

000001

# 陇南市人民政府办公室文件

陇政办发〔2025〕20号

## 陇南市人民政府办公室关于印发陇南市 配售型保障性住房管理办法（试行）的通知

各县区人民政府，陇南经济开发区管委会，市政府有关部门，省驻陇南有关单位：

《陇南市配售型保障性住房管理办法（试行）》已经市政府同意，现印发你们，请遵照执行。

陇南市人民政府办公室  
2025年4月3日

（此件公开发布）

# 陇南市配售型保障性住房管理办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为了规范配售型保障性住房运营管理，根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称配售型保障性住房（以下简称保障性住房），是指政府提供优惠政策，限定套型面积、销售价格和处分权利，禁止上市交易、实施封闭管理，面向本市住房有困难的工薪收入群体和城市需要的引进人才等群体配售具有保障属性的住房。

**第三条** 保障性住房的实施遵循政府主导、市场运作、以需定建、以需定购、封闭管理、合理布局和稳慎推进的原则。

**第四条** 市人民政府统筹全市保障性住房政策、规划和筹集建设等重大事项。

市、县区住房和城乡建设部门作为全市保障性住房主管部门，负责牵头制定保障性住房政策及相关配套措施，协调组织各相关部门、单位开展保障性住房管理工作。

市、县区发展改革部门负责保障性住房可行性研究报告审

批，负责核定保障性住房配售价格。

市、县区财政部门负责统筹各级财政资金支持，会同相关部门争取上级补助资金，申请发行地方政府专项债券、落实财费优惠政策。

市、县区自然资源部门负责配合查询申购家庭住房情况，办理保障性住房不动产登记，对保障性住房转移登记等进行限制，实施封闭管理。

市、县区公安、人力资源和社会保障、民政、卫生健康、教育等部门负责配合查验申购家庭、申请回购或封闭流转家庭的户籍、家庭成员、社保（退休）、婚姻登记等情况。

市、县区税务部门负责落实保障性住房的税收优惠政策。

市住房公积金管理部门负责保障性住房个人住房公积金贷款的资格审核、发放和回收工作。

运营管理单位负责做好保障性住房收购、建设、销售回购、管理运营以及日常监管工作。

各县区人民政府、陇南经济开发区管委会按照职责分工，完成保障性住房相关工作任务。

## 第二章 筹集建设

**第五条** 保障性住房主要通过存量房收购、政策性住房调整和新建等方式筹集建设。

(一) 存量房收购，包括：

1. 房地产企业已建成存量商品房收购；
2. 房地产企业破产处置商品住房、闲置住房收购；
3. 债务诉讼司法拍卖抵押房产和通过诉讼程序以物抵债取得的房产。

(二) 政策性住房调整，包括：企事业单位、高校、科研机构在建或已建成用于销售的人才住房、共有产权住房等政策性住房，报经市、县区人民政府同意后，可调整纳入保障性住房管理。

(三) 新建。新建保障性住房建设用地以划拨方式供应，保障性住房建设用地纳入年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出。包括：

1. 划拨土地集中建设；
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；
4. 企事业单位利用自有土地建设；
5. 城中村改造、棚户区（城市危旧房）改造项目余量房。

(四) 市、县区人民政府依法确定的其他筹建方式。

**第六条** 保障性住房按筹集建设方式分类确定运营管理机构。

(一) 通过存量房收购筹集的，运营管理机构为收购主体（市、县区人民政府依法依规选定的国有企业）。

(二) 通过政策性住房调整筹集的，运营管理机构为原政策

性住房的建设主体。

(三)通过新建方式筹集的,运营管理单位为保障性住房的开发建设主体。

**第七条** 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:

(一)项目建设运营管理单位的资本金及其他自有资金;

(二)收购已建成存量商品房用作配售型保障性住房专项再贷款;

(三)配售型保障性住房项目融资、贷款及销售资金;

(四)地方政府专项债券和各级财政补助资金;

(五)社会捐赠及其他合法方式筹集的资金。

**第八条** 保障性住房应按照职住平衡原则,优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域;保障性住房应按照标准适度、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;保障性住房建设必须严格执行国家有关技术规范和标准,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。落实工程质量安全责任,强化工程质量安全监管。

### 第三章 申请条件

**第九条** 保障性住房主要针对本市住房有困难的工薪收入

群体和城市需要的引进人才等群体。

（一）申请购买保障性住房以家庭为单位，每个家庭只能购买一套保障性住房。主申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括配偶和未成年子女；单身户家庭申请人达到法定结婚年龄。申请家庭还应同时符合以下条件：

1. 申请人拥有本市户籍、居住证、外来务工证明其中之一；
2. 申购家庭本市无房或人均自有住房建筑面积低于本市上年度城镇居民人均现住房建筑面积，自有住房包括：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；
3. 申请人不能为失信惩戒人员；
4. 其他需满足的条件。申请人或其家庭成员已享受公共租赁住房、保障性租赁住房、人才公寓等政策性住房的申请家庭，除同时满足以上条件外，应按相关规定腾退原政策性住房。

