

HDFS01—2025—0006

海东市人民政府办公室文件

东政办〔2025〕62号

海东市人民政府办公室 关于印发海东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，海东工业园区管委会，市政府各部门：

《海东市配售型保障性住房管理办法（试行）》已经市政府第74次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

2025年9月10日

海东市配售型保障性住房管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加快解决工薪收入群体住房困难，加大配售型保障性住房筹集（建设）和供给工作，规范配售型保障性住房建设运营管理，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）和住房城乡建设部《关于做好回购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）相关精神，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，是指政府提供优惠政策支持，主要采用市场化方式建设和回购，限定配售对象、户型面积、配售价格，实施封闭管理，且面向本市住房有困难且收入不高的工薪收入群体（乡镇教师、医生、民警、公职人员等纳入县城保障范围），以及城市需要的引进人才等群体配售的政策性住房，不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易，禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。配售型保障性住房可依法继承、离婚析产，继承人和析产后产权人需符合配售型保障性住房准入条件，继承和离婚析产后房屋性质不变；继承人和析产后产权人不符合配售型保障性住房准入条件的，房屋不得继承和析产，需退回政府。

本办法所称配售型保障性住房运营管理机构（以下简称运

营机构)是指按照住房城乡建设部《关于做好回购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》要求,选定的国有企业。

第三条 海东市范围内配售型保障性住房筹集(建设)、出售、运营、管理,适用本办法。

第四条 配售型保障性住房的筹集(建设)管理坚持“政府主导、市场运作、以需定购(建)、合理布局、稳慎推进”的原则。筹集(建设)主体负责配售型保障性住房的回购、配售、运营和管理。

第五条 市人民政府统筹全市配售型保障性住房政策制定、规划建设、回购筹集、运营管理等重大事项。

市住房建设局是配售型保障性住房的行政主管部门,负责研究制定发展规划和年度计划,指导做好筹集建设、配售备案、资金监管、运营管理、住房核查、合同签订等相关工作。

市级发展改革、国资、公安、民政、财政、人社、自然资源、金融监管、税务、金融等有关部门,按照各自职责协同做好配售型保障性住房资金争取、不动产登记、婚姻登记、社会保险参保缴费证明等相关工作。

海东工业园区管委会、各县区人民政府负责做好辖区住房需求调查汇总工作;海东工业园区住建局、各县区住建局是实施配售型保障性住房的责任主体,负责结合县区实际制定县级配售型保障性住房实施细则,并负责辖区内配售型保障性住房筹集(建设)、配售备案、资金监管、运营管理、住房核查、合同签订等具体工作。

第二章 配售对象和保障标准

第六条 配售型保障性住房主要面向本市住房困难家庭、引进人才以及在乡镇工作的教职工、医护人员、民辅警、公职人员等。申请购买配售型保障性住房以家庭为单位，每个家庭只能购买一套配售型保障性住房，申购家庭应选取1人作为主申请人。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（未成年子女成年后，如符合条件可再次申请）；单身户家庭申请人应达到法定结婚年龄。申请家庭还应同时满足以下3个条件：

（一）申购家庭应至少有1名家庭成员在本市有稳定就业，在本市缴纳社会保险且处于参保缴费状态，或已在本市办理退休；

（二）主申请人及其家庭成员在拟配售项目所在地城区无自有住房或自有住房人均住房建筑面积低于25平方米；

（三）其他需满足的条件。对于已享受过公共租赁住房、公有住房等政策性住房的申请家庭，除同时满足以上条件外，还需按规定腾退原政策性住房。特殊困难家庭可申请暂缓退还原住房，暂缓时间不超过6个月。

第七条 享受各级政府人才计划支持的高层次人才或引进人才，并经组织部门认定的人员不受户籍时限限制。

第八条 配售型保障性住房建筑面积按照“保基本”的原则，控制套型、面积。新建项目单套住房建筑面积控制在60

至 90 平方米，最大户型建筑面积原则上不超过 120 平方米；回购项目房屋面积根据市场供求关系、房地产市场发展趋势，综合研判决定。

第三章 房源筹集（建设）

第九条 配售型保障性住房房源可通过以下方式筹集：

1. 回购已建成存量商品房用作保障性住房；
2. 新增划拨用地新建；
3. 收回闲置土地新建；
4. 商品房、城中村改造、城市更新、危旧房改造等项目中配建；
5. 政策允许的其他筹集方式。

