

科右前旗配售型保障性住房管理实施细则

第一章 总则

第一条 为进一步保障和改善民生，促进房地产市场平稳健康发展，完善“保障+市场”住房供应体系，健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障制度，加快推进保障性住房筹集建设和供给，根据国家、自治区、兴安盟相关要求，结合本旗实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称配售型保障性住房，指政府通过土地划拨、税费减免、金融支持等政策，通过新建、收购、盘活等方式筹集，限定保障对象、户型面积、配售价格及产权流转，面向符合条件的工薪家庭、引进人才及重点人群配售，并实施封闭管理的保障性住房。配售型保障性住房购房家庭应享有落户、子女就学等权益。

第三条 科右前旗政府范围内配售型保障性住房的筹集、申请、审核、配售、回购等工作，适用本实施细则。

第四条 科右前旗住房和城乡建设局作为本旗保障性住房配售及售后管理工作的行政主管部门，负责协调组织各相关部门、单位开展保障性住房建设、管理、运营、回购等工作。

自然资源部门负责保障性住房土地供应工作，配合查询申购家庭住房情况，并配合做好相关数据共享；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，实施封闭管理。

公安、人社、民政、卫健等部门负责配合查验申购家庭、以及申请回购或封闭流转家庭的户籍、家庭成员、社保、婚姻登记、大病等情况，并配合做好相关数据共享。

税务部门负责落实保障性住房的税收优惠政策。按照财政部税务总局住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号文件执行。

发改、财政住建、自然资源等部门负责组织开展保障性住房配售价格核定工作。

住房公积金管理部门负责保障性住房个人住房公积金贷款的资格审核、发放等工作。

各国有银行业优化信贷服务，提供保障性住房个人商业住房按揭贷款。

其他各相关部门按照职责分工做好保障性住房配售相关管理工作。

第二章 保障对象和申请条件

第五条 配售型保障性住房保障对象为旗直所在地企事业单位住房困难工薪收入群体、引进人才、农民工群体、乡镇教师、乡镇医生、乡镇公安民辅警、乡镇政府工作人员有关群体及旗政府规定的其他群体等，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。

第六条 配售型保障性住房的申请人包括家庭申请人和单身申请人。保障性住房以居民家庭为单位申购，家庭成员包括夫妻



双方（含离异、丧偶）、及未成年子女，家庭成员未享受过房改房、廉租房、经济适用房等政策性住房。申购家庭成员选取一人作为保障性住房的主申请人，主申请人应年满 18 周岁并具有完全民事行为能力。未成年子女作为共同申请人的，成年后不影响其享受保障性住房政策。

单身申请人是指达到法定结婚年龄的未婚人员，或离异、丧偶不带子女人员。

第七条 每个申请人只能购买一套配售型保障性住房。申请人应同时符合以下条件：

（一）家庭主申请人为前旗户籍或应至少 1 人具有本旗户籍，单身申请人应具有本旗户籍，引进人才及政府考录人员不受上述户籍限制；

（二）家庭在旗政府所在地无自有住房（农房除外）或家庭人均住房建筑面积低于 20 平方米，且在 2 年内无房产交易记录。已享受过廉租房、公租房等政策性住房的申请人，按规定腾退原政策性住房后可购买配售型保障性住房；

（三）申请人在企事业单位工作一年以上且合同在有效期内或在本旗连续缴纳社保满一年且处于参保缴费状态（引进的高层次人才及政府考录人员放宽至 6 个月）；

第三章 配售价格和面积

第八条 配售型保障性住房项目配售均价按照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进行核算；收购、



盘活、转化存量房产作为配售型保障性住房的配售均价，根据国家、自治区相关政策规定，制定配售方案后，报旗政府同意后实施。保障性住房的配售均价，可结合楼栋、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。但最终销售均价不得高于核定的配售均价。

第九条 配售型保障性住房单套建筑面积原则上不超过 80 平方米。收购已建成存量商品住房等政策性住房项目调整为配售型保障性住房的，可合理优化户型，单套保障面积标准可适当放宽，但不得超过 110 平方米。

第四章 保障对象轮候库建设

第十条 符合本旗保障对象条件、有购买保障性住房意向的家庭，可通过线上或线下进行轮候库信息申报，申报家庭要如实填报并提供与申报保障性住房的各类信息和证明材料。

第十一条 保障对象申请入库实行承诺制，对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书并同意相关部门查验申购保障性住房的各类信息。申报家庭经审核符合申报条件即可入库，经旗住房和城乡建设局复核后取得申报资格。

第十二条 取得申报资格保障对象的工作、家庭成员等情况发生变化时，应该在一周内完成数据更新否则取消入库资格。

第五章 配售流程

第十三条 保障性住房配售前需根据项目基本情况、配售条件、配售程序、配售价格等内容，制定配售方案报旗政府同意后



实施。

第十四条 保障性住房配售实行公告、申请、审核、摇号、公示和轮候制度等：

（一）保障性住房主管部门或保障性住房运营管理机构根据配售方案向社会发布公告，公告中应明确房源情况、受理时间、受理程序等相关内容；

（二）保障性住房按项目交付情况，对已纳入轮候库的申购家庭，重新查询所提交的住房信息、主申请人的社保信息、家庭成员信息后向住房保障主管部门或保障性住房运营管理机构提出购房申请；

