

# 郑州市住房保障和房地产管理局文件

郑房〔2024〕114号

## 郑州市住房保障和房地产管理局 关于印发《郑州市市区配售型保障性住房准入、 配售及封闭管理实施细则（试行）》的 通知

市住房保障和房屋租赁中心、各开发区、区县（市）住房保障部门，各有关单位：

现将《郑州市市区配售型保障性住房准入、配售及封闭管理实施细则（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。



# 郑州市市区配售型保障性住房 准入、配售及封闭管理实施细则（试行）

为规范配售型保障性住房资格认定、房屋配售及封闭管理等工作，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）和《郑州市人民政府关于印发郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）的通知》（郑政〔2024〕10号）文件精神，结合我市实际制定本细则。

## 一、职责分工

（一）市住房保障和房屋租赁中心（以下简称“市住房保障中心”）负责市区范围内配售型保障性住房资格确认、配售管理等工作。

（二）区住房保障部门协助市住房保障中心做好辖区配售型保障性住房项目申购对象的资格确认工作。

（三）运营公司负责合同签订和房源交付等工作。

## 二、资格准入

### （一）认定方法

通过线上对申请对象的信息进行比对认定，以查询出的数据信息为依据；无法比对的，根据申请对象承诺（承诺对填报事项和提交自证材料的真实性负责）和上传的自证材料进行认定。

### （二）认定程序

配售型保障性住房申购资格按照“一项目一申请一确认”的

方式进行，程序如下：

1. 配售公告发布后，申请对象通过“郑好办 APP·一件事专区·住房保障一件事·郑好住”线上自主办理。

2. 对能通过信息比对的，进行实时比对；对不能通过信息比对的，根据申请对象上传的自证材料，人工完成比对，比对结果告知申请对象。

3. 申请对象对比对结果有异议的，应于 5 个工作日内到市住房保障中心提出申诉并提交申诉材料。市住房保障中心自受理之日起 5 个工作日内对申诉材料进行核实，核实结果告知申请对象。

经确认符合保障条件的申请对象方可参加摇号选房。未摇中或摇中未按规定办理后续相关手续的，则该次购房资格自行终止。

### （三）认定内容

#### 1. 本市市区户籍和养老保险认定

（1）本市市区户籍是指郑州市中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区、郑东新区、郑州经开区和郑州高新区的户籍。

（2）主申请人应取得本市市区户籍 3 年（含）以上（户籍时间以公安部门户籍登记信息为准）；取得本市市区户籍不满 3 年的，须在本市市区连续缴纳养老保险 36 个月（含）以上。

（3）申请前在大中专院校就读将户籍迁入本市市区且毕业后落户的，其户籍时间可从迁入大中专院校之日起计算。

（4）因上学、服兵役等户籍迁出后又迁回（恢复）本市市区的，户籍登记时间可累计计算。

(5) 个人养老保险信息以大数据比对为准，大数据无法比对的，根据个人上传的养老保险信息查询单进行认定。

享有郑州市人才计划支持的高层次人才、博士和经市人社部门认定的市重点产业急需紧缺人才须落户本市市区，不受户籍时限和养老缴纳时限限制。

## 2. 申请家庭认定

申请家庭选取的主申请人应具有完全民事行为能力。申请家庭分为单身户家庭申请和多人户家庭申请。单身户家庭是指未婚、离异或丧偶的家庭，多人户家庭申请是指已婚家庭、离异或丧偶及未婚带子女的单亲家庭。

