

晋城市配售型保障性住房管理办法（试行）

第一章 总则

为加快解决城镇住房困难工薪群体住房困难问题，推动保障性住房规划建设，加大配售型保障性住房筹建和供给工作，规范配售型保障性住房运营管理，结合我市实际，制定本办法。

第一条 本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供优惠政策，限定套型、面积和销售价格，实施封闭管理（不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易，可由建设运营公司回购）面向中心城区户籍住房困难的工薪群体、城市需要引进人才等群体配售的政策性住房。

建设运营公司是配售型保障性住房项目建设单位，负责配售后运营管理和房产回购、再售等。

第二条 配售型保障性住房的实施遵循政府主导、以需定建（购）、合理布局和稳慎推进的原则。

第三条 市政府统筹全市配售型保障性住房政策、规划和建设等重大事项。

住建部门作为全市配售型保障性住房主管部门，负责拟制全市配售型保障性住房年度筹建计划及发展规划，牵头组织配售型保障性住房的配售价格确定工作，组织开展配售型保障性住房申购资格审核、配售工作，建设保障性住房管理系统，指导配售型保障性住房房源筹集、装修标准、封闭管

理，资金监管和日常运营，指导建设运营公司做好配售型保障性住房运营管理、回购、合同签订等工作，指导鼓励建设项目按照绿色建筑、超低能耗、装配式建筑和成品住宅相关建设标准执行，监督检查项目工程质量和施工安全。

行政审批部门负责权限范围内的配售型保障性住房项目立项、工程建设手续办理工作；配合省行政审批局做好相关部门涉及业务系统互联互通、数据实时共享的技术支持及其他政务服务工作。

发改部门协助住建部门做好配售型保障性住房项目中央预算内投资、地方政府专项债券等上级资金申报工作。

规自部门依据年度筹建计划以及发展规划做好配售型保障性住房项目用地规划要素保障、土地报批征收、存量土地依法收回、土地储备供应等相关审批工作；负责申请家庭成员不动产登记信息核验。

财政部门负责统筹财政资金支持项目建设，会同住建部门、发改部门、税务部门、规自等部门按程序申报上级资金补助、申请发行地方政府专项债券、落实税费优惠政策，指导做好绩效管理和绩效评价。

公安部门负责核验申请家庭成员户籍登记信息。

人社部门负责申请家庭成员社保参保登记信息核验。

第二章 房源筹建

第四条 住建部门会同发改部门、规自部门依据全市经济发展水平和社会发展规划，分析、研判保障性住房市场需求。

第五条 新建配售型保障性住房用地以划拨方式供应。配售型保障性住房建设用地纳入市年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，从储备土地中优先供应。

第六条 配售型保障性住房应当统筹规划、合理布局，按照职住平衡的原则，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。

第七条 配售型保障性住房的筹建主要分为新建和收购存量住房两种途径。新建途径包括：

（一）依法收回的已批未建土地、闲置土地、非居住存量土地（闲置低效工业、商业、办公、仓储、科研用地），以及可深度开发的已有土地（已建成闲置商场、烂尾楼盘等），在符合上位规划、满足安全要求的前提下变更土地用途建设；

（二）城中村改造、城市更新、危旧房改造中配建；

（三）机关、企事业单位利用自有土地建设；

（四）国家、省、市规定的其他筹建方式。

收购存量房包括各类政策性住房、建成未售的商品房和属地政府规定的其他房源。收购存量房办理不动产登记时，土地使用权类型登记为划拨。

第八条 住建部门根据配售型保障性住房年度筹建计划和发展规划，经属地政府批准，组织实施配售型保障性住房筹建工作。闲置的经济适用住房经属地政府批准可调整为配售型保障性住房。

第九条 配售型保障性住房应控制套型、面积，满足保

障对象居住需求。新建项目单套住房建筑面积控制在 70—120 平方米。收购项目单套住房建筑面积和套型比例可适当放宽。

住建部门根据市场供求关系及房地产发展趋势等因素，可适当调整配售型保障性住房单套建筑面积和套型比例。

第十条 配售型保障性住房建设流程同商品住房项目，建设运营公司应当在办理工程规划许可前向住建部门就配售型保障性住房项目总建筑面积、单套住房建筑面积、套型比例及商业用房建筑面积进行报送。

