

玉溪市人民政府关于印发玉溪市 配售型保障性住房管理办法（试行）的通知

玉政规〔2025〕2号

各县（市、区）人民政府，市直各委、办、局，各人民团体和企事业单位，中央、省驻玉单位：

《玉溪市配售型保障性住房管理办法（试行）》已经第六届市人民政府第57次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

玉溪市人民政府

2025年8月7日

（此件公开发布）

玉溪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建和供给，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）等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市配售型保障性住房的规划、建设、配售、退出及监督管理活动。

第三条 本办法所称配售型保障性住房是指由政府提供政策支持，通过新建、收购、转用等方式筹集，限定配售对象、户型面积、配售价格，实施封闭管理，面向符合条件的工薪收入群体配售的政策性住房。

第四条 配售型保障性住房管理工作遵循政府主导、以需定建（购）、合理布局和稳慎推进的原则。

第五条 市人民政府统筹全市配售型保障性住房规划建设等重大事项。

市住房城乡建设局是全市配售型保障性住房的行政主管部门，负责配售型保障性住房政策、计划的制定，统筹指导房源筹集、申请审核、轮候配售、封闭管理及监督管理等工作。

市发展改革委、市公安局、市民政局、市财政局、市人力资源社会保障局、市自然资源规划局、市国资委、市住房公积金中心、国家税务总局玉溪市税务局、国家金融监督管理总局玉溪监管分局、市委人才工作领导小组办公室等部门按照各自职责做好配售型保障性住房的有关工作。

县（市、区）人民政府负责组织属地配售型保障性住房筹集建设、申请审核、轮候配售、封闭管理等工作。县（市、区）住房城乡建设部门负责具体实施，相关部门按照职能职责做好有关工作。县（市、区）人民政府可以按照规定设立或者确定符合条件的实施机构，负责具体实施本辖区内配售型保障性住房筹集、配售、运营管理工作。

第二章 规划建设

第六条 县（市、区）住房城乡建设部门会同发展改革、财政、自然资源等部门根据配售型保障性住房轮候库的需求，结合国土空间总体规划和住房发展规划，合理制定配售型保障性住房筹集规模、目标、方式，细化安排用地规模和选址布局，并制定年度建设、筹集计划，报县（市、区）人民政府同意后组织实施。

第七条 配售型保障性住房主要通过以下方式筹集：

（一）新增供应国有建设用地建设。新增供应单独选址的配售型保障性住房建设用地，以划拨方式供应土地，集中新建。

（二）利用依法收回的已批未建土地建设。利用依法收回的非住宅用地、已批未建土地、破产处置土地，变更土地用途，以划拨方式供应土地，集中新建。

（三）政府存量闲置住房转用。县（市、区）人民政府闲置的存量住房（包括但不限于公共租赁住房、限价商品住房），在符合产权清晰、位置适宜、面积合适等条件下，可以转用作为配售型保障性住房。

（四）已建成存量商品住房收购。满足已确权或者取得竣工验收备案证明、产权合法明晰、无权属纠纷、使用功能齐全、配套设施完善等基本要求的已建成未出售商品住房，可以收购作为配售型保障性住房。收购工作应当遵循以需定购和市场化、法治化原则。

（五）符合规定的其他筹集方式。

第八条 配售型保障性住房的建筑设计应当符合节能、省地、环保要求，综合考虑住宅使用功能与空间组合、家庭人口及构成等要素，以满足家庭基本居住生活要求。

新建的配售型保障性住房单套建筑面积原则上不超过 120 平方米，户型面积比例依据项目具体区位、价格、需求设定。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。面向人才等群体的，建筑面积标准可以适当上调，由相关主管部门研究确定。

第九条 配售型保障性住房的建设应当遵循基本建设程序，按照建设工程管理有关规定、规范、标准进行项目勘察、设计、施工、验收及交付。

第十条 筹集、配售、运营配售型保障性住房给予以下政策支持：

（一）支持符合条件的配售型保障性住房项目申报并按照规定使用中央财政预算内资金、保障性安居工程补助资金等上级资金和地方政府专项债券。

（二）在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设配售型保障性住房，变更土地用途，不补缴土地价款。

（三）支持住房公积金缴存职工提取个人账户住房公积金支付配售型保障性住房首付款。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，提取金额与所贷住房公积金个人住房贷款金额之和不超过所购住房总价，最低首付款比例为 15%。

（四）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和个人住房抵押贷款。开发贷款资金可以用于配售型保障性住房项目的土地划拨成本、建安成本等合理支出。鼓励银行业金融机构建立配售型保障性住房项目授信绿色通道，给予授信额度优惠，满足建设单位合理融资需求。