(1) 共同申请人仅限于主申请人的配偶和未成年子女。

(2) 离异人员携带未成年子女共同申请的，需依据离婚协议或生效的司法文书确认抚养权；非婚生子女，依据有效证明确认抚养权。

## 3. 年龄认定

年龄时间以公安部门出生日期登记信息为准，主申请人申请时须达到法定结婚年龄。

## 4. 住房认定

(1) 主申请人与其共同申请的家庭成员名下拥有的自有住房面积合并计算，人均住房建筑面积应不足 20 平方米。

(2) 住房含签订买卖合同并经网签备案的所有类型住房。

(3) 与他人共有商品住房的，依据不动产权登记共有情况确

定；按份共有的依据所占份额确定房屋面积，共同共有的按照共有人数平均确定房屋面积。

#### 5. 博士学历认定

根据本人承诺和上传的毕业证书及《教育部学历证书电子注册备案表》或教育部留学服务中心出具的《国外学历学位认证书》认定。

#### 6. 高层次人才、急需紧缺人才认定

根据郑州市人才计划支持名单和重点产业急需紧缺人才名单认定。

#### 7. 公共租赁住房保障资格认定

根据郑州市公共租赁住房保障系统审核通过的在保家庭信息认定。

#### 8. 三子女（含）以上家庭认定

根据郑州市配售型保障性住房保障系统中，申请家庭共同申请人（子女）的人数和提交的户籍信息、出生证明认定。

#### （四）申请材料

按照“1+1+N”（1张身份证、1份承诺授权书、N个自证材料）的审核方式，信息无法比对的，申请时需上传如下材料：

1. 离异或单身带有未成年子女共同申请的需上传离婚协议或有效的司法文书及子女抚养权归属证明材料。

2. 博士学历《毕业证书》及《教育部学历证书电子注册备案表》或教育部留学服务中心出具的《国外学历学位认证书》。

3. 符合规定优先情形应上传的证明材料:

(1) 烈士遗属需上传《中华人民共和国革命烈士证明书》;

(2) 因公牺牲军人遗属需上传《中华人民共和国军人(警察)因公牺牲证明书》;

(3) 病故军人遗属需上传《中华人民共和国军人病故证明书》;

(4) 残疾军人需上传《中华人民共和国残疾军人证》;

(5) 市级以上劳动模范者需上传《劳动模范证书》;

(6) 市级以上优秀志愿者需上传《优秀志愿者证书》;

(7) 县级以上见义勇为者需上传《见义勇为证书》;

(8) 其他优先情形需提交相关的文件及证书。

上述(1)、(2)、(3)遗属是指烈士、因公牺牲军人、病故军人的父母(抚养人)、配偶、子女;没有父母(抚养人)、配偶、子女的,可以由未满18周岁的兄弟姐妹和已满18周岁但无生活来源且由该军人生前供养的兄弟姐妹享受优先。

### 三、配售管理

#### (一) 配售原则

配售型保障性住房由市住房保障中心统一组织配售。配售以家庭为单位,一个家庭只能购买一套。符合优先条件的家庭优先摇号保障。

#### (二) 配售程序

配售型保障性住房按照“一项目一登记一供应”的方式进行,程序如下:

1. 申请项目预登记。申请对象根据市住房保障中心在“郑好办”APP发布的房源信息（包括房屋坐落、房源数量、配售估价、物业服务等项目基本情况），通过“郑好办APP·一件事专区·住房保障一件事·郑好住”网上预登记。同时有多个项目预登记时，每个家庭只能登记一个项目。

在规定时间内，预登记家庭与房源套数达不到1:1以上的，新建（收购）项目暂缓建设（收购）。

2. 发布配售公告。市住房保障中心发布配售公告，公告内容包括：项目配售开始和截止时间、项目名称、项目位置、配售套数、户型面积、配售价格、物业服务等基本情况。配售公告同时有两个或以上项目时，每个家庭只能申购登记一个项目。

3. 摇号排序。项目配售开始后，市住房保障中心组织摇号确定购房家庭和选房顺序。

第一轮摇号按照符合优先条件的家庭摇号排序。原则上符合优先选房条件的比例不高于该项目房源的30%，根据报名情况，适当调整比例。

第二轮摇号按照剩余符合优先条件的家庭和正常申购的家庭摇号排序，摇号的数量不高于该项目剩余房源的1.5倍。

整个摇号过程在纪检监察部门和群众代表监督下进行。

摇号结束后，摇号结果在市住房保障局官网进行公示，公示期7日。公示无异议的购房家庭在规定时间内实地看房，并缴纳5万元订金。

未摇号中的购房家庭自动纳入配售型保障性住房意向库。

4. 公开选房。由市住房保障中心组织，按照选房顺序号，通过系统发送网上选房时间和要求，购房家庭在规定时间内登录“郑好办”APP，进入配售型保障性住房配售模块，进行线上公开选房，直到房源选完为止。

