

长治市人民政府办公室文件

长政办规〔2025〕2号

长治市人民政府办公室 关于印发长治市配售型保障性住房 管理办法（试行）的通知

潞州区、上党区、潞城区、屯留区人民政府，长治高新区、经开区管委会，市直各有关单位：

《长治市配售型保障性住房管理办法（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请遵照执行。



长治市人民政府办公室

2025年5月25日

（此件公开发布）

长治市配售型保障性住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为促进房地产市场平稳健康发展和民生改善，建立房地产业转型发展新模式，推动保障性住房规划建设，加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期，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，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，限定套型、面积和销售价格，采取市场化方式运营，实施封闭管理，面向本市区（包括潞州区、上党区、潞城区、屯留区、高新区、经开区，下同）户籍住房困难的工薪收入群体和引进人才群体配售的政策性住房。

第三条 配售型保障性住房实施遵循政府主导、以需定建、合理布局和稳慎推进的原则。

第四条 市政府对全市配售型保障性住房政策、规划和建设等重大事项进行决策。

市住建局作为全市配售型保障性住房主管部门，负责拟制全市配售型保障性住房年度筹集计划及发展规划，组织配售型保障性住房配售价格确定工作，指导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。

市、区行政审批服务管理局负责根据职责办理配售型保障性住房项目相关建设等手续，在办理建筑审批时明确房屋使用性质。

市发展和改革委员会负责协助市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和根据职责办理配售型保障性住房项目相关建设等手续。

市规划和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相关建设手续和不动产登记等工作。

市财政局负责配售型保障性住房项目建设资金保障，会同市住建、发改、税务、行政审批等部门按程序申报上级资金补助及落实财税优惠政策，并指导做好项目资金绩效管理相关工作。

市委组织部牵头负责高层次人才认定。

市公安局负责户籍认定。

市税务、金融部门和其他市直各部门，以及相关区政府（高新区、经开区管委会）按照职责分工，完成市政府赋予的配售型保障性住房相关任务。

第二章 房源筹建

第五条 市住建局会同市发改、规划和自然资源局、市委组织部等部门和相关区政府（高新区、经开区管委会），依据全市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。

第六条 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市年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，从储备土地中优先供应。

第七条 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。

第八条 配售型保障性住房的筹建主要分为新建和收购存量住房两种途径。

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），以及可深度开发的已有土地（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）机关、企事业单位利用自有土地建设；

（四）新开发商品住房项目中配建；

（五）国家、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。

第九条 市住建局根据配售型保障性住房年度筹建计划和发展规划，经市政府批准，组织实施配售型保障性住房筹建工作。闲置经济适用住房经市政府批准可调整为配售型保障性住房。

第十条 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控制在 70—120 平方米。收购项目单套住房建筑面积和套型比例可适当放宽。

市住建局根据市场供求关系及房地产发展趋势等因素，可适当调整配售型保障性住房单套建筑面积和套型比例。

第十一条 配售型保障性住房建设要按照项目成立独立公司负责项目组织实施，项目公司依法招标选择具有相应资质和良好社会责任单位承担勘察设计、施工、监理等建设任务。

第十二条 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、套型比例及商业用房建筑面积进行报备。

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，市住建局会同市规划和自然资源局确定。

配售型保障性住房项目的配套设施及公共服务设施应同步规划、同步建设、同步交付。

第十三条 配售型保障性住房建设，应当按照绿色、低碳、智能、安全等原则规划、设计、建设，打造好房子样板。积极推广装配式建筑，推进建筑业转型升级和绿色发展。

第三章 准入条件

第十四条 准入条件

- (一) 中等偏下收入城镇户籍家庭；
- (二) 市区机关事业单位人员；
- (三) 企业引进人才；

(四) 申请人及其家庭在本市区内无自有住房且三年内无自有产权住房转移记录(含住房离婚析产记录)，或家庭人均住房建筑面积不足 26 平方米。自有住房包括：商品房、经济适用住房、房改房、拆迁安置房等；腾退原政策性住房的，可以按规定申请；

- (五) 国家、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。

第四章 配售管理

第十五条 配售以家庭为单位，一个家庭只能申购一套。

第十六条 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) 家庭中有《军人抚恤优待条例》规定的重点优抚对象的;
- (二) 3 子女 (含) 以上家庭;
- (三) 符合市本级公共租赁住房保障对象的各区户籍家庭;
- (四) 经市委组织部认定的高层次人才和急需紧缺人才;
- (五) 国家、省、市规定的其他优先情形。

经市政府批准, 配售型保障性住房可定向配售给特定工薪收入群体。

第十七条 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。

第十八条 已选定住房未按照规定时间内签订购房合同的, 当年不得再次申购; 已签订购房合同未取得不动产证又申请放弃的, 2 年内不得再次申购。

第五章 价格管理

第十九条 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后报发改部门提出评审意见。

第二十条 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。不动产登记中心在首登时在附记页注明房屋性质，办理转移登记时一并注记。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）长期闲置；
- （四）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。
- （四）申请人及家庭成员骗购配售型保障性住房的，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。

第二十二条 购房人不再符合准入条件的,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,6个月以上不满一年的按一年计算。

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。

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 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。

第二十六条 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。

第六章 附则

第二十七条 市住建局会同市级相关部门，针对配售型保障性住房管理各环节，可制定相应实施细则。

第二十八条 其余各县可以结合本辖区实际情况，参照本办法执行。

第二十九条 本办法由市住建局负责解读，自公布之日起30日后施行，有效期2年。