

承德市住房和城乡建设局

[2025] - 7

承德市住房和城乡建设局 关于印发《承德市配售型保障性住房 实施方案(暂行)》的函

各县(市、区)人民政府，承德高新区管委会，市直有关部门：

现将《承德市配售型保障性住房实施方案(暂行)》印发给你们，请结合本地实际，认真组织实施。

承德市住房和城乡建设局

2025年3月26日



承德市配售型保障性住房实施方案（暂行）

为推动保障性住房建设和规范运营管理，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，结合我市实际，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想

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，加大保障性住房建设和供给，加快解决工薪收入群体住房困难，落实房子是用来住的、不是用来炒的定位提供住房支撑。

（二）基本原则

1. 坚持目标导向。科学确定保障性住房规划建设目标，完善规划、建设、管理机制，积极稳妥推进保障性住房规划建设及其他筹集工作。

2. 坚持以需定建。保障性住房建设要考虑住房困难群体负担能力，精准摸清需求，坚持以需定建、订购，合理把握建设、收购规模和节奏，筹集房源不得长期空置。

3. 坚持政府主导。保障性住房由政府按划拨方式供地，并负责建设配套设施，按保本微利原则配售；实行计划规划审批制，突出计划管理、规划管控和严格审批，建立供地建设、配售运营

工作体系,着力改善供给和满足需求。

二、重点工作

(一) 配售对象和条件

1. 配售对象。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,以及当地需要的引进人才等群体。

2. 申购条件

住房有困难且收入不高的工薪收入群体,应同时满足以下条件:

(1) 申购家庭主申请人应具有完全民事行为能力,且拥有相应县(市、区)城镇户籍1年以上;

(2) 申购家庭至少有一名家庭成员在相应县(市、区)稳定就业,在相应县(市、区)连续缴纳社会保险1年以上且处于参保缴费状态,发生中断、补缴情况的累计不超过6个月;

(3) 家庭年人均可支配收入在相应县(市、区)上一年度城镇人均可支配收入1倍(含)以下;

(4) 在承德市行政区域内无任何形式的建设用地、自有产权房,且5年内无任何形式的产权交易记录;

(5) 家庭成员未享受过房改房、经济适用房等产权型政策性住房;

(6) 申购家庭成员均无工商注册信息。

(7) 各县(市、区)人民政府,承德高新区管委会规定的

其他条件。

城市需要的引进人才等群体，应同时满足以下基本条件：

（1）承德市燕赵英才卡 A 卡、B 卡，或人社部门认定的各类高层次引进人才；

（2）在承德市行政区域内无任何形式的建设用地、自有产权房，且 5 年内无任何形式的产权交易记录；

（3）家庭成员未享受过房改房、经济适用房等产权型政策性住房；

（4）各县（市、区）人民政府，承德高新区管委会规定的其他条件。

（二）配售价格和户型面积

1. 配售价格

（1）收购已建成存量商品住房用作配售型保障性住房的按照基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 利润的原则进行核算。

（2）新建保障性住房配售价格由划拨土地成本、建设成本和不超过 5% 利润构成，建设成本按建安工程费、工程建设其他费、小区内基础设施及公用配套建设费、贷款利息等因素确定。

（3）开发建设单位可根据核定的均价，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超过

核定的标准。

2. **户型面积。**保障性住房建设以够用为原则，新建项目单套住房建筑面积以 90 平方米以下户型为主，收购及其他方式筹集的房源或有特殊需求的，各县（市、区）可根据实际情况适当放宽户型面积。

（三）保障对象轮候库建设

1. 各县（市、区）政府、高新区管委会要建立常态化申请受理机制。符合我市保障对象条件、有购房意向的家庭，应按照国家（市、区）规定的申请渠道进行信息申报，申报家庭需如实填报申请人及家庭成员户籍信息、婚姻情况、房屋信息、社保（退休）信息以及享受政策性住房情况等，并提交申购家庭成员有效身份证明、户口簿、不动产情况、婚姻情况、在当地缴纳社保（退休）等证明材料。申购家庭对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门进行户籍、住房、婚姻、社保等状况查验。

