

三政办规〔2025〕1号

三门峡市人民政府办公室 关于印发三门峡市配售型保障性住房 管理办法（试行）的通知

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区、经济开发区、现代服务业开发区管理委员会，市人民政府有关部门：

《三门峡市配售型保障性住房管理办法（试行）》已经市政府第47次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2025年4月16日

三门峡市配售型保障性住房管理办法（试行）

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，加大配售型保障性住房筹建和供给工作，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）精神，结合我市实际，制定本管理办法。

第二条 本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供政策支持，规定建设标准、配售价格、回购方式及封闭管理，面向中心城区（含湖滨区、陕州区、城乡一体化示范区、经济开发区、现代服务业开发区）住房有困难且收入不高的工薪收入群体和城市需要引进人才等群体配售的政策性住房。

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

配售型保障性住房实施主体包括新建项目开发建设单位、政府选定的运营管理机构、政府选定的国有收购企业等。

第四条 市政府统筹全市配售型保障性住房政策、规划和建设等重大事项。

市住房城乡建设局作为全市配售型保障性住房主管部门，负责编制全市配售型保障性住房年度筹建计划及发展规划，牵头组织配售价格确定工作，指导配售型保障性住房申购资格审核、配售工作，指导房源筹集、封闭管理、资金监管和日常运营，指导实施主体做好运营管理、回购、合同签订等工作，负责配售型保障性住房项目初步设计审批、工程建设手续办理，指导鼓励建设项目按照绿色建筑、超低能耗、装配式建筑和成品住宅相关建设标准执行，监督检查项目工程质量和施工安全等工作。

市发展改革委负责按照国家、省、市相关要求做好配售型保障性住房项目立项工作。配合市住房城乡建设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。

市自然资源规划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不动产登记等工作。

市财政局负责统筹财政资金支持项目建设，会同市住房城乡建设局、发展改革委、税务局、自然资源规划局等部门按程序申报上级资金补助、申请发行地方政府专项债券、落实税费优惠政策，指导做好绩效管理和绩效评价。

市人力资源社会保障局负责社保数据支持。

市委人才办负责各类人才认定工作。

市公安局、市税务局、三门峡金融监管分局和其他市直有关部门，以及各区政府（管委会）按照职责分工，完成市政府安排的配售型保障性住房相关任务。

第二章 房源筹建

第五条 市住房城乡建设局会同市发展改革委、自然资源规划局、人力资源社会保障局等部门和各区政府（管委会），依据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，拟定配售型保障性住房年度筹建计划以及发展规划，经市政府批准后实施。

第六条 配售型保障性住房，应当统筹规划、合理布局、职住平衡，充分考虑交通便利、公共设施齐全等条件的要求，合理安排区位布局。

第七条 配售型保障性住房主要有新建和收购存量房两种途径。

新建包括：

（一）市政府依法批准新建及市政府规定的其他筹建方式建设；

（二）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），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。

收购的存量房包括：各类政策性住房、建成未售的商品住房和市政府规定的其他房源。

第八条 新建配售型保障性住房应为独立用地，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。

第九条 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不超过 120 平方米，收购项目面积可适当放宽。

市住房城乡建设局动态掌握保障性住房需求，报市政府同意后调整配售型保障性住房单套住房建筑面积。

第十条 配售型保障性住房建设流程同商品住房，项目开发建设单位应当按照配售型保障性住房面积标准办理工程规划许可。

第十一条 配售型保障性住房建设，应当坚持高品质，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，推动节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设整体水平。

第三章 申请条件

第十二条 申请购买配售型保障性住房以家庭为单位，申购家庭应选取 1 人作为主申请人。主申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括配偶和未成年子女（未成年子女达到法定

结婚年龄后，可再次申请)；单身户家庭申请人应达到法定结婚年龄。申请家庭应同时符合以下条件：

(一) 主申请人应取得中心城区户籍 3 年以上；取得中心城区户籍不满 3 年的，须在中心城区连续缴纳养老保险 12 个月以上；

(二) 主申请人及其家庭成员在中心城区范围内无自有住房，或家庭人均住房建筑面积不足 20 平方米。自有住房包括：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、赠与和拆迁安置等各类方式取得的住房；

(三) 对于已享受过房改房等政策性住房的家庭，需按规定腾退原政策性住房；

(四) 国家、省、市规定的其他条件。

第十三条 符合三门峡市 A 类（顶尖人才）、B 类（领军人才）、C 类（高级人才）、D 类（青年英才）、E 类（急需紧缺人才）标准的各类人才不受户籍时限限制。

第十四条 配售型保障性住房申购资格认定通过线上、线下办理。

第四章 配售管理

第十五条 配售型保障性住房由市住房城乡建设局统一组织配售。重点解决本市中心城区户籍住房困难的工薪收入群体和引进的人才等。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) 享有三门峡市人才计划支持的高层次人才；
- (二) 已取得公共租赁住房资格的中心城区户籍家庭；
- (三) 3 子女以上家庭；
- (四) 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 申购家庭无正当理由，已选定住房未在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权证又申请放弃的，2 年内不得再次申购。

第十九条 项目配售 3 个月后仍有剩余房源的，政府选定的国有收购企业按规定回购后转化为保障性租赁住房。承租人有购买意愿的，在符合本办法第十二条申请条件的前提下可以购买。

第五章 价格管理

第二十条 配售型保障性住房的价格，由市住房城乡建设局组织相关部门按照基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合

理利润的原则进行测算，经市政府批准后向社会公布。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。

第二十一条 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。

第六章 封闭管理

第二十二条 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。不动产权证书附记信息栏记载：该房屋为配售型保障性住房。

第二十三条 配售型保障性住房实行封闭管理，禁止变更为商品住房流入市场。购房人有下列情形之一的，其房产由政府选定的国有收购企业回购：

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）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。

第二十四条 购房人符合本办法第二十三条回购情形的，其持有的配售型保障性住房由政府选定的国有收购企业回购，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。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。

第二十五条 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，不得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。

第二十六条 已被回购的配售型保障性住房，原购房人应在限期内腾退。

第二十七条 购买配售型保障性住房，购房人应当按照规定缴纳房屋专项维修资金和其他相关费用。

第二十八条 配售型保障性住房可以继承、离婚析产等，原房屋性质不变。

第二十九条 各区政府(管委会)应及时将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。

第七章 配套政策

第三十条 配售型保障性住房项目配套的幼儿园、学校可由属地政府统一协调在周边项目配建。

第三十一条 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、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开发贷款。

第三十二条 配售型保障性住房项目相关税费按照国家、省、市相关规定执行。

第三十三条 购房人可使用住房公积金和商业贷款购买配售型保障性住房，按照国家、省、市相关规定执行。

第三十四条 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。

第八章 附 则

第三十五条 市住房城乡建设局依据本办法，制定配售型保障性住房的申请、配售和封闭管理等相关细则，经市政府批准后施行；各相关部门按照职责分工制定相应的配套政策。

第三十六条 各县（市）可以结合本地实际情况，参照本办法执行。

第三十七条 本办法自发布之日起施行，有效期三年。

主办：市住房城乡建设局

督办：市政府办公室三科

抄送：市委各部门，军分区，部、省有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

三门峡市人民政府办公室

2025 年 4 月 16 日印发
