

平凉市人民政府办公室文件

平政办发〔2025〕27号

平凉市人民政府办公室 关于印发平凉市配售型保障性住房管理 暂行办法的通知

各县（市、区）人民政府，平凉工业园区（高新区）管委会，市政府有关部门，中央、省在平有关单位：

《平凉市配售型保障性住房管理暂行办法》已经五届市政府第78次常务会议审议通过，现印发你们，请认真抓好贯彻执行。

平凉市人民政府办公室

2025年6月23日

平凉市配售型保障性住房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范配售型保障性住房管理工作，加快解决工薪收入群体住房困难问题，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）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内配售型保障性住房筹集建设、申购使用、规范运营及监督管理等活动。

第三条 本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供土地、财税、金融等政策支持，由政府依法确定的保障性住房建设运营主体（以下简称“运营主体”）通过新建、收购、盘活等方式筹集，限定保障对象、套型面积、配售价格、处分权利，面向符合条件家庭封闭配售、具有保障属性的住房。

第四条 配售型保障性住房的建设应遵循政府主导、市场运作、以需定建（购）、科学布局、盘活优先和稳慎推进的原则。配售型保障性住房的管理应秉承管理闭环和公开、公平、公正、诚信原则，畅通投诉监督渠道，接受社会监督。

第五条 市人民政府统筹决策全市配售型保障性住房相关重大事项。各县（市、区）人民政府、平凉工业园区（高新区）

管委会对本辖区内配售型保障性住房工作负主体责任，落实土地、财税、金融等政策，负责配售型保障性住房组织实施和运营管理工作。

住建部门是配售型保障性住房工作的行政主管部门，负责配售型保障性住房的政策制定、规划编制、监督指导等工作。

发展改革、自然资源、民政、公安、财政、人社、教育、卫生健康、税务、人行、金融监管、公积金中心、保障性住房建设运营主体等部门和单位，按照各自职能做好相关工作。

第二章 筹集建设

第六条 各县（市、区）人民政府、平凉工业园区（高新区）管委会依据经济发展水平和社会发展规划，分析、研判配售型保障性住房需求，编制配售型保障性住房发展规划和年度筹集建设计划。

第七条 配售型保障性住房主要通过收购存量商品房和新建等方式筹集建设。

（一）收购存量商品房，包括：

- 1.收购房地产企业已建成存量商品房；
- 2.收购房地产企业破产处置商品住房、闲置住房。

（二）新建，包括：

- 1.通过划拨土地方式集中建设；

2.利用依法回收的已批未建土地、房地产企业破产处置土地建设;

3.利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设。

(三) 市政府依法规定的其他筹建方式。

第八条 配售型保障性住房由政府设立或确定的符合条件的国有企业,负责收购、建设和运营管理。

第九条 配售型保障性住房项目坚持资金可平衡、发展可持续的原则,做好项目风险评估,防止出现财务风险。项目资金采取多种渠道筹措,主要包括:

1.项目建设运营管理单位的资本金及其他自有资金;

2.收购已建成存量商品房用作保障性住房再贷款;

3.配售型保障性住房项目融资、贷款及销售资金;

4.地方政府专项债券和各级财政补助资金;

5.社会捐赠及其他合法方式筹集的资金。

第十条 配售型保障性住房项目资金按照“一项目一账号”的原则,运营主体应与金融机构、住建部门签订资金监管协议,严格执行专款专用和封闭管理,单独建账、单独核算、独立运行,项目间资金不得混用,严禁挤占挪用项目资金,不得新增地方政府隐性债务。对企业股权债权融资实施持续监管和穿透式监管。

第十一条 配售型保障性住房建设要严格执行国家标准—新版《住宅项目规范》,按照标准适度、功能齐全、经济适用、安全环保、绿色节能的原则,优选规划设计方案。

新建配售型保障性住房项目的规划选址应充分考虑各类购房群体对交通、就业、入学、就医等方面的需求，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。

第三章 支持政策

第十二条 配售型保障性住房建设用地以划拨方式供应，仅支付相应的土地成本。

配售型保障性住房建设用地应纳入全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。

支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设配售型保障性住房，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，原出让的土地应收回并以划拨方式供应；对项目的建设规模等规划指标予以支持优化。

第十三条 积极争取中央预算内投资、各级保障性安居工程补助资金、地方政府专项债券等各类资金，对配售型保障性住房项目予以支持。

第十四条 配售型保障性住房开发贷款政策按照国家金融监督管理总局等部门《保障性住房开发贷款管理办法（试行）》（金发〔2023〕13号）规定执行；配售型保障性住房收购贷款政策按照《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）执行。按照市场