2. 各县（市、区）政府、高新区管委会要建立审核认定机制。组织相关部门和单位对申购家庭提交的材料进行审核，申购家庭资格审核通过后，在官方网站进行公示，公示时间不少于 10 天。公示无异议后，纳入当地保障对象轮候库，取得申购资格。对审核不符合保障条件的家庭给予反馈，对核查结果有异议的，可提出复核申请。

3. 申购家庭可根据自身家庭信息的变化情况，申请数据更新，数据更新后原申购资格无效，需重新进行核验。

（四）配售流程

1. 配售原则。保障性住房项目实行现房销售，应当遵循公开、公平和公正的原则，每个保障对象家庭只可购买一套保障性住房。

2. 配售方案。按照“一项目一方案”原则，项目配售前，各县（市、区）政府、高新区管委会组织项目开发建设单位制定配售方案，配售方案应包含项目基本情况、准入条件、配售程序、配售价格等内容。

3. 配售程序。保障性住房配售实行公告、申请、审核、摇号、公示和轮候制度，具体流程由各县（市、区）根据实际情况组织拟定。

4. 不动产登记。各县（市、区）、高新区要将保障性住房项目、开发建设单位等信息及时提供给不动产登记部门。开发建设单位办理保障性住房初始登记后，及时协助保障对象办理不动产分户登记，房屋产权性质为“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”。

5. 费用缴纳。购买保障性住房应按照房屋所在地住宅专项维修资金管理办法规定全额交存维修资金。

6. 购房权益。保障性住房项目应纳入街道和社区网格化管

理，保障性住房购房人家庭享有相应的落户、子女就学等权益，与商品住房小区购房人家庭享有同等基本公共服务。

（五）售后管理

1. **封闭管理。**保障性住房实行严格的封闭管理，不得以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。保障性住房不得设定除购房贷款担保外的抵押权、不得设定居住权。

2. **回购或流转管理。**保障性住房实行封闭流转或回购方式退出保障。购买保障性住房办理不动产权证未满5年的，原则上不得申请回购。办理不动产权证满5年的，如长期闲置、确需转让、因辞职等原因离开本地的，应向当地政府指定部门提出申请，审核确认后可以回购或封闭流转。

3. **特殊情形。**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，房产性质仍为保障性住房。购买保障性住房的家庭，因继承、遗赠、婚姻状况变化等方式取得其他保障性住房的，只能保留一套，其余的保障性住房由当地政府指定部门进行回购或封闭流转。购买保障性住房的家庭出现离异等情况，应明确保障性住房归属，获得房产一方不得再行申购保障性住房。

4. **特殊回购情形。**购房家庭有下列情形之一的，由当地政府指定部门组织回购：

（1）因银行业金融机构或住房公积金管理部门实现抵押权

而处置该套住房的。

(2) 因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

5. 回购价格。保障性住房的回购或封闭流转价格按照购房款+利息+专项维修资金余额-房屋折旧的原则核算。利息按照签订回购或封闭流转协议时中国人民银行公布的一年定期存款基准利率和持有年限计算，不计复利。房屋折旧按照主体结构 50 年、装修 10 年平均进行计算。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（毛坯+装修）]+[原购买价格（毛坯+装修）×申请回购时中国人民银行公布的一年定期存款基准利率×房屋持有年限]+专项维修资金余额-[原购买价格（毛坯部分）×（交付使用年限×2%）]-[原购买价格（装修部分）×交付使用年限×10%]。毛坯及装修均折完即止。

房屋持有年限从签订购房日期起至签订回购或封闭流转协议日期计算，不足一年的期间不予计息。交付使用年限从交付日期起至签订回购或封闭流转协议日期计算，不足一年的期间按照一年计算。

