

于政办规〔2025〕1 号 关于印发《于田县配售型保障性住房管理办法》的通知

各乡（镇、场）人民政府、街道办事处、管委会，政府各部门、直属机构：

《于田县配售型保障性住房管理办法》，已经会议研究通过，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。

于田县人民政府办公室

2025 年 11 月 5 日

于田县配售型保障性住房管理办法

（2025 年 7 月 25 日于田县人民政府第六次常务会议通过）

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实国家关于规划建设保障性住房的决策部署，加大保障性住房建设和供给，构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展和民生改善，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》、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《关于做好收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）《和田地区收购已建成存量商品房用作保障性住房工作实施方案》和地建〔2024〕43 号等文件精神，结合于田实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于于田县行政区域内配售型保障性住房的规划建设、筹集供应、配售管理、封闭管理和监督管理等工作。

本办法所称的配售型保障性住房,是指由政府主导规划建设,采用市场化方式运作,按“保本微利”的原则定价和配售,实施封闭管理,面向在本县工作且住房有困难的工薪收入群体(含企业职工、社区工作人员及乡镇工作的教师、医生、民警、公职人员)和引进人才等群体配售的政策性住房。

第三条 县人民政府负责统筹全县规划建设保障性住房,健全和完善本县统筹协调推进机制,保障用地供给,落实配售型保障性住房项目选址以及配套设施建设,增加配售型保障性住房供给,加强配售型保障性住房建设、配售、封闭管理等方面的监管。

第四条 县住房和城乡建设局负责组织实施全县规划建设保障性住房工作,加强配售型保障性住房监督管理,牵头组织制定规划建设保障性住房地方配套政策文件,编制配售型保障性住房发展规划及年度建设筹集计划。

县自然资源局负责做好详细规划与保障性住房项目的衔接落实工作,保障用地供给,对项目的建设规模等规划指标予以支持、优化,会同县有关部门制定年度配售型保障性住房建设用地供应计划,落实配售型保障性住房土地供应管理,明确配售型保障性住房项目划拨土地成本。

县发改委负责按照国家、自治区、地区相关要求做好配售型保障性住房项目立项工作。配合县住建局做好配售型保障性住房项目各类补助资金及地方政府专项债券等资金申报工作。

县财政局负责现有财政资金渠道支持规划建设保障性住房,指导保障性住房项目申报和使用财政专项资金。

县人社局负责配合开展面向人才的保障性住房配售,对人才资格条件进行审查。

县地方金融管理部门负责协调做好金融支持规划建设保障性住房，指导金融机构发放保障性住房开发贷款和个人住房贷款。

县税务局负责落实国家有关保障性住房税费优惠政策。

住房公积金管理中心负责探索利用住房公积金向缴存职工发放购买保障性住房的个人住房贷款。

县教育、交通运输、水利、卫生健康、文广旅体等部门根据各自职能分别负责指导与保障性住房项目直接相关的道路、市政基础设施、公共服务设施等建设。

第五条 配售型保障性住房的经营管理单位具体负责配售型保障性住房建设筹集、配售、回购、运营管理等工作。

第六条 县住房城乡建设局建立配售型保障性住房轮候库，健全保障性住房和保障对象信息档案，并加强动态管理。

第二章 规划建设与房源筹集

第七条 县住房和城乡建设局组织编制全县保障性住房建设专项规划和年度建设筹集计划，提出配售型保障性住房用地需求和规模。

自然资源局组织制定年度建设用地供应计划，优先落实配售型保障性住房年度用地供应。在详细规划中落实具体项目的用地面积、容积率等规划指标以及相关的市政基础设施、公共服务设施等要求，并与相关专项规划做好衔接。配售型保障性住房选址按照职住平衡原则，优先选择交通便利、市政基础设施和公共服务设施较为齐全的区域。尽量避免因位置偏远、交通不便、公共服务设施不足等原因造成房源长期空置闲置。

第八条 配售型保障性住房的筹集建设主要通过新建和收购存量房等方式。

(一) 新建配售型保障性住房建设用地纳入全县年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出。包括：

- 1.通过划拨土地方式集中建设；
- 2.利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设；
- 3.城中村改造、城市更新、危旧房改造项目余量房；
- 4.国家、自治区、地区规定的其他筹建方式。

