

# 绥化市保障性住房工作实施方案

绥政发【2025】2号

为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展配租型保障性住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《关于配租型保障性住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》（银发〔2022〕30号）、《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）、《切实做好保交房总体方案》（国办发〔2024〕26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）、《中国人民银行、国家金融监督管理总局关于实施保障性住房再贷款的通知》（银发〔2024〕135号）、《黑龙江省关于规范发展配租型保障性住房的实施意见》（黑住房组〔2022〕1号），进一步完善保障性住房保障体系，结合实际，制定本方案。

## 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和二十届二中、三中全会精神，坚持以人民为中心，扩大保障性住房供给，持续加大住房保障工作力度，加快构建房地产“保障+市场”住房供应体系，尽最大努力解决新市民、青年人、工薪收入群体以及城市引进人才等群体住房困难问题

## 二、发展目标

住房保障体系进一步完善，多主体供给、多渠道保障、租售并举的住房制度基本建立，新市民、青年人、工薪收入等群体住房困难有效缓解，城市住房突出问题有效解决。到 2035 年，住房居住属性更加突显，住房供需实现动态平衡，住房保障体系成熟定型，基本实现“住有所居”现代化。

## 三、项目实施

保障性住房项目分为配售型项目和配租型项目，采取新建、改建、改造、收购等方式筹集，根据我市经济能力、房地产市场情况和各类住房困难群体实际需求，按照“以需定建、以需定购”原则，尽力而为、量力而行，做到稳慎有序推进。

（一）项目实施主体。保障性住房建设、筹集方式严格按照国家规定执行。充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，按照“谁投资、谁所有”开展项目建设、筹集、销售、回购及相关管理工作。

（二）项目申请审批。申请保障性住房项目的投资主体，应当向项目所在地人民政府提交申请，审核通过后，出具《保障性住房项目认定书》，项目投资主体凭《保障性住房项目认定书》办理立项、用地、规划、环保、施工、消防等手续，依法依规享受各项支持政策。各有关部门要精简优化项目审批流程，积极探索以告知承诺制方式办理建设工程规划许可证、

施工许可证等手续。不涉及土地权属变化的项目，可利用已有用地手续等材料作为土地证明文件，不再办理用地手续。非居住存量房屋改建保障性住房项目暂按宿舍使用功能办理消防审批手续，日常消防管理应符合城市相关要求。

（三）项目规划设计。项目选址要充分考虑各类购房群体对交通、就业、入学、就医等方面需求，合理安排项目区位布局，促进职住平衡，方便市民生活。保障性住房应合理配套商业服务设施、公共服务设施及基础设施，规划设计和建设严格执行国家有关技术规范标准，按照保基本原则，优化设计方案，合理确定套型结构，新建项目单套建筑面积以70 m<sup>2</sup>左右为主，收购项目单套建筑面积不得超过120 m<sup>2</sup>。配租型保障性住房要提供简约、环保的基本装修，配置必要的生活设施，具备入住要求。积极应用成熟、安全的新技术、新材料、新设备，努力打造好房子、好小区。

#### （四）项目建设方式。

1. 新建项目。申请保障性住房建设要与城中村改造、城市更新、危旧房改造等工作相结合，在国土空间规划中统筹落实用地规模、布局，合理把握建设规模和节奏。保障性住房可利用政府划拨土地、集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。要加强配套设施建设和公共服务供给。各地按现有资金筹措

渠道建设与保障性住房项目直接相关的城市道路、公共交通、通信、供电、供水、供气、供热、污水与垃圾处理等市政基础设施，教育、医疗卫生、商业、养老、托幼、文化体育等公共服务设施以及人防工程等国防设施，确保与保障性住房同步规划、同步建设、同步交付，相关建设投入不得摊入保障性住房配售价格。

2. 改建改造存量房项目。利用闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿前提下，经人民政府同意，允许改建为配租型保障性住房。用作配租型保障性住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。改建改造房屋地理位置要适中、配套设施要完善，以中小户型、建筑面积70 m<sup>2</sup>左右为主。

3. 收购已建成未售存量房项目。各地要按照以需定购原则，选择地方国企做为收购主体，企业及其所属集团不得为政府融资平台。收购已建成未售存量商品房用作保障性住房的，应满足“一现、两防、三合适”基本条件，手续齐备、产权清晰、风险可控、已取得竣工验收备案手续、具备办理不动产产权条件。具体参照建保〔2024〕44号等文件执行。

#### （五）强化项目监管。

1. 严格土地管理。严禁建设单位以保障性住房名义取得划拨土地后，改变土地用途，变相实施商品房开发。

2. 加强资金监管。切实加强对收购主体所获贷款资金专款专用、封闭管理，强化对保障性住房租金收入或销售回款应用于偿还贷款监督管理。房地产企业出售所得资金依法偿还本项目债务后仍有结余的，可用于归还本企业或集团公司其他保交房项目建设。