有定向配售给特定工薪收入群体需求的单位，应向市人民政府申请，经市人民政府批准后，市住房保障中心根据批准意见，将配售结果录入保障性住房管理系统。

5. 签订合同。选房结束后，产权单位通知购房家庭交纳购房款并签订买卖合同，主申请人无正当理由未在规定时间内签订合同的，视为放弃本次申购，则该次资格自行终止。网签备案时房屋性质应注明“配售型保障性住房”。

上述“正当理由”是指购房家庭未按规定时间内签订买卖合同的原因。包括：（1）无法预见的自然灾害，如地震、水灾、疫情等；（2）主申请人因重大疾病、突发事件或受到司法机关或第三人拘禁，丧失人身自由等；（3）因工作或家庭变动，户籍迁出郑州市区的。

6. 运营公司（产权单位）负责将购房家庭的相关信息按照要求录入国家保障性住房信息管理系统。

7. 剩余房源或因退房、放弃申购产生的零星房源采取常态化配售的方式进行线上配售。

8. 正在租住公共租赁住房、保障性租赁住房或人才公寓的购



房家庭，原租住的保障性住房可续租到买卖合同约定的交房日期后延期6个月，超过6个月的，保障家庭须退出其中一种保障方式。

#### 四、封闭管理

##### （一）回购管理

购房家庭有《郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）》规定的回购情形之一的，运营公司应及时回购其房产。计算回购价格时，交付使用年限以买卖合同约定的交付日期起至回购协议签订日期止为准。退出的房屋及时纳入配售房源，原房屋再次销售，销售价格与回购价格一致，购房家庭全额缴纳该套房屋专项维修资金。

##### （二）房屋条件

申请回购的配售型保障性住房应满足以下条件：

1. 无贷款、无抵押、无租赁、未设立居住权、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。

##### （三）回购流程

运营公司回购配售型保障性住房按照以下程序办理：

1. 主申请人向运营公司提出回购申请，填写《郑州市保障性住房回购申请审批表》，并提交身份证、不动产权证（未办理不动产权证的，提交买卖合同）等材料。

2. 运营公司收到申请后，按照《郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）》规定和本文前款规定的房屋条件进行核实。

3. 运营公司核实通过后，提交市住房保障中心确认，市住房保障中心依据《郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）》规定情形给出确认意见。

4. 市住房保障中心确认通过后，主申请人与运营公司签订配售型保障性住房回购协议，约定回购价格、结算方式、腾退时间、产权变更及双方权利义务等事项。

5. 由运营公司与主申请人办理房屋交接、回购价款支付、不动产权登记等手续。

依职权收回房屋的，按照司法程序进行清退并回购，由运营公司向市住房保障中心提出回购申请，无法结清的费用和贷款余额抵扣回购款。

#### （四）转移情形

配售型保障性住房可以继承，按照关于继承的相关法律规定执行。配售型保障性住房所有权转移后，市住房保障中心应在系统上信息变更。

#### （五）限制情形

配售型保障性住房购买家庭应当遵守国家、省、市有关政策规定，不得擅自交易。

### 五、其他规定

（一）在申请时存在不实承诺、隐瞒欺骗、提供虚假材料等

行为的申请对象，记入保障性住房信用管理档案，五年内不得再次申请保障性住房。

（二）对采取隐瞒欺骗、不实承诺等手段取得保障性住房的对象，责令限期腾退房屋，缴纳房屋折旧费用，并记入保障性住房信用管理档案，自腾退房屋之日起五年内不得再次申请保障性住房。

（三）本实施细则自发布之日起施行。