第十条 回购用作保障性住房的商品房价格以同地段同品质的保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本、建安成本、加不超过建安成本 5% 的利润，由筹集（建设）主体与房源提供方协商确定房源回购价格，报市住房建设局备案。其中划拨土地成本由市自然资源规划局评估出具，建安成本由市住房建设局评估出具。在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设，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。

第十一条 新建配售型保障性住房建设用地以划拨方式供

应，项目开发企业应当在办理工程规划许可前向市住房建设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备。

配售型保障性住房项目的商业、停车位等公共配套设施按照相关规范及要求合理配置。

第十二条 配售型保障性住房优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，防止因为位置偏远、交通不便等造成房源长期空置。社区管理和物业服务规范。

第四章 配售管理

第十三条 回购存量住房用作配售型保障性住房和新建配售型保障性住房前，需确定拟配售价格，向社会公布，配售价格以政府核定为准。

第十四条 配售型保障性住房回购价格按照划拨土地成本和建安成本加上不超过建安成本 5%的利润进行测算确定，单套销售价格实行“一房一价”，可根据户型、朝向、楼层等因素，按照增减代数和为零的原则，在销售限价内适当浮动。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。购房家庭需按规定缴纳住宅专项维修资金。

第十五条 配售型保障性住房按照“一项目一登记一供应”方式组织配售。程序如下：

(一) 发布公告。筹集(建设)主体制定配售方案,按项目对外公布配售型保障性住房配售方案。内容包括项目基本情况、房源情况、配售价格及登记时间、地点、方式等。

(二) 申请与受理。配售型保障性住房按项目接受申请,由申请家庭主申请人向运营机构提出申请,按要求填写提交配售型保障性住房申请表、承诺书等材料。申请人户籍不在海东市的,需提供未在户籍地享受过政策性住房的承诺书,并承诺对个人申报信息的真实性和完整性负责。

(三) 审核认定。运营机构将申请人提交齐全的相关资料统一报至县区住房保障主管部门,县区住房保障主管部门组织同级公安、民政、人社、自然资源等相关部门,运用各行业自有系统及大数据平台对申请人资格进行联审,审核结果在30日内书面通知申请人,对结果不服的可申请行政复核。经审核符合满足配售资格的,应报市住房建设局复核,并纳入全市保障性住房意向登记库;不符合配售资格的,应当告知申请人并说明理由。

(四) 公示登记。审批通过取得资格后,由筹集(建设)主体集中对外公示7个工作日,公示无异议的,由筹集(建设)主体通知申请人缴纳认购定金。认购定金可直接冲抵房款。

(五) 摆号选房。筹集(建设)主体结合实际制定摇号选房规则进行公开摇号选房,由公证机构现场公证,应邀请申购家庭代表、人大代表、政协委员等参加。

(六) 结果公示。筹集(建设)主体对已选定房屋并缴纳购房定金的申购家庭在报纸和官方网站进行公示,公示期不少于7个工作日。

(七) 签订合同。公示无异议的,由运营机构与配售对象签订《海东市配售型保障性住房买卖合同》,缴纳购房首付款或全款,并按规定缴纳住宅专项维修资金。贷款购房家庭可按规定申请住房公积金贷款或商业银行按揭贷款。

(八) 房屋交付。运营机构应当按照合同约定时间向保障对象交付房屋。配售结果需报市住房建设局备案。

已享受过房改房、公共租赁住房、公有住房、集资房等政策性住房的购房家庭,在签订《海东市配售型保障性住房买卖合同》前须按规定腾退原政策性住房。

第十六条 申请配售型保障性住房的,应提供以下资料:

(一) 《海东市配售型保障性住房申请表》;

(二) 申请人身份证复印件(含配偶及未成年子女)、劳动(聘用)合同或近三个月的社保缴纳证明或是其他可以证明其身份的材料,个人承诺书(承诺提供的全部信息和材料真实有效);

申请人及家庭成员应当声明同意接受保障性住房管理中心和有关行政管理部门对其户籍、婚姻、工作、社保、收入(资产)、住房等情况的调查核实。

第十七条 建立全市保障性住房意向登记库,根据申请时

间先后、家庭人口、收入水平、住房困难程度和房源供应量等情况，合理确定轮候排序，统一轮候配售。当申请人多于出售住房套数时，由筹集（建设）主体实行公开资格摇号，具体选房方案由筹集（建设）主体制定公布。

第十八条 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。认购定金1年后退还，不计利息。

第十九条 项目配售3个月后仍有剩余房源的，可转化为配租型保障性住房过渡使用。承租人有购买意愿的，在符合本办法第六条申请条件的情况下可以购买。

第五章 运营管理

第二十条 运营机构与购房人签订购房协议后，按规定办理房屋销售合同网签备案或权属登记手续。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，不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易。