化、法治化原则，鼓励地方法人金融机构发行金融债券，募集资金用于配售型保障性住房贷款投放。

第十五条 配售型保障性住房项目相关税费政策按照《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部、税务总局、住房和城乡建设部公告 2023 年第 70 号）规定执行。

第十六条 各县（市、区）人民政府、平凉工业园区（高新区）管委会按照现有资金筹措渠道负责与配售型保障性住房项目直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、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，确保与配售型保障性住房同步规划、同步建设、同步交付，把好质量关，相关建设投入不得摊入配售型保障性住房配售价格。

第四章 保障标准

第十七条 配售型保障性住房建筑面积以 70-90 平方米的中小户型为主，最大不超过 120 平方米。严禁超标准收购和建设配售型保障性住房。

第十八条 配售型保障性住房的配售价格按基本覆盖划拨土地和建安成本，加适度合理利润的原则测算，由运营主体报发展改革部门核定。

（一）新建的配售型保障性住房项目，配售价格按划拨土地、

建安、融资、税金等成本加 5% 的利润进行核定。

(二) 收购已建成存量商品房用作配售型保障性住房，配售价格按收购价格加 5% 的利润进行核定；收购价格以同地段配售型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 5% 的利润。

(三) 其他方式筹集的配售型保障性住房项目，配售价格原则上应按取得房屋成本加 5% 利润进行核定。

运营主体可根据发展改革部门核定的价格，实行一房一价，明码标价，向社会公布，接受监督。

第十九条 配售型保障性住房保障对象为符合条件的住房困难且收入不高的工薪群体。申请购买配售型保障性住房，应符合以下条件：

(一) 申购人具有完全民事行为能力；

(二) 申购人拥有本市户籍、居住证，或者为外来务工及城市引进人才；

(三) 申购人及其家庭成员在申购地无自有产权住房(包括：商品住房、经济适用住房、限价商品住房、共有产权住房、私有住房、拆迁安置住房等实际拥有房屋所有权的住房，不包含农村住房)，且自申请之日起前三年内无城镇自有产权住房转移记录。

(四) 申购人不能为失信惩戒人员；

(五) 申购人及其家庭成员已享受过公共租赁住房、保障性租赁住房、人才公寓等政策性住房的，除同时满足以上条件外，

还需按规定腾退原政策性住房。

各县（市、区）人民政府、平凉工业园区（高新区）管委会应根据本辖区商品房库存、房价水平、住房需求、财政承受能力等因素，合理确定配售型保障性住房保障对象范围，可定向、分批次配售给特定工薪收入群体。结合本市实际情况，可将在乡镇工作的符合条件的教师、医生、民警、公职人员等群体纳入保障范围。

第五章 配售管理

第二十条 符合保障条件、有购房意向的申购人，到户籍所在地乡镇政府（街道办事处、城市社区）申请报名或在平凉市配售型保障性住房轮候库提交申报资料。

申报时需提交主申购人及家庭成员身份、户籍、婚姻、住房、社保等相关材料，由乡镇政府（街道办事处、城市社区）初审，县（市、区）、平凉工业园区（高新区）住建（建设）部门通过大数据平台或会同相关职能部门联合复审，符合条件的在县（市、区）人民政府、平凉工业园区（高新区）管委会网站进行公示，公示期不少于7个工作日。公示无异议后纳入配售型保障性住房轮候库。

第二十一条 申购人对申请材料的真实性负责，签订申报材料真实性承诺书，同意授权相关职能部门查验申购配售型保障性

住房有关的信息。

第二十二条 保障对象信息发生变化的，申购人应在5个工作日内通过网络平台或者到所在乡镇政府（街道办事处、城市社区）申请数据更新，相关职能部门要按照政务服务“高效办成一件事”要求，及时受理审核。

第二十三条 配售型保障性住房项目实行现房销售，每个符合条件的保障对象只可购买持有一套保障性住房。

第二十四条 取得保障资格且有以下情形之一的可优先进行配售选房：

（一）享有平凉市人才计划支持的高层次人才和重点产业急需紧缺人才；

（二）家庭成员中有《军人抚恤优待条例》规定的重点优抚对象的；

（三）3子女（含）以上家庭；

（四）申请人或其配偶为二级以上肢体残疾人（其他二级以上残疾人应取得残疾证一年以上）；

（五）国家、省、市规定的其他优先情形。

第二十五条 项目配售前，运营主体制定配售方案，配售方案应包含项目基本情况（新建或者收购存量商品房）、配售条件、配售程序、配售价格等内容，配售方案报县（市、区）、平凉工业园区（高新区）住建（建设）部门审核同意后组织实施。