(二) 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。

第九条 收购运营主体由县人民政府在全县范围内国有企业中选定。配售型保障性住房建设单位和收购运营主体，负责具体实施辖区内配售型保障性住房的建设筹集、运营管理和回购等工作。

第十条 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。项目实施资金以建设单位自筹为主，支持通过申请中央、自治区级财政补助资金，地方政府专项债，银行贷款等方式筹集。

第十一条 配售型保障性住房项目资金按照“一项目一账号”的原则，建设及运营主体应与金融机构、住建部门签订资金三方监管协议，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，项目间资金不得混同，严禁挤占挪用项目资金。

凡是因建设、收购配售型保障性住房新增地方政府隐性债务的、项目资金不能平衡的，一律不得实施。

第十二条 新建类项目应当依法完成立项、用地、规划、施工、消防等手续。项目应当符合设计、消防等现行有关住宅的标准和规范，按照“好房子”的要求，结合“安全、舒适、绿色、智慧”的理念进行规划、设计、建设，打造优

质住房项目。配售型保障性住房按照“保基本”的原则，单套建筑面积以 60—90 平方米中小户型为主，原则上不超过 120 平方米，存量住房用作配售型保障性住房的可以适当放宽建筑面积标准可放宽至 120 平方米以上，原则上不超过 160 平方米，鼓励实施装配式建筑、应用智能建造，积极推广绿色建材。

项目建设单位宜选择具备良好资信和社会责任的施工单位承担保障性住房的建设。项目各方责任主体应当按照有关标准要求和规定实施建设，保证项目按计划推进。新建类项目按照规定进行工程竣工联合验收；未经验收或未通过验收的，不得投入使用。

第十三条 经营管理单位应当制订项目实施计划，明确时间节点，推动项目如期实施。列入配售型保障性住房项目清单满两年仍未开工建设的新建类项目，从项目清单中移除，并按规定收回土地。

县住房和城乡建设局应当加强工程项目建设施工监管，强化项目进度节点监测，统筹做好项目在资金、规划、用地、报批、建设等方面的组织协调工作，督促项目各方责任主体加强工程质量和施工安全管理，按时按质完成各关键节点目标任务。

第十四条 县人民政府负责统筹建设本行政区域内新建类项目建筑红线外与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，确保与项目同步规划、同步建设、同步交付，把好质量关，相关建设投入不摊入保障性住房配售价格。

经营管理单位负责建设新建类项目建筑红线内道路、绿化、电梯、供电、供水、排水、燃气、通信等公用设施，环卫、设备用房、物业用房、公示栏等服务设施，以及消防、防雷、安保设施、智能系统、大门、值班室、围墙等安全设施，确保配售型保障性住房项目配套完善，功能齐全，相关建安成本计入保障性

住房配售价格。

第十五条 新建类项目建筑红线内的城乡社区配套公共服务用房应当按规定进行建设、移交和使用。

第十六条 闲置或已腾退的经济适用住房、人才住房、共有产权住房、直管公房等政策性住房转为配售型保障性住房的,由县住房和城乡建设局报县人民政府审批。

第三章 保障对象

第十七条 配售型保障性住房的保障对象为：本县城镇无自有产权或人均住房面积较低的住房困难群体以及我县引进人才等群体。

第十八条 以家庭为单位，保障对象只能购买 1 套配售型保障性住房。家庭成员包括申请人本人、配偶及其直接抚养的未成年子女。

第十九条 申请购买配售型保障性住房，应满足以下条件：

（一）以家庭为单位申购，不设收入、车辆等其他条件限定，主申请人应为本县城镇户籍或在本县稳定就业的城市引进人才，年满 18 周岁，具有完全民事行为能力；

（二）申购家庭在本县城区内无城镇自有产权住房或家庭人均住房面积低于 15 平方米，且自申请之日起前两年内无城镇自有产权住房转移记录（含住房离婚析产记录）；

（三）主申请人及共同申请的家庭成员提出申请时未享受过经济适用住房、拆迁安置住房、集资房、房改房、解困房、人才购房补贴等购房优惠政策。已租住配租型保障性住房的，应当在购买配售型保障性住房后按规定腾退，享受租金补贴的，自签订购房合同下月起停止发放；

