

安康市住房和城乡建设局
安 康 市 公 安 局
安 康 市 财 政 局
安 康 市 民 政 局
安康市人力资源和社会保障局
安 康 市 自 然 资 源 局 文件
安康市人民政府国有资产监督管理委员会
安 康 市 养 老 保 险 经 办 处
中国人民银行安康市分行
国家金融监督管理总局安康监管分局
国家税务总局安康市税务局

安住建发〔2025〕5号

安康市住房和城乡建设局等 11 部门

关于印发《安康市配售型保障性住房管理办法》的通知

各县（市、区）人民政府、开发区管委会，市直各相关部门：

为规范配售型保障性住房管理工作，促进房地产市场平稳健康发展 and 民生改善，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）、住建部《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）和住建部、财政部《关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10号）等文件要求，市住建局等11部门联合制定了《安康市配售型保障性住房管理办法》，并报请市政府同意。现印发给你们，请认真贯彻执行。

安康市住房和城乡建设局

安康市公安局

安康市民政局

安康市财政局

安康市人力资源和社会保障局

安康市自然资源局

安康市人民政府国有资产
监督管理委员会

安康市养老保险经办处

中国人民银行
安康市分行

国家金融监督管理总局
安康监管分局

国家税务总局安康市税务局
2025 年 6 月 19 日

抄送: 省住建厅

安康市住建局办公室

2025 年 6 月 19 日印发

安康市配售型保障性住房管理办法

第一章 总则

第一条 为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和供给，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）《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》（建保〔2024〕44号）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，是指政府提供优惠政策支持，主要采用市场化方式筹集（建设），限定套型、面积、销售价格，面向符合条件的工薪收入群体住房困难家庭及城市需要的引进人才配售并且实施封闭管理（不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易，可由经营管理单位回购）的政策性住房。

第三条 安康市行政区域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。

第五条 市住建局是配售型保障性住房筹集（建设）管理的主管部门，负责研究拟定政策措施、发展规划和年度计划，统筹协调配售型保障性住房的计划下达、住房核查、配售备案、运营管理等相关工作。

市发展改革、财政、自然资源、人社、公安、民政、国资、

金融监管、税务等相关部门，按照各自职责协同做好配售型保障性住房项目审核验收、资金争取、金融支持、税费优惠支持以及申购对象资格联审等相关工作。

各县（市、区）政府、开发区管委会负责做好辖区住房需求调查汇总工作，配合经营管理单位做好辖区内配售型保障性住房政策宣传、申请审核、配售回购、运营管理工作。

市政府依法依规选定 2 家国有企业（以下统称为经营管理单位），具体负责配售型保障性住房筹集（建设）、配售回购和运营管理等。

第二章 申购对象和保障标准

第六条 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。主申请人应年满 18 周岁并具有完全民事行为能力，申请家庭成员以户籍管理部门登记信息为准。申请家庭还应同时符合以下 3 个条件：

1. 主申请人具有本市户籍 1 年（含）以上或在本市累计缴纳基本养老保险 1 年（含）以上且申购时处于在保状态；

2. 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且申购前 1 年内无自有产权住房转移记录，或自有住房人均住房建筑面积低于 25 平方米。自有住房包括：自建房，购买的商品住房、房改房、经济适用住房，以及通过离婚析产、继承、受赠和拆迁安置等各类方式取得的住房；

3. 对于已享受过房改房、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。

第七条 有下列情形之一的，可优先购买配售型保障性住房：

1. 现有唯一住房已被鉴定为 C、D 级危房；
2. 公共租赁住房在保家庭及已经纳入轮候库家庭；
3. 烈士遗属、伤病残军人等重点优抚对象；
4. 国家、省、市规定的其他可以优先的情形。

第八条 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。

第九条 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 70 至 120 平方米；收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；不得为大户型豪宅房屋。

第三章 房源筹集（建设）

第十条 配售型保障性住房房源可通过以下方式筹集（建设）：

1. 收购已建成存量商品房用作保障性住房；
2. 新增划拨用地建设；
3. 收回闲置土地建设；
4. 其他筹集方式。

第十一条 收购用作保障性住房的商品房应为已建成存量商品房，相关手续齐备，可以办理不动产权证书；且户型面积合适、价格合适、位置合适。也可以是所在项目纳入保交房攻坚战且主体已经封顶、剩余工程量不大的在建未售商品房。支持以司法拍卖价格收购司法处置的商品房。收购在建未售商品房项目

的，要明确项目具体竣工交付日期，确保按期竣工交付。

收购房源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 5% 的利润，由市住建局与房源提供方协商确定房源收购价格，报市政府审定。其中划拨土地成本由市自然资源局评估出具，建安成本由市住建局评估出具。

第十二条 新建配售型保障性住房建设用地以划拨方式供应，经营管理单位应当在办理工程规划许可前向市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、商业用房建筑面积进行报备。

