第十师北屯市规划建设保障性住房实施方案（征求意见稿）

根据《关于做好配售型保障性住房有关工作的通知》（〔2025〕26号）工作要求，为统筹推进落实《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）精神，加快筹集建设保障性住房，结合师市实际，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精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，落实中国式现代化总要求，积极推进保障性住房规划建设工作，加大保障性住房建设和供给，着力解决工薪收入群体住房困难，为落实房子是用来住的、不是用来炒的定位提供住房支撑，并发挥促进经济发展、改善城市面貌的重要作用，努力让第十师北屯市居民实现安居乐业，推动师市高质量发展。

二、基本原则

**（一）坚持问题导向。**规划建设保障性住房，着力解决工薪收入群体买不起商品住房、保障性住房又供给不足的突出问题。更好发挥政府作用，补齐保障性住房建设短板，提高保障性住房在住房总供给中的比例，不断满足工薪收入群体的基本住房需求。

**（二）坚持目标导向。**加大保障性住房建设和供给，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋，消除买不起商品住房的焦虑，放开手脚为美好生活奋斗；推动建立房地产业转型发展新模式，让商品住房回归商品属性，满足改善性住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，推动房地产业转型和高质量发展。

**（三）坚持资金平衡。**保障性住房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，由师市人民政府按划拨方式供地和负责建设配套设施，在此基础上采取市场化方式运作，按照保本微利原则配售。做好项目风险评估，凡是因之新增地方政府隐性债务的，一律不得实施。

**（四）坚持稳慎有序。**坚持以需定建，尽力而为、量力而行，根据师市经济能力、房地产市场情况和各类困难群体住房需求，区分轻重缓急，结合需要与可能，稳慎有序推进。

三、组织机构及职责

**（一）成立保障性住房建设工作专班**

保障性住房建设工作专班由分管师领导牵头负责，专班办公室设在师市住房和城乡建设局，成员由各团场（镇），各街道办、师市发改委、教育局、民政局、财政局、人社局、自规局、住建局、交通运输局、水利局、国资委、住房公积金管理中心、电力公司、水投集团、得仁建投集团等单位组成。

**（二）工作职责**

**1.专班办公室（住房和城乡建设局）。**负责牵头研究制定保障性住房相关政策及配套措施，确定总体建设任务，编制并分解年度建设计划，负责具体推进保障性住房建设，贯彻落实有关支持政策，督促指导各团场、各有关部门抓好工作落实，协调解决工作推进中存在的困难问题，定期向工作专班汇报工作进展情况。同时做好建设单位在办理保障性住房相关建设手续过程中的服务工作，做好已办理施工许可手续项目的质量安全监督工作。

**2.各团场（镇）。**负责统筹做好辖区内保障性住房规划建设。按照辖区内实际情况，摸准保障性住房需求底数并汇总；根据总体需求，积极与师市相关部门对接，确定保障性住房项目用地、规划建设指标等具体建设方案，并报请师市工作专班审核；结合项目以及辖区配套设施情况，统筹做好项目配套设施建设，并协调做好后期运行保障工作；严格落实项目规划、建设、运营管理等责任，认真做好辖区保障性住房项目的社会稳定风险评估。

**3.师市发改委。**负责保障性住房的项目可研、初设、批复等工作。同时确定保障性住房销售价格并予以公布。

**4.师市民政局。**参照低保、低收入家庭收入以及重度残疾人核定相关规划，指导各团场、师市各街道完成保障性住房困难申请家庭收入认定、核定工作。

**5.师市财政局。**对保障性住房建设补助资金的使用情况进行监督，配合行业主管部门做好绩效管理等工作

**6.师市自然资源和规划局。**负责落实土地支持政策，按照净地出让、净地划拨原则，保障项目用地选址、协助征收部门测算新建项目土地成本并提出相关意见、办理权属登记（限制保障性住房转移登记）、封闭管理等工作。确定保障性住房项目用地指标及周边基础设施和公共服务设施配套的相关规划工作。

**7.师市国资委。**负责协调师市国有企业积极参与保障性住房项目建设及运营管理。

**8.住房公积金管理中心。**负责为保障性住房购买等提供住房公积金政策支持。

其余成员单位根据各自工作职责配合推进保障性住房项目建设。

1. 工作任务

**（一）摸清需求科学确定目标**

**1.摸清需求明确对象标准。**师市住房和城乡建设局科学合理确定保障对象、范围、次序，新建保障性住房面积原则不超过120平方米。梳理统计建立市本级行政事业单位未享受过政策性住房干部职工（含新入职人员）台账；各团场负责梳理统计建立本级行政事业单位未享受过政策性住房干部职工（含新入职人员）台账；各团场、各街道负责梳理统计企业、居民及其他不同群体住房需求并建立台账。

**责任单位：**各团场（镇），各街道办，师市住房和城乡建设局；

**2.建立住房保障轮候库。**加快建立和完善保障性住房轮候库，明确轮候库规则和合理轮候期，并向社会公开。加强宣传，引导工薪群体积极申请配售型保障性住房。同步推行线上线下常态化受理，方便职工群众按相关规定提交申请材料。不符合条件的申请人员应当及时告知并说明理由。

**责任单位：**各团场（镇），各街道办，师市住房和城乡建设局。

**3.科学确定筹集计划。**根据师市房地产市场情况和发展实际，掌握保障性住房整体需求、区域需求、面积需求，深入分析筹集建设的可行性，区分轻重缓急，以需定建，根据摸底调查结果及实际情况，科学确定保障性住房年度建设筹集总量和各团场（镇）建设筹集计划，稳慎有序推进。

