闻喜县人民政府办公室文件

闻政办发〔2025〕15号

闻喜县人民政府办公室
关于印发《闻喜县配售型保障性住房
管理办法（试行）》的通知

县直各有关单位:

现将《闻喜县配售型保障性住房管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

闻喜县人民政府办公室

2025年7月31日

（此件公开发布）

闻喜县配售型保障性住房管理办法
（试行）

为促进房地产市场平衡健康发展和民生改善，建立房地产业转型发展新模式，加快解决工薪收入群体住房困难，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，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）、《山西省人民政府关于规划建设保障性住房的实施意见》（晋政发〔2024〕11号）文件精神，参照《运城市人民政府办公室关于印发运城市中心城区配售型保障性住房管理办法（试行）的通知》（运政办规〔2024〕4号），结合闻喜县实际，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，可由运营公司回购），面向闻喜县户籍住房有困难且收入不高的工薪收入群体和城市需要引进人才等群体配售的政策性住房。

项目开发企业指配售型保障性住房配售前项目开发单位。

运营公司指配售型保障性住房配售后负责运营管理和房产回购、再售的单位。

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 县政府统筹全县配售型保障性住房政策、规划和建设等重大事项。

县住建局作为全县配售型保障性住房主管部门，负责拟制全县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。

县审批服务管理局负责配售型保障性住房项目立项、工程建设手续办理工作。

县发改局协助县住建局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。

县自然资源局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，办理配售型保障性住房不动产登记等工作。

县财政局负责统筹各级财政资金支持项目建设，会同县住建局、县发改局、县税务局、县自然资源局等部门按程序申报上级资金补助，将符合条件的配售型保障性住房纳入地方政府专项债券支持范围，落实税费优惠政策，指导做好绩效管理和绩效评价。

县委组织部负责各类人才认定。

县公安局负责户籍认定。

县税务局、闻喜金融监管支局和其他县直各部门按照职责分工，完成县政府赋予的配售型保障性住房相关任务。

第四条 县住建局会同县发改局、县自然资源局、县委组织部等部门依据全县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建设用地以划拨方式供应。配售型保障性住房建设用地纳入县年度土地供应计划，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 配售型保障性住房主要有新建和收购存量房两种途径。

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）国家和省、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市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 县住建局根据配售型保障性住房年度筹建计划和发展规划，经县政府批准，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县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以70—120平方米为主。收购的存量房住房面积户型标准原则上参照新建保障性住房项目标准执行。

县住建局动态掌握配售型保障性住房需求，报经县政府同意后调整配售型保障性住房单套住房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，项目开发企业应当在办理工程规划许可前向县住建局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，县住建局会同县自然资源局确定。

第十一条 申报条件主要包括：

（一）中等偏下收入的城镇户籍家庭；

（二）县城区机关事业单位人员；

（三）企业引进人才等不同群体；

（四）申请人及家庭成员在县城区无住房，且申请人在本县未享受保障性住房、人才公寓及低收入家庭租金补贴等政策性住房保障，或当前已退出以上保障的。保障性住房包括：公共租赁住房（包含廉租住房）、共有产权房、经济适用房、限价商品房；

（五）国家和省、市规定的其他条件。

申请购买配售型保障性住房对象需满足（一）（二）（三）条件之一并同时满足（四）（五）条件。

第十二条 申请购买配售型保障性住房应当提交下列材料：

（一）申请人及共同申请人身份证件、户口本；

（二）申请人婚姻情况证明材料；

（三）申请人及其家庭成员房屋情况；

（四）有工作单位的需提供单位证明；

（五）承诺书。

第十三条 配售以家庭为单位，一个家庭只能申购一套。

第十四条 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）享有闻喜县人才计划支持的高层次人才、博士和经县委人才办认定的各类人才；

（二）已取得公共租赁住房资格的本县户籍家庭；

（三）三子女（含）以上家庭；

（四）国家和省、市规定的其他优先情形。

经县政府批准，配售型保障性住房可定向配售给特定工薪收入群体。

第十五条 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。

第十六条 申购家庭无正当理由，已选定住房未在规定时间内签订买卖合同的，当年不得再次申购；已签订买卖合同未取得不动产权证又申请放弃的，2年内不得再次申购。

第十七条 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。回购及配售价格由运营管理单位委托专业机构评估测算并报县政府审定。

第十八条 购房人应签订买卖合同，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。

第十九条 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。已出售的经济适用住房满5年需要转让的，可以由政府回购或者由购买人按照当时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府补交土地出让金、土地增值收益和减免的各类收费，取得完全产权后再上市交易，新建项目调整为用于配售的保障性住房或商品住房。购房人有下列情形之一的，其房产由运营公司回购：

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）国家和省、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、继承等原因造成一个家庭持有两套以上配售型保障性住房的，保留一套配售型保障性住房。

第二十条 购房人不再符合保障条件的，其持有的配售型保障性住房由运营公司回购，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。返还房屋专项维修资金余额。

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

第二十一条 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；配售型保障性住房可以继承、离婚析产，原房屋性质不变。

第二十二条 符合条件的配售型保障性住房项目可纳入地方政府专项债券支持范围，支持利用住房公积金向缴存职工发放购买配售型保障性住房的个人住房贷款。对所建配售型保障

性住房能实现完全销售但资本金不足的项目，可统筹住房公积金廉租住房建设补充资金作为项目资本金，最高不超过项目总投资规模的5%。鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则提供配售型保障性住房开发贷款。

第二十三条 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。

第二十四条 申请人及家庭成员骗购配售型保障性住房的，其房产由运营公司收回，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。

第二十五条 县住建局依据本办法，组织配售型保障性住房的申请、配售和封闭管理等，报县政府批准后施行；各相关单位按照职责分工制定相应的配套措施。

第二十六条 本办法由县住建局负责解读，自2025年7月31日起施行，有效期两年。

抄送：市政府办公室，县委办公室、县人大办公室、县政协办公室。

闻喜县人民政府办公室文书管理股 2025年7月31日印发