3. 防范金融风险。商业银行等为保障性住房提供融资的金融机构应建立健全相关制度，加强合规性审查和评估，确保审慎合规开展相关业务。对各类住房租赁企业以及持有租赁住房的房地产开发企业负债水平进行上限控制，确保其资产负债率保持在适度区间。加强对住房租赁企业运营管理、财务状况、资金用途等监控，对实施主体单位等借款主体存在违反借款合同约定情形的，要及时采取加速清偿、提前收贷等有效措施化解风险。

（六）项目权属管理。保障性住房项目需整体确权，办理不动产登记时，应当注记为保障性住房，不得分割登记、分割转让、分割抵押，不得上市销售或变相销售，不得变相福利分房。利用企事业单位自有闲置土地和非居住存量房屋建设的保障性住房，如遇征收拆迁，仍按原土地用途和取得方式进行补偿。

## 四、配套政策

（一）土地政策。各地要充分利用收回、收购的闲置存量土地调整用于保障性住房建设。

1 . 新建配租型保障性住房用地政策 。配租型保障性住房用地可采取出让 、 租赁或划拨等方式供应 ， 以出让或租赁方式供应的 ， 可将配租型保障性住房租赁价格及调整方式作为出让或租赁前置条件 ， 允许出让价款分期收取 。在尊重农民集体意愿基础上 ， 经人民政府同意 ， 可探索利用集体经营性建设用地建设配租型保障性住房 ； 支持利用城区 、 靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地建设配租型保障性住房 ； 农村集体经济组织可通过自建或联营 、 入股等方式建设运营配租型保障性住房 ； 建设配租型保障性住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款 。农村集体经济组织建设运营的配租型保障性住房面向全社会符合条件的保障对象供应 。

2 . 新建配售型保障性住房项目用地政策 。新建配售型保障性住房项目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 ， 确保优先供应 。新建配售型保障性住房项目建设用地 ， 以划拨方式供应 ， 仅支付相应的土地成本 。在符合城市规划 、 满足安全要求 、 尊重群众意愿前提下 ， 支持闲置低效工业 、 商业 、 办公等非住宅用地建设新建配售型保障性住房项目 ， 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 。

## （二）财税政策。

1 . 配租型税费政策 。对符合条件的 ， 依据《财政部 、 税

务总局、住房和城乡建设部关于完善住房租赁有关税收政策的公告》（2021年第24号）规定执行。对配租型保障性住房项目免收城市基础设施配套费。

2. 配售型税费政策。对符合条件的，依据《财政部、税务总局、住房和城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（2023年第70号）规定执行。住房公积金支持保障性住房建设工作的相关政策，按照《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）规定执行。

### （三）金融政策。

1. 配租型保障性住房支持政策。银行业金融机构要加大对保障性住房的支持力度，按照依法合规、公平竞争、风险可控、商业可持续原则，提供金融产品和金融服务，用于保障性住房建设运营。同时，向改建、改造存量房屋形成非自有产权配租型保障性住房的住房租赁企业提供贷款。银行业金融机构向持有《保障性住房项目认定书》的保障性住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。

支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于配租型保障性住房贷款投放。支持企业发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券，用于配租型保障性住房建设运营。企业持有运营的配租型保障性住房具有持续稳定现金流的，可将物业抵押作为信用增进，发行住房租赁担保债券。支持商业保险资金按照市场化原则参与保障

性住房建设。支持符合条件的保障性住房建设运营企业在银行间市场发债融资，支持符合条件的保障性住房项目申报基础设施不动产投资信托基金（REITs）试点。具体参照银发〔2024〕2号、黑住房组〔2022〕1号等文件执行。

2．配售型保障性住房支持政策。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和个人住房贷款，专款专用、封闭管理。具体参照金发〔2023〕13号等文件执行。

3．收购存量商品房支持政策。积极争取中国人民银行设立的保障性住房再贷款资金，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房用作保障性住房。具体参照银发〔2024〕110号等文件执行。

## 五、保障管理

（一）保障范围。新市民、青年人、工薪收入群体住房困难家庭以及城市引进人才。

（二）申请条件。申请保障性住房的家庭须确定1名具备完全民事行为能力且符合申购或承租条件的家庭成员为申购或承租人。单身人士申购或承租的，须年满18周岁并具备完全民事行为能力。

（三）退出管理。配售型保障性住房实行严格封闭管理，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，只能由收购主体进行回购。配售型保障性住房取得不

动产权证未满 5 年的，原则上不得 申请回购。如遇确需 回购情形，具体 回购政策另行制定。加强配租型保障性住房退出管理，承租人采取瞒报或提供虚假材料等不正当手段获取保障资格、违反配租型保障性住房管理办法或租赁合同 约定的，取消保障资格，收回所承租房屋。

