条【后期管理】** 各区（管委会），应及时将保障性住房纳入街道和社区管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。

## **第六章 价格管理**

**第三十二条【价格核定】** “保住房”项目达到配售条件前，市住房保障部门根据项目单位申请，对配售价格予以核定，并向

社会公布。

**第三十三条【价格组成】** “保住房”配售价格主要由土地价格、建安成本、5%的利润以及需据实核算的相关成本组成。与“保住房”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。

**第三十四条【再售价格】** “保住房”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。

## **第七章 优惠政策**

**第三十五条【配套教育】** “保住房”项目配套的幼儿园、学校可由属地政府统一协调在周边项目配建。

**第三十六条【开发贷款优惠】** 符合条件的“保住房”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。

**第三十七条【税费优惠】** “保住房”项目相关税费按照国家、省、市相关规定执行。

**第三十八条【购房贷款优惠】** 申购人可使用住房公积金和商业贷款购买“保住房”，按照国家、省、市相关规定执行。

**第三十九条【其他优惠】** 保障性住房家庭享有商品住房同等落户、子女入学等政策。

## **第八章 监督管理**

**第四十条【购房家庭】** 申请人及家庭成员所作承诺和提交的印证材料必须客观真实，采用瞒报、虚报等手段，骗购“保住房”

的，由运营单位（或产权单位）回购，按同时期同地段市场租金征收房屋使用期间租金，并计入保障性住房信用管理档案，5年内不得申购保障性住房。

**第四十一条【工作人员】** 行政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；涉嫌构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第四十二条【追责情形】** 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；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（一）擅自更改配售价格或收取除政府规定以外的其他任何费用的；

（二）擅自销售或委托中介机构代售“保住房”的；

（三）擅自占用“保住房”或其他配套用房的；

（四）市政府规定的其他情形。

## **第九章 附 则**

**第四十三条** 市住房保障部门依据本办法，制定“保住房”的准入、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。

**第四十四条** 各县（市）、上街区、航空港区政府可以结合当地实际情况，参照本办法执行。

**第四十五条** 本办法自2024年5月1日起施行。