

# 甘南藏族自治州人民政府办公室 关于印发《甘南州配售型保障性住房管理 办法（试行）》的通知

各县市人民政府，州政府各部门、单位，省属驻州各单位：

《甘南州配售型保障性住房管理办法（试行）》已经州政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

甘南藏族自治州人民政府办公室

2025年7月9日

（此件公开发布）

# 甘南藏族自治州配售型保障性住房 管理办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，完善我州“市场+保障”的住房供应体系，推进配售型保障性住房筹建、供给和规范运营，加快解决中低收入群体住房困难问题。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）及有关规定，结合我州实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称配售型保障性住房，是指由政府统筹规划，提供土地、财税、金融等政策支持，限定配售对象、套型面积、配售价格、处置权利，禁止上市交易，实施封闭管理，具有保障属性的住房。

**第三条** 配售型保障性住房遵循政府主导、市场运作、以需定建、以需定购、封闭管理、合理布局和稳慎推进的原则。

**第四条** 州人民政府统筹全州配售型保障性住房政策、规划和筹集、建设等重大事项。

各县市人民政府负责辖区内配售型保障性住房房源筹集、运行运营、封闭管理等工作，动态发布低收入住房困难家庭收入认定标准，完成州政府安排的配售型保障性住房相关工作任务。

住建部门作为保障性住房建设主管部门，负责牵头制定配售型保障性住房政策及相关配套措施，会同相关部门编制配售型保障性住房发展规划和建设计划，开展配售型保障性住房申购资格审查、配售工作、资金监管等工作，负责项目工程建设等手续办理。

发展改革部门负责配售型保障性住房项目立项和中央预算内投资、地方政府专项债券等资金申报工作，负责配售型保障性住房配售价格核定工作。

自然资源部门依据配售型保障性住房发展规划以及年度筹建计划开展项目用地划拨、闲置低效非住宅用地变更用途等审批工作，负责收购已建成存量商品房用作保障性住房项目划拨土地成本核算，负责申购人房屋信息数据核查支持，负责办理配售型保障性住房不动产登记等工作。

财政部门负责统筹各级财政资金支持，会同发展改革、住建等相关部门争取上级补助资金，申请发行地方政府专项债券，落实财政优惠政策，指导做好绩效管理和绩效评价。

教育部门负责按照义务教育免试就近入学政策，落实配售型保障性住房的学区划分工作。

公安部门负责申购人户籍信息数据核查支持及购房后落户手续办理。

民政部门负责申购人婚姻登记信息数据核查支持。

人社及相关部门负责申购人职称、职业资格和各类人才认定工作。

税务、金融部门负责落实配售型保障性住房的税收优惠及融资贷款支持等工作。

住房公积金管理部门负责配售型保障性住房个人住房公积金贷款发放等工作。

项目运营主体负责做好配售型保障性住房收购、建设、销售、回购以及管理运营工作。

## 第二章 保障范围及申请条件

**第五条** 配售型保障性住房保障范围为中低收入群体以及引进的各类人才等群体。

**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 1 套。申请家庭成员包括配偶和未成年子女，单身户家庭申请人应达到法定结婚年龄。

中低收入群体申请家庭应符合以下条件：

1. 申请人拥有州内户籍、居住证或外来务工证明之一；
2. 主申请人应具有完全民事行为能力；
3. 申购家庭人均自有住房建筑面积低于本县市上年度城镇居民人均现有住房建筑面积，自有住房包括：商品住房、经济适用住房、限价商品住房、共有产权住房、私有住房、拆迁安置住房等实际拥有房屋所有权的住房；
4. 申请人及其家庭成员已享受过公共租赁住房、保障性租赁住房、人才公寓等政策性住房的，除同时满足以上条件外，还

需按规定腾退原政策性住房；

5. 家庭人均收入低于上一年度本县市居民人均可支配收入。

引进的各类人才应符合以下条件：

1. 经州、县市人才管理部门认定；
2. 已与引进人才单位签订了服务合同；
3. 申请人在州内无住房。

### 第三章 房源筹建

**第七条** 配售型保障性住房主要通过收购存量房和新建方式筹集。

**第八条** 收购存量房包括：房地产企业已建成存量商品房，房地产企业破产处置商品住房、闲置住房，城中村改造、城市更新、危旧房改造项目存量房。

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

1. 划拨土地集中建设；
2. 利用依法回收的已批未建土地、房地产企业破产处置土地建设；
3. 利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设；
4. 企事业单位利用自有土地建设。

**第九条** 配售型保障性住房运营主体为州、县市政府选定的国有企业。

**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。项目资金采取多种渠道筹措，主要包括：

1. 项目建设运营管理单位的资本金及其他自有资金；
2. 收购已建成存量房用作保障性住房专项再贷款；
3. 配售型保障性住房项目融资、贷款及销售资金；
4. 地方政府专项债券和财政补助资金；
5. 社会捐赠及其他合法方式筹集的资金。

**第十一条** 配售型保障性住房项目资金按照“一项目一账户”的原则，运营主体应与金融机构、住建部门签订资金监管协议，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，项目资金不能平衡的，一律不得实施。

