

新乡市人民政府办公室文件

新政办〔2023〕17号

新乡市人民政府办公室 关于印发新乡市商品住房项目配建保障性住房 实施办法的通知

各县（市）、区人民政府，市人民政府有关部门：

《新乡市商品住房项目配建保障性住房实施办法》已经2023年3月16日市政府第4次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

新乡市人民政府办公室

2023年4月19日

新乡市商品住房项目配建保障性住房实施办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《河南省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（豫政办〔2022〕6号）精神，规范商品住房或商住混合项目（以下简称商品房项目）保障性住房配建行为，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在本市市区范围内配建保障性住房适用本办法。

第三条 本办法所称**商品房项目配建保障性住房**，是指在本市市区范围内的商品房项目中，由政府提供支持政策，限定户型面积、供应对象、租金水平和补贴标准，按照规定比例搭配建设的保障性住房。

第四条 **市住建部门是商品房项目配建保障性住房业务主管部门。**

市发改、财政、资源规划、税务、审计、不动产登记等部门在各自职责范围内做好配建保障性住房规划、建设、运营、管理、监督和政府支持政策的落实等工作。

第二章 政策扶持

第五条 新建商品房项目中配建的保障性住房，在建设、运

营中涉及的行政事业性收费和政府性基金按规定予以免收，相关税金享受减免政策；2015年3月30日前已经收取的相关各项税费不再退还，由市财政暂按600元/平方米对配建保障性住房的开发建设单位给予补助。

第六条 2015年3月30日后出让的土地，市资源规划部门应将无偿配建保障性住房作为前置条件之一，在确定土地出让起始价时予以综合考虑。按配建比例分摊的无偿移交政府部分的保障性住房用地先办在商品房开发企业名下，待配建的保障性住房建成时按无偿方式进行移交，土地使用权和房屋所有权一并变更登记至市住房保障部门名下。

第七条 2015年3月30日前缴纳土地出让金取得国有土地使用权并配建保障性住房的商品房项目，按规定验收并移交后，退还所缴纳按配建比例分摊的保障性住房用地土地出让金的，市住建局、资源规划局共同核定项目总建筑面积、保障性住房建筑面积及比例；市资源规划局核定保障性住房分摊的用地面积及退还土地出让金的金额。

第三章 建设方式和标准

第八条 2009年6月1日后签订土地出让合同的商品房项目，统一按不低于项目住宅总建筑面积5%的比例配建保障性住房。

今后新建商品房项目，除政府明确要求实物配建的项目外，采取实物配建和缴纳易地建设资金相结合的方式，原则上由开发

企业自主选择。

第九条 配建的保障性住房应与商品房项目同步建设，其中分期开发建设的商品房项目，配建的保障性住房可分期按比例同步建设。

同一商品房项目中配建的保障性住房应按整幢或整单元的方式集中安排，不足单元部分按应配建面积、套数依次由低到高竖向安排，不足整套部分缴纳易地建设资金补差。

第十条 确因特殊情况不配建保障性住房也不缴纳易地建设资金的，由项目属地区级政府向市住房保障主管部门提出申请，市住房保障主管部门向市政府行文上报，由市政府研究决定。

第十一条 商品房项目中配建保障性住房的建设标准、设计标准等按照《河南省住房和城乡建设厅关于印发河南省保障性住房建设导则（试行）的通知》（豫建〔2012〕78号）相关规定执行，装饰装修标准原则上按照文件中的推荐标准执行，具体内容以签订的《新乡市商品房项目配建保障性住房协议书》（以下简称协议书）为准。

第四章 易地建设资金的收支及管理

第十二条 选择缴纳易地建设资金的商品房项目，商品房开发企业应在申报项目规划方案前，向市住建部门提出申请，市住建部门出具意见后，向资源规划部门报审项目平面规划和建筑方案。项目在办理预售手续前，按比例同步建设的原则，以2200元/平方米的标准缴纳易地建设资金。

第十三条 易地建设资金今后年度的缴纳标准，市住建部门可根据实际情况适当调整，上报市政府批准后实施。

第十四条 易地建设资金的收支实行“全进全出、封闭运行、专款专用”。由市财政部门建立专户，统一管理，用于收购适合的存量商品房、集中新建保障房和发放公租房租赁补贴。

第五章 配建保障性住房的工作流程

第十五条 对新建商品房项目，市资源规划部门在制订项目用地规划设计条件时应按总体规划住宅建筑面积5%的标准作为配建保障性住房的控制指标。配建保障性住房的建设标准、设计标准等按照豫建〔2012〕78号文件的相关规定执行，装饰装修标准原则上按照文件中的推荐标准执行。

第十六条 市资源规划部门根据项目用地规划设计条件，将涉及配建保障性住房的相关要求作为土地出让条件进行公告，并在国有土地使用权出让合同中予以明确。

第十七条 市资源规划部门在审查商品房开发企业提交的规划方案和建筑方案时，在规划方案中明确配建保障性住房的面积、套数、位置等内容。对分期建设的项目，规划方案应明确同步建设。

第十八条 市住房保障部门应依据土地出让合同和项目规划设计方案确定配建内容，与配建保障性住房的开发企业签订《协议书》，对移交保障性住房的具体坐落位置、建筑总面积、套数、比例、套型结构、建设标准、装饰装修标准、开竣工日期