**责任单位：**各团场（镇）、师市住房和城乡建设局。

**（二）稳步推进实施**

**1.坚持规划先行。**因地制宜将保障性住房建设与城中村改造、城市更新、危旧房改造等有机结合，在国土空间规划中统筹用地布局、保障用地空间，合理把握建设规模和节奏。

**责任单位：**各团场（镇）、师市自然资源和规划局、师市住房和城乡建设局

**2.组建项目公司。**成立具有独立法人资格的项目公司，公司人员、财务、资产独立，与其他融资平台和公司严格隔离，无债务、无纠纷，作为保障性住房建设实施主体。同时，建设实施主体负责对项目公司资金使用进行监管审计。

**责任单位：**各团场（镇）、师市国资委、师市财政局、师市住房和城乡建设局等相关单位

**3.加大资金和税费支持力度。**将符合条件的保障性住房项目积极申报地方政府专项债券。在确保贷款资金安全的前提下，支持利用住房公积金发放保障性住房开发贷款和个人住房贷款。探索与房地产业转型发展新模式相适应的金融服务模式，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，专款专用、封闭管理。落实保障性住房有关税费支持政策。积极争取保障性住房中央补助资金，按照中央资金使用管理规定，做好资金支付和管理工作。

**责任单位**：各团场（镇）、师市发改委、师市财政局、师市住房和城乡建设局、师市自然资源和规划局、第十师住房公积金管理中心等相关单位

**4.保障用地供给。**保障性住房土地以划拨方式供应，需供应可直接用于项目建设的净地，仅支付相应的土地成本。按照职住平衡原则，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，防止因位置偏远、交通不便等造成房源长期空置。在编制年度住宅用地供应计划时，单列新建保障性住房用地计划，优先保障保障性住房项目建设用地。

**责任单位**：各团场（镇）、师市自然资源和规划局、师市住房和城乡建设局等相关单位

**5.盘活闲置资源。**充分利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置商品住房和土地、闲置住房、盘活闲置土地等建设筹集保障性住房。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障性住房，变更土地用途，按保障性住房用地性质供地，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优化。同时，按市场化、法治化原则适当改建、收购、转化存量商品住房和已配建尚未销售的经济适用房用作保障性住房。

**责任单位：**各团场（镇）、师市住房和城乡建设局、师市自然资源和规划局、师市财政局等相关单位

**6.加强配套设施建设。**加强保障性住房配套设施建设和公共服务供给，强化城市道路和公共交通、通信、供电、供排水、供气、供热、污水与垃圾处理等市政基础设施，以及教育、医疗卫生、商业、养老、托幼、文化体育等公共服务设施建设，确保与保障性住房同步规划、同步建设、同步交付，相关投入不得摊入保障性住房建设成本。

**责任单位**：各团场（镇）、师市住房和城乡建设局、师市自然资源和规划局、师市民政局、师市财政局、师市教育局、师市交通局、水投集团、电力公司、得仁建投集团等相关单位。

**7.全面开展保障性住房好房子、好小区建设。**新建配售型保障性住房要按照“安全、舒适、绿色、智慧”标准规划设计，合理控制建筑密度、容积率、车位配比、绿地率等指标，进一步提高建筑设计水平和优化户型。结合保障性住房特点，将政府建设的保障性住房率先建成好房子、好小区，不断提升保障性住房品质。要将保障性住房小区及时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，加强物业服务，让群众住得安心舒心。要完善保障性住房小区基础设施和公共服务设施，推进信息化、智能化技术成果应用，加强保障性住房运营管理和维修养护，提升保障性住房管理专业化、规范化水平。

**责任单位**：各团场（镇）、各街道、师市住房和城乡建设局、师市自然资源和规划局、水投集团、电力公司、得仁建投集团等相关单位。

**（三）规范保障性住房配售和管理**

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、适度合理利润的原则，“一项目一定价”，按照低于同类地段普通商品住房销售价格确定，采取公开摇号配售的方式进行。保障性住房实施严格封闭管理，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。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，由师市人民政府委托相关单位按规定予以回购。

**责任单位**：各团场（镇）、师市发改委、师市住房和城乡建设等相关单位。

**（四）加强监督管理**

完善保障性住房建设、配售、封闭管理等方面的管理制度，建立保障性住房和保障对象档案，加强全过程监督。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。加强保障性住房建设和债务、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。

**责任单位：**各团场（镇）、师市住房和城乡建局、师市财政局、师市自然资源和规划局等相关单位。

六、工作要求

**（一）提高思想认识。**保障性住房建设事关民生、事关发展、事关稳定，各单位要切实提高政治站位，提升政治领悟力、判断力、执行力，深刻认识、正确把握保障性住房的必要性、紧迫性和可行性，以有力有效措施有序落实各项工作任务。

**（二）强化统筹协调。**推进保障性住房建设既要讲分工，又要讲合作，各单位要各司其职、各负其责，形成联动工作机制，凝聚工作合力。建立保障性住房调度机制，确保保障性住房项目落地实施并取得良好成效。

**（三）做好政策宣传。**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，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。

附件：1.第十师配售型保障性住房配售管理规定（试行）

2.第十师配售型保障性住房封闭管理规定（试行）

第十师住房和城乡建设局

2025年6月19日