(四) 法律、法规、规章及政府规定的其他条件。

第二十条 保障标准：1 人户可购买一套 60 平方米(含 60 平方米)以下房屋，2—3 人户可购买一套 90 平方米(含 90 平方米)以下房屋，4 人以上户可购买一套 120 平方米(含 120 平方米)以下房屋。

第四章 配售管理

第二十一条 配售型保障性住房原则上实行现房销售，另有规定除外。销售时，参照执行商品住房销售相关规定。

第二十二条 首次配售保障性住房的，按照下列程序进行：

(一) 编制配售方案。具备配售条件的，经营管理单位编制配售方案，报送住县住房和城乡建设局审查。

(二) 审查配售方案。配售方案通过审查的，县住房和城乡建设局向经营管理单位出具准予配售的书面意见，并在于田县人民政府网平台公布。未取得准予配售书面意见的，经营管理单位不得配售。

(三) 组织配售。经营管理单位应当按照审查通过的配售方案，在于田县人民政府网发布配售信息，公开组织配售。

(四) 资格审核。申请人向县住房和城乡建设局确认或补充个人信息，县住房和城乡建设局会同相关单位审核申请人的购房资格。资格审核结果在于田县人民政府网平台公示。

(五) 抽签确定选房顺序。资格审核结果公示无异议或异议不成立的，经营管理单位组织公开抽签，委托有资质的公证机构提供现场公证服务，在优先保障公共租赁住房或租赁补贴的在保或轮候家庭的住房需求的基础上，确定申请人的选房顺序。顺序在前的申请人有权优先选房。

（六）现场选房及公布。经营管理单位组织现场选房。在于田县人民政府网信息平台公示选房结果；公示无异议或异议不成立的，经县住房和城乡建设局复核后，公布选房结果。

（七）签订合同。根据选房结果，经营管理单位与申请人签订房屋买卖合同，并完成交易。

第二十三条 首次配售后剩余的房源，按照下列程序进行常态化销售：

（一）组织公开销售。经营管理单位应当按照审查通过的配售方案，在于田县人民政府网发布配售剩余房源信息。

（二）资格审核。申请人向县住房和城乡建设局提交申请材料，县住房和城乡建设局会同相关单位审核申请人的购房资格。资格审核结果在于田县人民政府网平台公示。

（三）申请人选房。资格审核结果公示无异议或异议不成立的，申请人选择意向购买的房源。若同日多人选房的，经营管理单位应当按照首次配售要求，组织实施抽签确定选房结果。

（四）公布选房结果。选房结果在于田县人民政府网信息平台公示。公示无异议或异议不成立的，经县住房和城乡建设局复核后，公布选房结果。

（五）签订合同。根据选房结果，经营管理单位和申请人签订房屋买卖合同，并完成交易。

第二十四条 配售型保障性住房项目的配售价格按“保本微利”的原则确定。新建类项目的配售价格基本覆盖划拨土地成本和建安成本，综合考虑管理费用、销售费用、投资利息、销售税费等各项必要成本费用。筹集类项目的配售价格参考新建类项目确定。

第二十五条 配售型保障性住房的交付使用参照适用商品住房交付使用相关规定。

第二十六条 配售型保障性住房销售后，自住房交付使用之日起 90 日内，经营管理单位应当通知买受人办理不动产登记，并提供必要的协助和材料。配售型保障性住房的不动产权证书附记栏应当注记“该房屋 为配售型保障性住房，不得作为商品住房上市交易”等内容，房屋性质登记为“保障性住房”。

第二十七条 自首次配售结束之日起超过 6 个月无人申请购买的库存房源，经营管理单位可编制库存房源转用方案，向县住房和城乡建设局申请转用为其他类型的保障性住房。库存房源转用后，其配售型保障性住房的性质不变。

第五章 封闭流转与管理

第二十八条 配售型保障性住房实行封闭流转，封闭期自签订房屋买卖合同之日起计算。按照下列情形处理：

（一）不满 5 年封闭期的，房屋所有权人原则上不得转让其持有的配售型保障性住房，但户籍居民全体家庭成员迁出项目所在县、人才全体家庭成员不在项目所在县工作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，以及配售型保障性住房被强制执行、夫妻共同财产分割或作为遗产依法被继承、遗赠的，房屋所有权人可以向经营管理单位申请回购。