第二十一条 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，其房产由运营机构收回：

依申请回购：

（一）购房人因工作调动全家户籍迁往外地的；

(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。

依申请退出配售型保障性住房的，申购家庭填写退房申请表，运营机构对房屋核实确认后，根据测算的回购价格与申购人签订回购协议，办理房屋交接及不动产登记转移等手续。并在限期内腾退。

依职权收回的，由配售型保障性住房所在地的住房保障主管部门开具腾退通知单，要求其限期腾退配售型保障性住房。逾期未腾退的，购房人需按合同约定支付违约金，运营机构启动司法程序收回配售型保障性住房。

第二十二条 购房人符合本办法第二十一条回购情形的，其持有的配售型保障性住房由运营机构回购，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 2% 的折旧率予以核减（按照 50 年使用年限折旧），购房人自行装修部分，不予补偿。返还住宅专项维修资金余额。

计算公式：回购价格 = (原购买价格) × (1 - (交付使用年限×2%)) + 住宅专项维修资金余额。

回购的配售型保障性住房，原购房人不得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。原购房人应当在退出住房前按照规定将涉及的水、电、燃气、供热、通信、网络、有线电视等费用和物业服务费用等费用结清。回购后按房屋现状配售给符合条件的家庭，再售价原则上与回购价格保持一致。

第二十三条 配售型保障性住房可以继承、离婚析产，继承人或权利人符合申购条件的继续居住，原房屋性质不变。如不符合申购条件，运营机构按照程序回购后办理退款事宜。

第二十四条 配售型保障性住房签订买卖合同满两年后，购房人及家庭成员可购买其他商品住房。

第二十五条 海东工业园区管委会、各县区人民政府要及时将回购的保障性住房纳入街道和社区管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。配售型保障性住房的筹集（建设）和运营机构要加强对房屋结构安全和消防安全的监管，确保居住安全。要对照物业标准，组织优选专业物业服务企业，提高规范化管理和物业服务水平，提高群众生活品质。

第六章 支持政策

第二十六条 对符合条件的配售型保障性住房，可争取中

央专项资金补助。也可将符合条件的配售型保障性住房项目纳入政府专项债券支持范围。

第二十七条 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，在确保贷款资金安全的前提下，利用住房公积金发放保障性住房开发贷款。

第二十八条 鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则，提供保障性住房回购贷款和个人住房贷款，专款专用、封闭管理。

第二十九条 配售型保障性住房项目享受现行保障性住房有关税费优惠政策。

第三十条 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。

第七章 监督管理

第三十一条 海东工业园区管委会、各县区人民政府、市住房建设局要落实监督责任，将配售型保障性住房统一录入保障性住房信息平台系统进行编码管理，实行一房一码，建立保障性住房信息公示平台，接受社会监督。

第三十二条 市住房建设局要会同市发展改革、财政、自然资源、银行金融机构等相关单位，加强对规划建设配售型保障性住房工作的组织协调和督促指导，按照职责研究制定完善规划建设配售型保障性住房的相关配套政策，形成“1+N”政

策体系并抓好落实。

第三十三条 主申请人及家庭成员骗购配售型保障性住房的，其房产由运营机构收回，5年内不得申请保障性住房；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

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；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十五条 项目开发企业或运营机构有下列情形之一的，由有关部门依法依纪追究相关单位及责任人的责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

- (一) 擅自更改配售价格或收取除政府规定外其他费用的；
- (二) 擅自销售或委托中介机构代售配售型保障性住房的；
- (三) 擅自占用配售型保障性住房或其他配套用房的；
- (四) 国家、省、市规定的其他情形。

第三十六条 国家法律、法规、规章和上级机关规范性文件另有规定的，从其规定。

第八章 附 则

第三十七条 本办法由市住房建设局负责解释，自发布之日起30日后实施，有效期至2027年10月9日。期满后，根据法律、行政法规和国家部委有关规定及保障性住房建设形势需要，评估确定是否继续实施和延续期限。

是否宜公开选项：宜公开

抄送：市委各部门，市纪委办公室。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委，市中级人民法院，市人民检察院。

海东军分区，武警海东支队，海东消防救援支队。

海东工业园区所属园区管委会，各群众团体，青海高等职业技术学院，青海柳湾彩陶博物馆，市属国有企业，省驻市各单位。

海东市人民政府办公室

2025年9月10日印发