配售型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，坚持以绿色、低碳、智能、安全为核心指标打造好房子，优选规划设计方案。原则上不配建商业设施；确需配建的，在土地划拨供应时，市住建局会同自然资源部门确定，成本不计入配售价格。车位按 1:1 比例配置。

第十三条 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、配套不全等造成房源长期空置。

第四章 配售管理

第十四条 收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，需确定拟配售均价，向社会公布，配售均价以政府核定为准。

第十五条 收购已建成存量商品房用作保障房的配售价格，以收购价格加上不超过 5% 的利润进行测算，经营管理单位可以

根据户型、朝向、楼层等因素，按照整幢（单元）增减代数和为零的原则，在配售均价上下适当浮动，拟定单套房屋销售价格，实行“一房一价”，向社会公布并接受监督。

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。

第十六条 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。市住建局对外公布配售型保障性住房出售方案。内容包括项目基本情况、配售均价及登记时间、地点、方式、回购条件及办法等。

（二）申请与受理。配售型保障性住房实行个人线上申请制度。符合条件的配售对象可直接线上提出购房申请。

（三）审核认定。市住建局牵头，人社、自然资源、公安、民政、大数据等相关部门配合，运用大数据平台对申请人资格进行审核认定。经审核符合配售资格的，纳入全市配售型保障性住房轮候库；不符合配售资格的，应当告知申请人并说明理由。申购家庭对核查结果有异议的，可在5个工作日内向市住建局提出复核申请，由市住建局牵头组织相关单位在15个工作日内开展复核并再次反馈。

（四）公示登记。审批通过取得资格后，由市住建局集中对外公示7个工作日，公示无异议的，由经营管理单位通知申请人认购选房。

（五）房源分配。经营管理单位按照认购先后顺序组织进行选房。

（六）出售。经营管理单位与配售对象签订《安康市配售型

保障性住房买卖合同》，结算房款，办理交房手续。配售结果需报市住建局备案。

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《安康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。合同示范文本由市住建局统一制定

第十七条 申请人应当如实填写申请信息，提交相关材料，并对提交的材料和申请信息的真实性、有效性、合法性承担法律责任。

申请人及家庭成员应当声明同意接受有关行政管理部门对其户籍、婚姻、社保、住房等情况的调查核实。

第十八条 市住建局牵头建立全市配售型保障性住房轮候库，根据申请时间先后、住房困难程度等情况，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，由经营管理单位按轮候排序确定配售对象。

第十九条 申购人无正当理由，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。

第二十条 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前提下可以优先购买。

第五章 运营管理

第二十一条 经营管理单位与购房人签订买卖合同后，按规定办理房屋销售合同网签备案和权属登记手续。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。

第二十二条 禁止将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。配售型保障性住房实行封闭管理，封闭持有期 5 年，从买卖合同签订之日起计算。封闭期满后，购房人有下列情形之一的，其房产可由经营管理单位回购：

依申请回购：

（一）购房人因工作调动、辞职、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、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或仲裁机构裁定贷款违约的；

（二）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；

（三）因继承、婚姻状况变化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。

第二十三条 申请回购的保障型住房应满足以下条件：

（一）未设定他项权力，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、通讯、有线电视等公共事业费用和物业服务费用已结清。

第二十四条 购房人符合本办法第二十二条回购情形的，其持有的配售型保障性住房由经营管理单位回购，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（不足 1 年按 1 年计算），购房人自行装修部分，不予计算和补偿。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。

回购的配售型保障性住房再次配售的价格结合回购成本、合理利润以及相关税费等因素确定。

已被回购的配售型保障性住房，原购房人应在限期内腾退。

第二十五条 因继承、离婚析产、法院判（裁）决等发生所有权转移的，配售型保障性住房性质不变。

承购人在原婚姻存续期间购买过配售型保障性住房，但离婚析产时该住房归原配偶所有的，视作未享受配售型保障性住房政策。

第二十六条 配售型保障性住房参照普通商品住房实行维修资金管理，经营管理单位和购房人应当按照规定缴存住宅专项维修资金。配售型保障性住房物业服务收费按照我市有关规定执行。

第二十七条 配售型保障性住房纳入镇办和社区管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。购买配售型保障性住房享有与购买商品住房同等公共服务权益。

第六章 政策支持

第二十八条 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。

第二十九条 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，依法依规利用住房公积金发放保障性住房开发贷款。

第三十条 鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则，提供保障性住房收购贷款和个人住房贷款，专款专用、封闭管理，人民银行对相关金融机构给予保障性住房再贷款支持。

第三十一条 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。

第七章 监督管理

第三十二条 市住建局要会同市发展改革、财政、自然资源、人民银行等相关单位，加强对配售型保障性住房工作的组织调和督促指导，按照职责和权限研究制定完善相关配套政策。

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，其房产将予以收回，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 经营管理单位有下列情形之一的，由有关部门依法依规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。

第八章 其他

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。