6. 交易税费。因保障性住房回购或封闭流转产生交易税费的，按照相关税收政策依法依规予以减免。

7. 回购基本条件。申请回购或封闭流转的保障性住房应满足以下条件：

(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。

8. 限制情形。保障性住房购买家庭应当遵守国家、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：

(1) 擅自转让、赠与保障性住房；

(2) 改变保障性住房的使用用途；

(3) 无故闲置保障性住房 2 年以上；

(4) 破坏保障性住房主体结构；

(5) 其他违法违规情形。

9. 剩余房源。对于保障性住房项目配售结束后的未售房源和由各县（市、区）政府指定部门回购的保障性住房，继续作为保障性住房使用，面向符合条件的家庭配售。

（六）监督管理

1. 部门和机构监管。各相关部门应按照职责分工履行监督责任，保障性住房开发建设单位、运营机构等应当严格按照本方案规定开展保障性住房配售、运营管理工作，存在违法违规行为的，要立即进行整改，并依法依规承担相应责任。

2. 购房家庭监管。申购家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得保障性住房申购资格的，取消其申购资格；已签

订购房合同但未交付保障性住房的，解除购房合同；已交付保障性住房的，申购家庭应当按照合同约定：腾退保障性住房，涉及购房贷款的应先清偿相关贷款后，由当地政府指定部门依法依规收回其保障性住房，按照购房款+专项维修资金余额-房屋折旧方式核算退还金额，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。

3. 公租房在保家庭购买保障性住房后，应在交付入住前退出公租房保障。

（七）其他

1. 定义。本方案所称保障性住房，是指由政府提供土地、财税、金融等政策支持，限定配售对象、套型面积、配售价格、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。

2. 适用范围。承德市行政区域范围内保障性住房的建设、筹集、申请、审核、配售、售后管理等工作，适用本方案。

3. 部门职责。市住房保障部门为本市保障性住房配售及售后管理工作的行政主管部门，各县(市、区)政府、承德高新区管委会具体负责组织本行政区域内保障性住房建设筹集、申请受理、资格审定、建立轮候、组织配售、封闭管理等工作，负责将本地区保障性住房项目、保障性住房经营管理单位等信息及时提供给同级财政、税务、不动产登记等部门。

自然资源部门负责配合查验申购家庭住房情况，办理保障性住房不动产登记，对保障性住房转移登记等进行限制，确保实施封闭管理。

公安、民政、人社等部门负责配合查验申购家庭的户籍、婚姻登记、社保（退休）等情况。

发改部门负责组织保障性住房配售价格核定工作。

税务、财政部门负责落实保障性住房的税费优惠政策。

中国人民银行承德市分行、国家金融监督管理总局承德监管分局负责指导银行业金融机构优化信贷服务，提供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提供保障性住房个人住房公积金贷款发放和回收工作。

4. 信息化建设。各县（市、区）、高新区要建立健全保障性住房和保障对象档案，保障性住房配售及售后管理应当纳入全国统一的保障性住房信息平台。

三、组织措施

（一）加强组织协调。市住房保障部门负责相关政策拟定，报市政府审定后组织实施，负责相关工作的组织协调。市直有关部门，各县（市、区）、承德高新区各有关单位负责按照各自职能做好保障性住房申请受理、审核认定、售后管理及项目金融支持、价格核定、登记办证、税费缴纳等有关工作。

（二）强化主体责任。各县（市、区）政府和承德高新区管委会对保障性住房筹集、管理、解决好工薪收入群体住房困难问题负主体责任，要结合当地实际情况，细化政策措施，制定管理办法，及时解决遇到的困难和问题；有力有序有效推进保障性住房建设。

（三）做好宣传引导。加强政策宣传解读、示范引领和舆论引导。运用各类媒体加大宣传报道力度，推广经验做法，营造全社会关心、支持、参与规划建设保障性住房的良好氛围，助推我市保障性租房高质量建设。

本方案自印发之日起实施。