第二十六条 配售流程如下：

1.项目公告。项目建成或完成收购后，运营主体发布保障性住房项目配售公告。配售公告中应当明确房源情况、办理时限、办理流程以及轮候库中符合本项目的批次范围等内容。

2.确定选房顺序。各县（市、区）、平凉工业园区（高新区）根据轮候库中符合条件的本批次申请购房户数、房源数量，采用积分制、申请排序或通过公开摇号等方式，按照“公正、公平、公开”原则确定选房顺序。

3.现场选房。申购人按照已确定的选房顺序进行现场选房，选定后现场缴纳购房定金，签订认购协议。申购人放弃选购或未在规定期限内选房的，选房资格作废，选房顺序依次递补。

4.签订合同。申购人选定配售型保障性住房后，应当在规定时间内办理购房手续，与运营主体签订购房合同，缴纳购房款。

5.房屋交付。运营主体应当在约定时间内向申购人交付房屋。

第二十七条 配售型保障性住房交付后，由运营主体负责办理不动产首次登记，申购人办理转移登记，权利性质注明为“划拨/配售型保障性住房”，并在不动产权证书附记信息栏记载“该房屋为配售型保障性住房，不得转租他人，不得改变居住用途，不得进行除本房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易”。

第二十八条 运营主体按照相关法律法规提供前期物业服务，物业服务费由购房人承担。购房人应按照住宅专项维修资金管理有关办法有关规定，全额缴纳住宅专项维修资金。

第二十九条 项目配售结束后仍有剩余房源的，运营主体可编制库存房源转用方案，经县（市、区）、平凉工业园区（高新区）住建（建设）部门批准后转为配租型保障性住房。

第三十条 配售型保障性住房实行严格的封闭管理，不得以任何方式将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场，不得设定除购买本套房屋贷款担保外的抵押权。

购房人申请退出的，由运营主体通过封闭流转方式，回购或向持有《配售资格证明》的保障对象流转，因配售型保障性住房回购或封闭流转产生交易税费的，按照相关政策执行。

第三十一条 配售型保障性住房可以继承、离婚析产。符合保障条件的，可办理转移登记，房屋性质仍为配售型保障性住房。不符合保障条件的，应予以回购或封闭流转。

离婚析产后未享有配售型保障性住房所有权的一方，符合条件的，可另行申购配售型保障性住房。

第三十二条 申请回购或封闭流转的保障型住房应满足以下条件：

- （一）无抵押、无租赁、无法律纠纷；
- （二）未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失；
- （三）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。

第三十三条 因工作调动、户籍迁往外地等原因，申购条件完全灭失，购房人主动申请回购的，由运营主体回购配售型保障

性住房。

第三十四条 购房人有下列情形之一的，由住建部门依职权收回配售型保障性住房：

1.隐瞒家庭人口、住房等信息或提供虚假材料骗购配售型保障性住房的；

2.擅自转让（包括以买卖、赠与等方式转移房屋权属）、出租、抵押配售型保障性住房的；

3.因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；

4.因婚姻、继承等原因造成一个家庭持有 2 套以上配售型保障性住房的，只保留 1 套配售型保障性住房；

5.购房人及家庭成员因购买、接受赠予、继承等方式在购买保障房所在地取得自有产权住房的。

6.其他违法违规情形。

第三十五条 配售型保障性住房的回购或封闭流转价格，按照原购房价格扣除折旧的原则核算，回购后配售型保障性住房性质不变。

计算公式：回购价格=原购买价格—原购买价格×（交付使用年限×1%），交付使用年限不足 1 年按 1 年计算。

第三十六条 购房人申请回购的，应在约定期限内腾退房屋。对原房屋结构等造成破坏的，破坏部分价值和维修加固费用由原购房人承担。

第六章 监督管理

第三十七条 住建部门应当建立配售型保障性住房轮候库，通过信息系统加强对配售型保障性住房的全过程监督管理。

第三十八条 住建部门应当建立动态检查机制，对属地配售型保障性住房项目的筹集建设、运营管理等情况进行定期检查，有关单位和个人应当配合。

第三十九条 住建部门应当建立健全配售型保障性住房公示机制，依法向社会公开配售型保障性住房的建设筹集计划等信息，畅通投诉举报渠道。鼓励单位和个人对违反本办法的行为进行举报、投诉。有关部门收到举报、投诉的，应当依法依规及时予以处理。

第四十条 违反本办法相关规定的行为，法律、法规、规章已经规定法律责任的，从其规定。

第七章 附 则

第四十一条 各县（市、区）人民政府、平凉工业园区（高新区）管委会可根据本办法，制定实施细则。

第四十二条 本办法自印发之日起施行，有效期 2 年。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

公开属性：主动公开

平凉市人民政府办公室

2025年6月23日印发

