

张规〔2025〕3-市政办 3

# 张掖市人民政府办公室文件

张政办发〔2025〕44号

## 张掖市人民政府办公室 关于印发张掖市配售型 保障性住房管理实施办法的通知

各县区人民政府，市政府各部门，市直及省属驻张各单位  
《张掖市配售型保障性住房管理实施办法》已经2025年6月30日市政府第91次常务会议研究同意，现予印发，请认真贯彻执行。



# 张掖市配售型保障性住房管理办法

## 第一章 总 则

**第一条**为了切实加快解决工薪收入群体面临的住房困难问题，全力推动保障性住房的规划建设工作，进一步加大配售型保障性住房的筹建与供给力度，同时规范配售型保障性住房的运营管理，依据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）等相关文件精神，结合我市实际情况，制定本办法。

**第二条** 张掖市行政区域范围内保障性住房的筹建、申请、轮候、配售、回购等工作，适用本办法。

**第三条** 本办法所称配售型保障性住房，是指政府在土地供应、税费减免等方面给予优惠政策，严格限定房屋套型、面积以及销售价格，并实行封闭式管理，专门面向本市各县区住房困难且收入处于中低水平的工薪收入群体，以及城市为实现高质量发展所急需引进的各类人才等特定群体进行配售的具有保障性质的政策性住房。

## 第二章 房源筹建

**第四条** 市人民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。

**第五条** 市住建部门作为全市保障性住房主管部门，负责牵头制定保障性住房政策及相关配套措施，协调组织各相关部门、单位开展保障性住房管理工作。

**第六条** 市发展改革、财政、民政、人社、自然资源、公安、公积金等部门按照各自职责分工负责相关工作。

**第七条** 各县区住建部门负责组织实施本辖区配售型保障性住房项目的建设筹集、配售管理及监督管理等工作。各县区相关部门按照职责分工做好配售型保障性住房相关工作。

**第八条** 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。

**第九条** 配售型保障性住房，应当以需定建、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。

**第十条** 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) 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

(二) 城中村改造、城市更新、危旧房改造中配建

(三) 国家、省、市规定的其他筹建方式。

收购的存量房包括各类政策性住房、建成未售的商品房和市人民政府规定的其他房源。

**第十一条** 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 至 120 平方米，三居室套型比例按项目情况控制在 50%至 60%。收购项目套型、面积和比例可适当放宽。

县区住建部门动态掌握配售型保障性住房需求，报经市人民政府同意后调整配售型保障性住房单套住房建筑面积和套型比例。

**第十二条** 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

**第十三条** 申请购买配售型保障性住房以家庭为单位，申购家庭应指定 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（子女达到法定婚龄的，可以单独申请）；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）申请人拥有本市户籍、居住证、外来务工证明其中之一。家庭成员人均年收入符合县区政府规定的收入标准，对引进人才不设年龄、户籍和收入限制。

（二）主申请人及其家庭成员在所在县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、受赠和拆迁安置等各类方式取得的住房。

（三）申请人须在所在县区连续缴纳养老保险 6 个月以上。

（四）其他需满足的条件，包括已享受过房改房、经济适用住房等政策性住房的家庭需按规定腾退原住房。

**第十四条** 申购家庭在所在县区住建部门填写申购信息，提交规定材料。县区住建部门公布项目户型和预估配售均价，属地人民政府负责保障教育资源。

**第十五条** 县区住建部门会同自然资源、公安、民政、人社等部门联合审核申购家庭的购买资格。县区住建部门负责审核申购家庭享受政策性住房情况，自然资源部门负责审核申购家庭不动产登记情况，公安部门负责审核申购家庭户籍情况，民政部门负责审核申购家庭婚姻、收入情况，人社部门负责审核社保缴纳情况。

#### 第四章 保障对象轮候库建设

**第十六条** 各部门按照职责范围每年对有申购配售型保障性住房意愿的家庭进行摸底登记，符合条件的纳入配售型保障性住房轮候库。符合保障对象条件、有购房意向的家庭，在所在县区住建部门填写申购信息。申报家庭需如实填报并提供与申购保障性住房有关的各类信息及证明材料。

**第十七条** 保障对象申请入库时要对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门查验申购保障性住房有关

的各类信息。申购资格按项目批次审核发放，由县区组织查询核定。

**第十八条** 保障对象信息发生变化的，应在规定时间申请数据更新。

## 第五章 配售管理

**第十九条** 配售型保障性住房项目实行现房销售，应当遵循公开、公平和公正的原则。以家庭为单位进行申购，保障对象只能购买一套保障性住房。

**第二十条** 项目配售前，县区住建部门组织保障性住房经营管理单位制定配售方案，配售方案应包含项目基本情况、配售条件、配售程序、配售价格等内容，配售方案报本级人民政府同意后实施。

**第二十一条** 配售型保障性住房配售实行公告、申请、审核、摇号、公示和轮候制度等，具体按以下流程实施配售

（一）发布公告。由市住建部门制定配售型保障性住房申请公告，向社会公布。

（二）购房申请。申购家庭向所在县区住建部门提出购房申请，按要求提交家庭成员房屋信息、主申请人社保信息等。

（三）申购资格审核。县区住建部门组织相关部门对申购资格审核，申购家庭资格审核通过后，县区住建部门组织在官方网站进行公示，公示时间为5个工作日。公示无异议后，申购家庭取得申购资格，纳入保障范围。对审核不符合保障条件的家庭给予反馈，申购家庭对核查结果有异议的，可在规定时间提出复核