（二）企事业单位自建的保障性住房，保障对象主要为本单位职工。准入条件由企事业单位参照本办法、结合本单位实际制定，并报当地住房和城乡建设部门备案。

（三）经市、县区人民政府批准，保障性住房可定向配售住房困难且收入不高的特定工薪收入群体。

**第十条** 经组织人社部门按规定引进的各类人才申请购买保障性住房的，不受本办法设定的户籍、家庭人均现住房面积等

条件限制。

## 第四章 配售价格

**第十一条** 保障性住房的配售价格按照基本覆盖划拨土地成本和建安成本加适度合理利润的原则进行核算，由运营管理机构报发展改革部门核定后执行，运营管理机构结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋销售价格，实行一房一价，明码标价，向社会公布，接受监督。

（一）新建的配售型保障性住房项目，配售价格按不超过划拨土地、建安、税金、融资等房屋成本加不超过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的项目，配售价格按收购价格加不超过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，即土地成本和建安成本加不超过5%的利润。

（三）其他方式筹集的配售型保障性住房项目，配售价格应按取得房屋的成本加不超过5%的利润进行核定。

**第十二条** 保障性住房建设以满足基本住房需求为原则，新建项目单套住房建筑面积以70—120平方米户型为主，收购、盘活、转化的存量项目可适当放宽标准。各类保障对象可根据自身

经济条件和购房意愿选购相应面积的户型。

## 第五章 轮候库建设

**第十三条** 符合本市保障对象条件、有购房意向的家庭，应在规定时间内进行轮候库信息申报，申报家庭需如实填报并提供与申购保障性住房有关的各类信息及证明材料。

**第十四条** 保障对象申请入库实行承诺制，并对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门查验申购保障性住房有关的信息。申报家庭承诺符合本市保障对象条件即可入库，申购资格按项目批次审核发放，由住房和城乡建设部门组织有关单位查询核定。

**第十五条** 保障对象信息发生变化的，应在规定时间申请数据更新。

## 第六章 配售流程

**第十六条** 保障性住房项目完成竣工备案后，由运营管理机构向住房和城乡建设部门申请销售，审核同意后开展销售工作，鼓励“交房即交证”。强化售房资金监管，专款专用，严禁挪用。

**第十七条** 保障性住房配售实行公告、申请、审核、摇号、公示和轮候制度等，具体按以下流程实施：

（一）发布配售公告。项目配售前，运营管理机构制定配售方案，配售方案应包含基本情况、配售条件、配售程序、配售价格等内容，由住房和城乡建设部门面向社会公开发布配售公告；企事业单位自建的保障性住房，优先保障本单位符合条件的职工，剩余房源可交由住房和城乡建设部门面向社会公开发布信息公告。

（二）购房申请。保障性住房按项目批次接受申请，已纳入轮候库的申购家庭，需按保障对象类别重新查询提交家庭成员房屋信息，并对家庭变化情况进行更新后，向运营管理机构提出购房申请；未纳入轮候库的家庭，应先申请入库，再向运营管理机构提出购房申请。

（三）购买资格审核。符合保障对象条件、有购房意向的家庭，根据配售公告向运营管理机构提交申请材料，如实填报申请人及家庭成员户籍、婚姻及住房等相关信息，并提交申购家庭成员相关证明材料。由运营管理机构对申请家庭提交的申请材料进行初审，核对相关信息，核查申请材料的准确性、完整性等。项目所在地人民政府对运营管理机构初审后提交的材料进行复核，经公示无异议后，确认购房资格。

（四）确定选房顺序。运营管理机构根据购房资格审核通过名单确定选房顺序，委托公证机关现场公证摇号，可邀请申购家庭代表参加，根据解困优先、人才优先原则，组织公证选房。

（五）现场选房。申购家庭按照已确定的选房次序进行现场

选房，选定后现场缴纳购房定金，签订认购协议，定金的退还条件按认购协议约定执行。申购家庭放弃选购或未在规定期限内选房的，选房资格作废，按顺序依次递补。

（六）签订合同。申购家庭选定保障性住房后，应当在规定时间内办理购房手续，与运营管理机构签订购房合同，缴交购房首付款或全款。贷款购房的家庭，可按规定申请住房公积金贷款或商业银行按揭贷款。