等做出明确约定。

第十九条 签订《协议书》的开发企业向市住房保障部门领取《新乡市减免保障性住房相关税费申请表》(以下简称申请表),填写盖章后附项目立项批复、挂牌出让文件等相关资料向市住房保障部门提交申请。

第二十条 市住房保障部门接到申请后按照签订的《协议书》对该项目配建保障性住房内容进行核实,合格后开具《新乡市配建保障性住房政府持有通知单》(以下简称通知单),配建保障性住房的商品房开发企业凭通知单到相关部门办理相关手续,享受支持政策。

第二十一条 市住建部门对未取得通知单的商品房项目,不予发放《建设工程施工许可证》,不得允许开工建设。

第二十二条 各收费单位应明确税费减免的具体办理程序,严格按照法律法规及本办法规定,认真落实保障性住房的相关税费减免政策,为配建保障性住房的开发企业办理税费减免手续。市住建部门对减免税费落实情况进行监督检查。

第二十三条 配建保障性住房的商品房开发企业通过提供虚假材料等方式骗取相关税费减免资格的,由市住建部门按照有关规定依法处理。

第二十四条 分期建设的商品房项目在每期办理商品房预售许可手续前,市住房保障部门应实地核查项目配建情况,达到分期按比例同步建设的,办理预售许可手续。对未按要求实物配

建或缴纳易地建设资金的，市住建部门不得为其办理预售许可手续。

第六章 收回方式

第二十五条 配建保障性住房的商品房项目竣工时，市资源规划部门应将配建保障性住房规划指标落实情况作为规划核实的重要内容，对未按规划设计条件实施的商品房项目，不予核实通过；市住建部门不得办理建设工程竣工验收备案手续。

第二十六条 新建商品房项目交房时间到期时，商品房开发企业应在7日内向市住房保障部门提出书面移交房屋产权申请，市住房保障部门在接到申请后7日内对房屋进行验收。

第二十七条 在建的商品房项目由市住房保障部门和商品房建设单位签订《协议书》。在达到交房条件且能够享受的相关支持政策落实到位后，7日内向市住房保障部门提出书面移交房屋产权申请，市住房保障部门在接到申请后7日内对房屋进行验收。

第二十八条 验收过程中发现有房屋质量问题或不符合《协议书》约定的，市住房保障部门应书面通知商品房开发企业限期整改，整改完毕经复验合格后30个工作日内由商品房开发企业向市住房保障部门移交，并负责协助将房屋及相应的土地使用权变更登记至市住房保障部门。

第七章 附 则

第二十九条 配建保障性住房移交后的监督、运营和管理，

按照《新乡市人民政府办公室关于印发新乡市公共租赁住房管理暂行办法的通知》（新政办〔2015〕30号）执行。

第三十条 棚户区、城中村、危旧房改造项目不需配建保障性住房。

第三十一条 本办法自发布之日起施行，原《新乡市商品住房项目配建保障性住房实施办法》（新政办〔2015〕32号）文件同时废止。

- 附件：
1. 新乡市减免保障性住房相关税费申请表
 2. 新乡市配建保障性住房政府持有通知单
 3. 保障性住房政府支持政策减免项目及收费单位明细表
 4. 减免行政事业性收费、政府性基金和相关税金记录备案表

附件 1

新乡市减免保障性住房相关税费申请表

编号：

申请单位名称：
申请单位地址：
申请单位联系方式：
项目名称：
项目坐落：
项目立项批复文号：
保障性住房建筑总面积：
计划建设套数：
计划建设周期：
申请承诺书
我单位已知晓并愿意遵守我市配建保障性住房相关政策和规定，愿意配合如实填写和申报有关材料，保证提供的所有材料真实有效。
法人签字：
单位公章：
年 月 日

附件 2

新乡市配建保障性住房政府持有通知单

编号：

房地产开发企业名称：	
注册地址：	
法人代表姓名：	联系电话：
开发土地坐落：	
开发土地面积：	配建保障房面积：
规划部门批准文号：	
支持政策	<p>在建项目：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 配建的保障性住房用地划拨供应；2. 保障性住房补助款资金。 <p>新建项目：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 免除配建保障性住房各种行政事业性收费、政府性基金等。2. 配建保障性住房相关税金享受减免。

审核人：

联系电话：

签发人：

新乡市保障性住房服务中心

年 月 日

附件 3

保障性住房政府支持政策减免项目及 相关单位明细表

序号	收费项目名称	收费单位
1	价格调节基金	新乡市发改委
2	城市基础设施配套费	新乡市自然资源和规划局
3	新型墙体材料专项基金	新乡市住建局
4	建筑垃圾处置费	新乡市城管局
5	城市道路占用挖掘费	新乡市市政设施管理处
6	房屋登记费	新乡市不动产登记和交易中心
7	教育费附加	新乡市税务局
8	地方教育附加	新乡市税务局
9	城镇土地使用税和印花税	新乡市税务局

备注：1. 城市基础设施配套费政府征收部分予以免收（70元/平方米）。

2. 企业性收费项目予以缴纳优惠。

附件 4

减免行政事业性收费、政府性基金和 相关税金记录备案表

减免项目		减免单位	
减免金额		经办人	
减免意见:			
(盖章)			
年 月 日			

主办：市住建局

督办：市政府办五科

抄送：市委各部门，新乡军分区。

市人大办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

新乡市人民政府办公室

2023年4月20日印发