（五）配售型保障性住房项目享受税费优惠，相关税费优惠政策按照国家关于保障性住房有关税费政策的规定执行。

（六）配售型保障性住房应当纳入街道和社区管理，享有与商品住房同等的落户、子女入学等基本公共服务。

（七）国家、省和市的其他优惠支持政策。

第三章 申请轮候

第十一条 配售型保障性住房保障对象为具有玉溪市户籍的工薪收入家庭或者个人、引进的各类人才等群体。

第十二条 申请配售型保障性住房的条件：

（一）申请人应当具有玉溪市户籍；

（二）配售型保障性住房的申请以家庭或者个人为基本申请单位（以下统称“申购对象”），申请人应当年满 18 周岁且具有完全民事行为能力；

（三）申购对象在申请地无住房；

（四）申请人在申请时，在本市范围内连续缴纳城镇职工基本养老保险达到房源所在地规定的年限。

具体条件由县（市、区）结合当地实际制定。县（市、区）委人才工作领导小组认定的人才可以不受前款第（一）、（四）项规定的限制。

第十三条 申请配售型保障性住房应提供以下材料：

- (一) 《玉溪市配售型保障性住房申请书》；
- (二) 居民身份证或者其他户籍材料；
- (三) 婚姻情况材料；
- (四) 工作情况材料；
- (五) 住房情况材料；
- (六) 其他有关材料。

申购对象应当对提交材料的真实性、完整性、有效性负责。审核部门有权对申请人的申报材料进行审查，有关管理部门及单位应当予以协助。

第十四条 夫妻双方只能购买 1 套配售型保障性住房。已购买过房改房、公共租赁住房、限价商品住房、人才住房等政策性住房的家庭申请配售型保障性住房的，需按照规定腾退原政策性住房；租住配租型保障性住房和公共租赁住房的，应当在购买配售型保障性住房后按照规定进行腾退。

第十五条 配售型保障性住房申购资格按照以下流程确定：

(一) 申请和受理。申购对象向配售型保障性住房所在地县（市、区）住房城乡建设部门提出申请，申报材料齐全的，予以受理，申报材料不齐全的，县（市、区）住房城乡建设部门应当一次性告知补充材料。

(二) 审核和公示。县（市、区）住房城乡建设部门应当会同自然资源、公安、民政等部门对申购对象的购买资格进行联合

审核，住房城乡建设部门负责审核申购对象享受政策性住房情况；自然资源部门负责审核申购对象不动产登记和转移情况；公安部门负责审核申购对象户籍情况；民政部门负责审核申购对象婚姻情况；人力资源社会保障部门负责审核申请人城镇职工基本养老保险参保缴费情况；县（市、区）委人才工作领导小组办公室负责认定各类人才的购买资格。

经审核符合条件的予以公示。公示时间为 5 个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，进入配售型保障性住房轮候库，登记为轮候对象。审核不符合条件的，应当书面告知申请人并说明理由。

（三）异议及复核。申请人对审核结果有异议的，可以向配售型保障性住房属地县（市、区）住房城乡建设部门申请复核，住房城乡建设部门应当会同有关部门进行复核，并在收到复核申请之日起 15 个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十六条 对登记为轮候对象的申购对象，应当在轮候期内安排配售型保障性住房。

县（市、区）人民政府应当根据本地区经济发展水平和配售型保障性住房需求，合理确定配售型保障性住房轮候期并向社会公布。

第三章 配售管理

第十七条 配售型保障性住房房源确定后，由实施机构制定配售方案，报县（市、区）住房城乡建设部门审核同意后向社会公布。配售方案应当包括房源的位置、数量、户型、面积、价格标准、供应对象范围、意向登记时限、选房方式和付款方式等内容。

根据县（市、区）人才引进情况和人才需求，实施机构选定部分配售型保障性住房房源面向符合条件的各类人才配售。县（市、区）委人才工作领导小组办公室制定配售方案，实施机构按照配售方案进行配售，并将配售结果报县（市、区）住房城乡建设部门。

第十八条 配售方案公布后，按照以下流程实施配售：

（一）意向登记。轮候对象按照配售方案，向属地住房城乡建设部门进行意向登记。

（二）资格复审。县（市、区）住房城乡建设部门会同有关部门对意向登记的轮候对象购买资格进行复审，复审通过的，出具《复审通过通知单》，复审不通过的，书面告知并说明理由。

（三）配售排序。对复审通过的轮候对象，实施机构应当采取公开方式确定配售顺序。

（四）登记选房。轮候对象持《复审通过通知单》，按照配售排序在规定期限内到实施机构登记选房，签订购房合同。

第十九条 轮候对象未在规定时间内选房或者选房后放弃购买的，1年内不得再次申购配售型保障性住房。签订购房合同后放弃购房的，3年内不得再次申购配售型保障性住房。

第二十条 配售型保障性住房的配售价格由实施机构根据保本微利原则确定，报县（市、区）发展改革部门审核后对外公布。

新建的配售型保障性住房配售价格主要由土地价格、建安成本、不超过5%的利润以及需据实核算的相关成本组成；收购的配售型保障性住房配售价格主要由房源收购费用、投资利息、不超过5%的利润以及需据实核算的相关成本组成。