（七）房屋交付。运营管理机构应当在约定时间向申购家庭交付房屋，按照购房合同约定办理交付手续。

**第十八条** 取得保障资格且有以下情形之一的家庭可优先进行配售选房。

（一）符合准入条件的本市公共租赁住房保障对象家庭；

（二）经认定的副高级以上职称、高级技师以上职业资格或博士及以上学历的高层次人才、重点产业急需紧缺人才、享有人才计划支持的高层次人才；

（三）家庭成员中有《军人抚恤优待条例》规定的重点优抚对象的；

（四）3个及以上子女的家庭；

（五）国家、省、市政府规定的其他优先情形。

**第十九条** 保障性住房申请家庭应按规定办理保障性住房不动产登记。运营管理机构及时协助保障家庭办理不动产分户登记。不动产登记机构应在不动产权证上注明房屋产权性质为“配

售型保障性住房”，附记栏中注明“实行封闭管理，不得自行上市交易”。

**第二十条** 购买保障性住房应按照房屋所在地商品住宅标准全额交存住宅专项维修资金。

**第二十一条** 保障性住房项目应纳入街道和社区网格化管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。新建的项目应组织优选专业物业服务企业，收购的项目原则上与商品房项目享受同等物业服务，加强使用管理和物业服务。保障性住房购房家庭享有相应的落户、子女就学等权益，与商品住房小区购房人享有同等基本公共服务。

## 第七章 售后管理

**第二十二条** 保障性住房实行严格的封闭管理，不得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。保障性住房不得设定除购房贷款担保外的抵押权。

**第二十三条** 保障性住房实行封闭流转和回购方式退出保障。购买保障性住房办理不动产权证未满 5 年的，原则上不得申请回购或封闭流转，本办法规定的其他特殊情形除外。办理不动产权证满 5 年的，原则上通过封闭流转方式面向符合条件的保障对象进行流转。

**第二十四条** 购房家庭有下列情形之一的，由运营管理单位

组织回购，回购款应优先用于清偿回购房屋未结清的贷款和回购产生的各项税费等。

（一）因银行业金融机构或住房公积金管理部门实现抵押权而处置该套住房的；

（二）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

**第二十五条** 保障性住房因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移的，房产性质仍为保障性住房。因继承、遗赠、离婚析产获得保障性住房的，不得再行申购保障性住房，如要申购保障性住房，需先向运营管理机构申请回购或封闭流转。

**第二十六条** 申请回购或封闭流转的保障性住房应满足以下条件：

（一）无贷款、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。

**第二十七条** 保障性住房的回购价格按照原购房价格每年扣减1%计算（不足1年按1年计算），回购后保障性住房性质不变。购房家庭自行装修部分，不予补偿。

**第二十八条** 因保障性住房回购或封闭流转产生交易税费的，按照相关政策依法依规予以征、减、免。

**第二十九条** 已被回购的保障性住房，发生原购房人未在限期内搬离的，可依法通过诉讼由人民法院强制执行，并按同时期

同地段市场租金征收回购后房屋使用期间租金。

**第三十条** 保障性住房回购后按房屋现状再次配售，配售价格与该房屋回购价格一致，并向社会公布。

**第三十一条** 保障性住房购买家庭应当遵守国家、省、市有关政策规定，按照合同约定使用保障性住房，不得有以下情形：

- （一）擅自转让、赠与保障性住房；
- （二）改变保障性住房的使用用途；
- （三）无故闲置保障性住房 2 年以上；
- （四）破坏保障性住房主体结构；
- （五）其他违法违规情形。

**第三十二条** 本办法第三十一条规定，由运营管理部门或住房和城乡建设部门责令购买家庭整改，逾期不整改或整改不到位的，可根据有关政策法规和合同约定进行处理；造成损失的，购房人应依法承担赔偿责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

## **第八章 监督管理**

**第三十三条** 申请家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得保障性住房的，应取消其资格，禁止该家庭 1 年内再次申购其他保障性住房，并按照以下程序办理：

- （一）已获得申购资格的，取消其申购资格；
- （二）已缴纳定金的，按认购协议约定执行；

(三)已签订购房合同但未交付保障性住房的,解除购房合同;

(四)已交付保障性住房的,申购家庭应当按照合同约定执行,腾退保障性住房,涉及购房贷款的应先清偿相关贷款后,由运营管理机构依法依规收回其保障性住房。

**第三十四条** 行政部门及其工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,追究其行政责任;涉嫌构成犯罪的,依法移送司法机关追究刑事责任。

**第三十五条** 运营管理机构有下列情形之一的,依法追究相关单位及责任人的责任;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

(一)擅自更改配售条件、更改配售价格或收取除政府规定以外的其他任何费用的;

(二)擅自销售或委托中介机构代售保障性住房的;

(三)擅自占用保障性住房或其他配套用房的;

(四)国家、省、市政府规定的其他情形。

## 第九章 附则

**第三十六条** 本办法由制定机关负责解释。

**第三十七条** 本办法自发布之日起施行。有效期两年。



---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

---

陇南市人民政府办公室

2025年5月6日印发

---

LN-2025SZFB3-ZJJ