配售型保障性住房项目需配建商业设施的，在土地划拨供应时，住建部门会同规自部门确定。

配售型保障性住房项目的配套设施及公共服务设施应同步规划、同步建设、同步交付。

第十一条 配售型保障性住房建设，应当积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设整体水平。

第十二条 收购已建成存量商品房用作保障性住房的价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 的利润。配售型保障性住房配售价格主要由收购价格以及需据实核算的相关成本组成。与配售型保障性住房项目直接相关的城市道路和市政基础设施，以及教育、医疗、养老等公共服务设施不摊入配售价格。回购及配售价格由建设运营公司委托专业机构评估测算并报

属地政府审定。

第三章 准入条件

第十三条 购买配售型保障性住房应当以家庭为单位提出申请，一个家庭只能申购一套，申请人应当具有完全民事行为能力。申请人有配偶的，其配偶应当作为共同申请人；申请人有未婚子女的，该子女应作为共同申请人。

单身人员单独提出申请购买配售型保障性住房的，还应当年满 30 周岁。

第十四条 面向以下群体：

- （一）城镇中等偏下收入住房困难家庭；
- （二）经省、市人才部门认定的高层次人才（可适当放宽条件限制）；
- （三）国家、省、市规定的其他群体。

第四章 配售与轮候

第十五条 取得保障资格，具备以下条件之一的可优先进行配售选房：

- （一）家庭成员中有《军人抚恤优待条例》规定的重点优抚对象的；
- （二）经省、市人才部门认定的高层次人才；
- （三）市级以上劳动模范等先进人物；县级以上见义勇为者的；
- （四）国家、省、市规定的其他优先情形。

经属地政府批准，可定向配售给特定群体。

第十六条 配售型保障性住房配售按照“一项目一登记

一供应”的方式进行，配售方式将结合项目情况，实施线上配售或线下配售。

第十七条 已选定住房未按照规定时间内签订购房合同的，当年不得再次申购；已签订购房合同未取得不动产证又申请放弃的，2年内不得再次申购。

第十八条 配售型保障性住房实行常态化申请受理办法，申请人提交资料时间先后顺序为轮候顺序，轮候顺序即为申请人的配售顺序。轮候排序要结合受理年度、申请人类别、受理时间和优先条件等因素综合考虑。优先满足轮候对象中具备优先条件的人群，其次向剩余轮候对象配售。

第五章 封闭管理

第十九条 购房人应签订购房合同，办理权属登记手续，录入保障性住房管理系统。不动产权证附记信息栏记载：该房屋为配售型保障性住房，不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易。

第二十条 配售型保障性住房实行封闭管理，禁止将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。购房人有下列情形之一的，其房产由建设运营公司回购：

依申请回购：

（一）购房人因工作调动全体家庭成员户籍迁往外地的；

（二）购房人或家庭成员患有医疗行业标准范围内重大疾病，需筹措医疗费用的；

（三）国家、省、市规定可以回购的其他情形。

依职权收回：

（一）购房人长期拖欠住房贷款并被司法机关裁定贷款违约的；

（二）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；

（三）因婚姻、继承等原因导致同一家庭名下持有两套及以上配售型保障性住房的，仅允许保留一套。

第二十一条 购房人符合本办法第二十条回购情形的，其持有的配售型保障性住房由建设运营公司回购，回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定，住房折旧按每年1%的折旧率予以核减，购房人自行装修部分，不予补偿。返还专项维修资金余额（交付使用年限起始时间按购房合同约定的交付使用时间起算，满半年不满一年的，按一年计算；不满半年的，不计入折旧）。

计算公式：回购价格=（原购买价格）×〔1-（交付使用年限×1%）〕+专项维修资金余额。

第二十二条 被回购的配售型保障性住房，原购房人应保持房屋购买时或回购时（含自行装修）状态，不可对房屋结构进行破坏。对破坏房屋的，破坏部分价值和维修加固费用由原购房人承担，已被回购的配售型保障性住房，原购房人应在限期内腾退。

第二十三条 因继承、离婚、夫妻约定等原因导致配售型保障性住房权属发生转移的，房屋性质不变。

第二十四条 配售型保障性住房家庭享有商品住房同等落户、子女入学等政策。

第二十五条 申请人及家庭成员骗购配售型保障性住房的其房产由建设运营公司收回，按同时期同地段市场租金收取房屋使用期间占有使用费和折旧费，5年内不得申请配售型保障性住房。

第二十六条 住建部门依据本办法，组织配售型保障性住房的申请、配售和封闭管理等，报属地政府批准后施行；各相关单位按照职责分工制定相应的配套措施。

第六章 附则

第二十七条 各县(市、区)结合本辖区实际情况，参照本办法执行。

第二十八条 本办法自2025年 月 日起施行。