（四）定价原则。配租型保障性住房租金标准在综合考虑房屋建设、维修和运营管理成本等因素基础上，每年由保障性住房实施主体单位委托第三方专业机构评估确定，按照不超过同地段同品质市场租赁住房租金的 90% 确定，配租价格原则上一年内不得调整。因政策调整、成本变化等原因确需调整价格的，投资主体或运营管理主体应按程序提交调价申请，报人民政府同意。配售型保障性住房配售价格按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测算确定。具体实施细则由各地 自行制定。

## 六、保障措施

（一）强化组织领导。成立绥化市保障性住房工作专班，统筹推进全市保障性住房工作。工作专班办公室设在市住建局，负责统筹指导、协调和检查考核全市保障性住房工作。各地要做好保障性住房房源筹集、项目审批、建设运营、监督管理等工作。各有关部门要依职责完善相关政策措施，注重协同配合和工作衔接，确保各项工作任务有效落实。

（二）落实主体责任。各地是发展保障性住房责任主体，

要按照职住平衡原则，摸清辖区保障性住房需求和存量土地等资源。充分发挥市场力量，挖掘存量土地和非住宅房屋等要素，多渠道筹集房源，严格落实目标任务，加快解决新市民、青年人、工薪收入群体和城市引进人才群体住房困难。

（三）建立协同机制。各地要建立住建、发改、自然资源、财政、民政、公安、人社、税务、金融、市场监管、水电气运营主体等部门联动机制，确保项目投资主体凭《保障性住房项目认定书》依法依规享受税费、民用水电气价格、金融等优惠政策。

（四）强化宣传引导。各地要充分利用电视广播、电子屏幕、小区宣传栏等媒体，开展多层次、广覆盖的政策宣传，发挥舆论引导作用，及时回应社会关切，营造社会广泛支持、各类主体积极参与的良好舆论环境。

（五）严格监测评价。建立健全各类企业通过多种方式参与保障性住房建设和运营的评价机制。加强对各地保障性住房实施情况监测评价，确保各项目标任务圆满完成。

- 附件：1. 绥化市收购存量商品房用于保障性租赁住房项目认定书（模板）
2. 绥化市新建保障性租赁住房项目认定书（模板）
3. 绥化市非住宅存量用房改造保障性租赁住房项目认定书（模板）

## 附件 1

# 绥化市收购存量商品房用于保障性 租赁住房项目认定书

(模板)

\_\_\_\_\_ :

经认定, (单位) \_\_\_\_\_ 项目列为 × × 市 × × 区收购已建成存量商品房用于保障性租赁住房项目。请凭此认定书到供水、供电、供热、燃气等部门办理相关手续。收购后的房屋只能作为保障性租赁住房使用, 运营期内不得销售、转让和抵押。

### 项目具体情况

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| 地址           | × × 县 (市、区) × × 街 (路) × × 号 |
| 房屋结构         |                             |
| 收购套数 (套)     |                             |
| 收购建筑面积 (平方米) |                             |
| 房屋性质 (住宅、商业) |                             |
| .....        |                             |

绥化市保障性住房工作专班办公室

× × × × 年 × × 月 × × 日

附件 2

绥化市新建保障性租赁住房项目认定书  
(模板)

\_\_\_\_\_ :

经认定, (单位) \_\_\_\_\_ 项目列为 × × 市 × × 区新建保障性租赁住房项目。请凭此认定书到供水、供电、供热、燃气等部门办理相关手续。新建房屋只能作为保障性租赁住房使用, 运营期内不得销售、转让和抵押。

项目具体情况

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| 项目地址     | × × 县 (市、区) × × 街 (路) × × 号 |
| 项目名称     |                             |
| 建设规模 (套) |                             |
| 占地面积 ( ) |                             |
| 建筑面积 ( ) |                             |
| .....    |                             |

绥化市保障性住房工作专班办公室  
× × × × 年 × × 月 × × 日

绥化市非住宅存量用房改造保障性  
租赁住房项目认定书  
(模板)

\_\_\_\_\_ :

经认定, (单位) \_\_\_\_\_ 项目列为 × × 市 × × 区非住宅存量用房改造保障性租赁住房项目。请凭此认定书到供水、供电、供热、燃气等部门办理相关手续。改造后的房屋只能作为保障性租赁住房使用, 运营期内不得销售、转让和抵押。

项目具体情况

|         |                             |
|---------|-----------------------------|
| 地址      | × × 县 (市、区) × × 街 (路) × × 号 |
| 结构      |                             |
| 改造层数、部位 |                             |
| 改造建筑面积  |                             |
| 不动产权案号  |                             |
| .....   |                             |

绥化市保障性住房工作专班办公室  
× × × × 年 × × 月 × × 日