（三）根据申请人提出的申请，由科右前旗政务服务大厅住建局窗口进行初审，初审通过后由科右前旗住房和城乡建设局住房保障主管部门进行复审，审核通过后在政务网站或媒体公示，公示期不少于7天。公示无异议后，纳入本次选房范围。对不符合条件的家庭进行告知，对审核有异议的，在公示期满2日后提出复核申请，由旗住房和城乡建设局会同相关职能部门进行复核并反馈复核结果；

（四）保障性住房主管单位或运营管理机构根据申购合格登记名单确定选房，进行统一公开摇号，确定房源。摇号工作由公证机关现场公证；

（五）申购家庭选定房源后，按规定办理购房手续，与保障性住房主管部门或保障性住房运营管理机构签订购房合同，缴纳



购房首付款或全款、有贷款需求的家庭和个人可办理贷款、缴纳大修基金、物业费、取暖费等相关费用后，房屋交付使用；

（六）保障性住房办理不动产权证，不动产权证登记部门在不动产权证附记栏中注明“保障性住房，实行封闭管理，不得自行上市交易或抵押”。

第十五条 保障性住房项目应选择优秀物业服务企业，加强使用管理和物业服务，让群众住得舒心安心。

第五章 售后管理

第十六条 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保障性住房变更为商品住房流入市场。配售型保障性住房不得设定除购房贷款担保外的抵押权。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，由住房保障主管部门按规定予以回购。回购价格=原购房价+（原购房价格×交付年限×签订合同之日人民银行公布的三年定期存款基准利率）-（原购房价格×交付年限×2%），购房家庭自行装修部分，不予补偿。回购完成后，由旗住房和城乡建设局审批退还房屋维修资金。房屋再次配售时，配售价格由回购主体按照届时该套房屋评估价格加维修维护费等必要费用计算，购房家庭按规定交存房屋维修资金。

第十七条 配售型保障性住房实行封闭流转和回购方式退出保障。购买配售型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或封闭流转，本细则规定的特殊情形除外。



第十八条 配售型保障性住房因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移的，其房产性质仍为配售型保障性住房。按以上方式获得配售型保障性住房的家庭或个人应符合配售型保障性住房申购条件，不得再次申购配售型保障性住房。如需申购配售型保障性住房的，需先向配售型保障性住房主管部门申请回购或封闭流转。

第十九条 因配售型保障性住房回购或封闭流转产生交易税费的，按照相关政策依法依规予以征免。

第二十条 申请回购或封闭流转的配售型保障性住房应满足以下条件：

- （一）无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷；
- （二）未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无损坏、缺失；
- （三）水、电、燃气、供热、电信、有线电视等公共事业费和物业服务费用已结清；
- （四）退出已享受的落户、就学等权益。

第二十一条 配售型保障性住房的购房家庭应当遵守国家、自治区、旗政府有关政策规定，按照合同约定使用配售型保障性住房，不得有以下情形：

- （一）擅自出租转让、赠与配售型保障性住房；
- （二）改变配售型保障性住房的使用用途；
- （三）无故闲置保障性住房 2 年以上；



(四) 破坏保障性住房主体结构;

(五) 其他违法违规情形。

第二十二条 购房家庭有下列情形之一的,由住房保障主管部门组织回购,回购款应优先用于清偿回购房屋未结清的贷款和回购产生的各项税费等:

(一) 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;

(二) 因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的;

(三) 本实施细则规定的二十一条之情形的。

第二十三条 回购的配售型保障性住房再次配售价格按照回购价格并考虑房屋折旧、物价水平、回购税费等成本因素确定。

第七章 监督管理

第二十四条 各相关部门按照职责分工履行监督责任,旗住房和城乡建设局应严格按照本实施细则开展保障性住房配售、运营管理工作,工作中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。

第二十五条 申报家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得配售型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,申购家庭应该按照合同约定执行,腾退保障性住房,涉及购房贷款的应先清偿相关贷款后,由旗住房和城乡建设局依法依规收回其保障性住房,按照回购进行核算退还金额,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。该家庭 5 年内不得再次申购其他保障性住房。

购房家庭有本细则第二十一条规定情形之一的，根据项目来源，由住房保障主管部门责令其整改，逾期不整改或整改不到位的，可根据有关政策法规进行处理；造成损失的，申购家庭应依法承担赔偿责任，赔偿资金可在回购资金中扣除；构成犯罪的移送司法机关。

第八章 附则

第二十六条 本实施细则解释权由科右前旗住房和城乡建设局负责解释。

第二十七条 本实施细则，自印发之日起施行。