第二十一条 配售型保障性住房建成交付后，应当在办理不动产登记时将房屋性质登记为“保障性住房”。

第二十二条 因离婚析产、继承、遗赠发生配售型保障性住房不动产转移的，该配售型保障性住房性质不变，仍然按照本办法规定进行管理。不动产登记机构在办理不动产转移登记时应当按照本办法第二十一条规定予以注明。离婚析产后未享有配售型保障性住房所有权的一方可另行申购配售型保障性住房。

第二十三条 项目配售后仍有剩余房源的，实施机构报属地住房城乡建设部门同意，可以将剩余房源用于出租，参照保障性租赁住房管理。承租人符合配售型保障性住房申购条件并且有购买意愿的，可以申请购买。

第四章 封闭管理

第二十四条 配售型保障性住房实施严格的封闭管理，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。

第二十五条 配售型保障性住房取得不动产权证不满 5 年的，原则上不得申请回购。因辞职、工作调动离开本市，因继承、遗赠、婚姻状况变化等原因在本市取得其他配售型保障性住房或者重大疾病等特殊情况的，可以不受 5 年限制。

第二十六条 配售型保障性住房有下列情形之一的，按照规定回购：

（一）依申请回购

1. 购房人因辞职、工作调动离开房源所在地的；
2. 因继承、遗赠、婚姻状况变化等原因造成 1 个家庭持有两套以上配售型保障性住房的；
3. 购房人重大疾病申请回购的；
4. 购房人取得配售型保障性住房不动产权证满 5 年的。

申请回购的配售型保障性住房应当无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷；未改变居住用途、房屋结构无拆改破坏、设施设备无缺失；水、电、燃气、通信、有线电视等公共事业费用和物业服务等费用已结清。

(二) 依职权回购

1. 因银行业金融机构或者住房公积金管理部门实现抵押权而处置配售型保障性住房的；
2. 因司法处置配售型保障性住房的；
3. 因隐瞒、欺骗等不正当手段取得配售型保障性住房的。

第二十七条 配售型保障性住房回购工作由县（市、区）住房城乡建设部门统筹。

(一) 依申请回购。由购房人向属地住房城乡建设部门提出回购申请并提交相关佐证材料。通过审查的，住房城乡建设部门向购房人和实施机构出具回购的书面文件，实施机构对房屋核实确认，与原购房人签订回购协议，办理房屋交接及不动产登记转移等手续。原购房人应当在签订回购协议后 30 日内腾退配售型保障性住房。逾期未腾退的，购房人按合同约定支付违约金。

(二) 依职权回购。出现本办法第二十六条第（二）项规定情形的，属地住房城乡建设部门依据银行业金融机构、公积金管理部门提供的或者司法机关出具的相关法律文书，开具腾退通知书，通知原购房人限期腾退住房，并向实施机构出具回购的书面文件，实施机构与购房人签订回购协议及时回购。购房人逾期未腾退的，按照回购协议约定支付违约金，实施机构申请司法机关强制执行，收回住房。

第二十八条 配售型保障性住房回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定,住房折旧按照每年 2%的折旧率予以核减(不满 1 年的按 1 年计算)。购房人自行装修或者添附部分不予计算,回购时不予补偿。

计算公式: 回购价格 = 原购买价格 × [1 - (交付使用年限 × 2%)] 。

购房家庭因隐瞒、欺骗等不正当手段取得配售型保障性住房,回购价格按照原购买价格从购房合同签订之日起每年扣减 3%核算退还购房金额(不满 1 年的按照 1 年计算),购房人自行装修或者添附部分不予计算。

依职权回购的回购款应当优先用于清偿回购房屋未结清的贷款、水、电、气及维修加固等费用。

第二十九条 回购的配售型保障性住房及时纳入配售房源,房屋再次配售时,配售价格由回购主体按照该套房屋回购成本加维修维护费等必要费用计算。

第三十条 配售型保障性住房物业管理按物业管理有关规定执行。

第五章 监督管理

第三十一条 申购家庭在申购配售型保障性住房时，不得弄虚作假，骗取资格。采取隐瞒、欺骗、贿赂等不正当手段骗购配售型保障性住房的，一经发现，立即取消购房资格，收回住房。

第三十二条 机关、企事业单位、实施机构的工作人员在配售型保障性住房建设、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第三十三条 县（市、区）住房城乡建设部门应当对配售型保障性住房配售情况进行公示并接受社会监督。建立投诉举报和反馈机制，公布投诉举报电话。

第六章 附则

第三十四条 县（市、区）人民政府可以根据本办法结合当地实际制定实施办法或者细则。

第三十五条 本办法自 2025 年 10 月 1 日起施行。