（二）满 5 年封闭期的，房屋所有权人可以在配售型保障性住房流转平台上挂牌转让。转让对象须符合保障条件，转让价格不得高于原配售价格。挂牌转让满 1 年无人购买的，房屋所有权人可以向经营管理单位申请回购。

符合回购条件的，经营管理单位应按照合同约定进行回购。房屋所有权变更后，其配售型保障性住房性质不变。

第二十九条 配售型保障性住房符合回购条件的，按照下列公式，在原配售价格基础上，扣减累计折旧后确定其回购价格：

回购价格 = 原配售价格 × (1 - 累计折旧率) = 原配售价格 × (1 - 1% × 房屋交付使用年期)

其中，折旧自房屋交付之日的次月起按年计提，年折旧率为 1%；回购当年满半年、不满 1 年的，按 1 年计提；不满半年的，不计提折旧。房屋所有权人自行装修部分，不予补偿。

第三十条 经营管理单位回购的房源，可以按照本办法规定重新销售或转用为其他类型的保障性住房。重新销售的，结合回购价格，按“保本微利”的原则确定配售价格。

第三十一条 房屋所有权人在居住使用时，不得以购买本套配售型保障性住房以外的用途设立抵押权。

第三十二条 配售型保障性住房的按份共有人之间可以依法转让共有份额。经营管理单位不得作为配售型保障性住房的共有人。

第三十三条 无故闲置配售型保障性住房超过两年，并经过经营管理单位核实，县住房和城乡建设局可认定该套房屋为长期闲置。

第三十四条 配售型保障性住房的房屋所有权人以提供虚假证明材料等欺骗方式取得配售型保障性住房，或长期闲置配售型保障性住房的，经营管理单位应当强制回购配售型保障性住房。按照下列程序进行：

（一）提交材料。经营管理单位向县住房和城乡建设局提交强制回购说明及相关材料。

（二）部门复核。收到强制回购说明及相关材料后，县住房和城乡建设局应当及时对有关情况进行复核。

（三）强制回购。经复核，县住房和城乡建设局认为符合强制回购情形的，应当出具书面认定文件。经营管理单位凭书面认定文件，按照配售型保障性住房买卖合同的约定实施回购。

第三十五条 配售型保障性住房和商品住房划定为同一物业管理区域的，应当统一管理，并享受同等服务、承担同等义务。任何单位或个人不得在保障性住房与商品住房之间设置围墙等物理隔离，也不得有其他类似的歧视性措施。配售型保障性住房的业主大会、物业管理及服务、住宅维修管理等事项，执行国家、自治区、地区现行住宅物业管理相关规定。

配售型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。

第六章 监督管理

第三十六条 县住房和城乡建设局应当建立动态检查机制，对属地配售型保障性住房项目进行年度抽查，检查项目建设等情况，有关单位和个人应当配合监督检查。

第三十七条 县住房和城乡建设局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，应当依法及时予以处理。

第七章 附 则

第三十八条 配售型保障性住房可按规定享受开发贷款、专项债券、税费优惠、保障性安居工程补助资金、住房公积金等相关支持政策。

第三十九条 本办法实施后，未出售的共有产权住房、产权型人才住房可按本办法规定转为配售型保障性住房，纳入筹集类项目进行管理。已享受本县人

才安居安家补贴、购房补贴或产权型实物配置的，不得重复享受配售型保障性住房。已在享受公共租赁住房或租赁补贴的申请人，在购买配售型保障性住房后，应当按规定退出公共租赁住房或租赁补贴保障。

本办法实施前，已经纳入配售型保障性住房项目清单的项目按照原计划实施建设。

第四十条 本办法中下列用语的含义：

（一）自有产权住房，是指申请人已办理商品房预售（现售）合同备案、商品房预告登记或者不动产权属登记的住房（不含集体土地上的住房）。

（二）政策性住房，是指房改房、集资房、经济适用房、安居工程、拆迁安置房等。

第四十一条 本办法自 2025 年 12 月 5 日起施行，有效期至 2030 年 12 月 4 日，由于田县人民政府办公室负责解释。