**第十二条** 配售型保障性住房应优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。配售型保障性住房建设必须严格执行国家有关技术规范 and 标准，积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，落实工程质量安全责任，强化工程质量安全监管。

**第十三条** 新建配售型保障性住房单套建筑面积以 70-120

平方米为主，存量房转化为配售型保障性住房的，结合现有房源实际，原则上单套建筑面积不超过 120 平方米。

**第十四条** 新建的配售型保障性住房项目前期物业服务应实行市场化、专业化管理，优选物业服务企业；收购的配售型保障性住房纳入所在住宅小区物业一体化管理。

## 第四章 配售管理

**第十五条** 配售型保障性住房应当建立健全配售型保障性住房和保障对象档案，将配售型保障性住房配售管理纳入全国统一的配售型保障性住房信息平台管理。

**第十六条** 运营单位制定配售型保障性住房配售方案，并报县市住建部门审核备案。

配售型保障性住房申请流程：

1. 申请人按配售项目向运营主体提交申请；
2. 运营主体统一提交项目所在地县市住建部门；
3. 县市住建部门对申请人购房资格进行审查，审查结果公示 5 个工作日后将结果通知申请人，并将符合条件的申请人资料报州住建部门备案，纳入保障性住房轮候库；
4. 未通过审核的，县市住建部门应及时将未通过原因书面告知申请人。

**第十七条** 公示期间，申请人的申请条件发生变化，应及时向县市住建部门书面报告重新审核。

**第十八条** 新建的配售型保障性住房项目，配售价格由运营主体报发改部门，按不超过划拨土地、建安、融资、税金等成本的5%进行核定。

收购已建成存量房用作配售型保障性住房的项目，配售价格按收购价格加5%利润进行核算；收购价格以同地段配售型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5%的利润。

回购或封闭流转价格，按照购房款扣除房屋折旧的原则核算。房屋折旧按照主体结构70年平均进行计算，购房人自行装修部分，不予补偿，房屋专项维修资金余额予以返还。计算公式： $回购价格 = [原购买价格] - [原购买价格 \times (交付使用年限 \times 1.43\%)] + 房屋专项维修资金余额$ 。

**第十九条** 配售型保障性住房交付后，由运营主体办理不动产首次登记，权利性质注明为“划拨/配售型保障性住房”，并在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”。

## 第五章 政策支持

**第二十条** 配售型保障性住房税费政策按照国家相关规定执行。

**第二十一条** 配售型保障性住房开发贷款按照国家金融监督管理总局等六部门印发的《保障性住房开发贷款管理办法（试

行)》(金发〔2023〕13号)等现行规定执行。

**第二十二条** 住房公积金管理部门应按照《财政部关于贯彻落实规划建设保障性住房等三项工作的意见》(财综〔2023〕39号)等落实好住房公积金支持保障性住房建设工作。

**第二十三条** 购买配售型保障性住房可按规定条件申请住房公积金、商业或混合贷款。

**第二十四条** 配售型保障性住房专项维修资金缴纳标准按照各县市普通商品房标准执行。

**第二十五条** 配售型保障性住房住户享有普通商品房住户同等落户、子女入学等优惠政策。

## 第六章 封闭管理

**第二十六条** 配售型保障性住房实行严格封闭管理,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。

**第二十七条** 配售型保障性住房可以继承、离婚析产,原住房性质不变。

**第二十八条** 购房人有下列情形之一的,其住房由运营主体回购。

依申请回购:

1. 购房人因工作调动,全体家庭成员户籍迁往外地;

2. 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；

3. 国家、省、州规定可以回购的其他情形。

依职权收回：

1. 购房人长期拖欠住房贷款并被司法机关裁定贷款违约；

2. 因人民法院强制执行等原因需处置该套住房；

3. 因婚姻、继承等原因造成一个家庭持有 2 套以上配售型保障性住房的，保留 1 套配售型保障性住房。

**第二十九条** 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。

**第三十条** 配售型保障性住房回购后按房屋现状再次配售，配售价格与该房屋回购价格一致。

**第三十一条** 配售型保障性住房购买家庭应当遵守国家、省、州有关政策规定，按照购房合同约定使用住房，不得有以下情形：

1. 擅自转让、赠予配售型保障性住房；

2. 改变配售型保障性住房的使用用途；

3. 无故闲置配售型保障性住房 2 年以上；

4. 破坏配售型保障性住房主体结构；

5. 其他违法违规情形。

如有上述情形之一的，由住建部门责令整改，逾期不整改或整改不到位的，可根据有关政策法规和合同约定进行处理；造成损失的，购房人应依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第三十二条** 主申请人及家庭成员骗购配售型保障性住房的，其住房由运营主体收回，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。

**第三十三条** 行政部门及其工作人员在配售型保障性住房管理工作中玩忽职守、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。

**第三十四条** 运营主体有下列情形之一的，由有关部门依法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。

1. 擅自更改配售价格或收取除政府规定外其他费用；
2. 擅自销售或委托中介机构代售配售型保障性住房；
3. 擅自占用配售型保障性住房或其他配套用房；
4. 国家、省、州规定的其他情形。

## 第七章 附 则

**第三十五条** 本管理办法自印发之日起试行，试行期两年。