申请，由审核部门组织开展复核工作并再次反馈。

（四）确定选房顺序。县区住建部门根据申购登记和资格审核情况综合确定选房顺序，在规定期限内取得申购资格的登记户数少于供应住房总套数的，可按申购登记先后顺序确定选房顺序。在规定期限内取得申购资格的登记户数多于供应住房总套数的，可组织统一公开摇号，排出选房次序。获得选房资格的申购家庭，按照摇号取得的选房顺序号自主选择楼层及房号。摇号工作由公证机关现场公证，可邀请申购家庭代表参加。

（五）现场选房。申购家庭按照已确定的选房次序进行现场选房，选定后现场缴纳购房定金，签订认购协议，定金的退还条件按认购协议约定执行。申购家庭放弃选购或未在规定期限内选房的，选房资格作废，按顺序依次递补。选定房屋后，由县区住建部门发放《配售型保障性住房认购凭证》（以下简称《认购凭证》）。

（六）签订合同。申购家庭选定保障性住房后，应当在规定时间内办理购房手续，凭《认购凭证》与保障性住房经营管理单位签订购房合同，缴交购房首付款或全款。贷款购房的家庭，可按规定申请住房公积金贷款或商业银行按揭贷款。申购家庭无正当理由未在规定时间内签订认购合同的，取消当年申购资格；已签订买卖合同但未取得不动产权证且申请放弃的，2年内不得再次申购。

（七）房屋交付。配售型保障性住房经营管理单位应当在约定期间向申购家庭交付房屋。

**第二十二条** 县区住建部门将配售型保障性住房项目、经营

管理单位等信息及时提供给不动产登记部门。配售型保障性住房办理不动产首次登记、转移登记、抵押登记等，不动产登记部门应当将相关登记信息推送至县区住建部门。开发建设单位办理配售型保障性住房首次登记后，及时协助购房家庭办理不动产分户登记，收购企业及时协助购房家庭办理转移登记手续，房屋产权性质为“保障性住房”。不动产登记部门在不动产权证附记栏中注明：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。

当期未取得选房资格的，进入轮候库，轮候期限为三年。

## 第六章 价格管理

**第二十三条** 配售型保障性住房的配售价格由市、县人民政府制定，并对外公布。

**第二十四条** 新建配售型保障性住房配售价格主要由划拨土地成本和建安成本、不超过 5% 的利润构成。收购、盘活、转化存量房产作为配售型保障性住房的配售均价，根据国家、省相关政策要求确定，配售均价纳入项目配售方案。

配售型保障性住房经营管理单位可根据核定的配售均价，结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋销售价格，实行一房一价，明码标价，向社会公布，接受监督。项目最终销售均价不得高于核定的配售均价。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。

**第二十五条** 配售型保障性住房有关资金严格执行封闭管理，由市住建部门负责监管。

## 第七章 售后管理

**第二十六条** 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。

**第二十七条** 配售型保障性住房实行封闭管理（不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易，可由运营公司回购），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。

### 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，需要保留一套配售型保障性住房的  
（四）其他不符合本办法第十三条规定申请条件的。

**第二十八条** 配售型保障性住房可以继承，依照《中华人民

《共和国民法典》关于继承的相关规定执行。购买配售型保障性住房的家庭，因继承、遗赠、婚姻状况变化等方式取得其他配售型保障性住房的，只能保留一套，原房屋性质不变。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。

**第二十九条** 配售型保障性住房回购工作由住建部门统筹。购房家庭申请回购时，向住建部门提出申请，由住建部门负责审核。

配售型保障性住房的回购或封闭流转价格按照购房款减去房屋折旧的原则核算。房屋折旧按照主体结构 50 年、装修 10 年平均进行计算。

计算公式：回购价格=原购买价格（毛坯+装修）-[原购买价格（毛坯部分）×（交付使用年限×2%）]-[原购买价格（装修部分）×交付使用年限×10%]。毛坯及装修均折旧计算至折完为止。

回购申请审批通过后，回购主体应按相关规定完成回购，解除合同并备案，退出的房屋及时纳入配售房源。

**第三十条** 申请回购配售型保障性住房应满足以下条件

（一）无贷款、无抵押、无租赁、未设立户口及居住权、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、电信、有线电视等公共事业费用和物业服务费用已结清。

**第三十一条** 购房家庭因隐瞒、欺骗、贿赂等不正当手段取得配售型保障性住房，经查实后房屋被收回的，申购家庭应按合同约定腾退住房；涉及购房贷款的，需先清偿贷款，再由指定机

构依法收回住房。逾期未处理的，应当依据合同约定，通过司法途径处理。回购价格按照原购买价格减去房屋折旧方式核算退还金额，折旧金额按照第二十九条计算。

**第三十二条** 配售型保障性住房物业管理按现行物业管理有关规定执行。

**第三十三条** 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状态，不可对房屋主体结构进行破坏。

**第三十四条** 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。

## 第八章 配套政策

**第三十五条** 各县区人民政府，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。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配建。

**第三十六条** 支持符合条件的配售型保障性住房项目申报上级补助资金、地方政府专项债券。

支持利用住房公积金向符合条件的缴存人（含单位缴存职工和灵活就业缴存人员）发放购买配售型保障性住房的个人住房贷款。

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贷款，专款专用，封闭管理。

配售型保障性住房相关税费、开发贷款等政策按国家有关规

定执行。

**第三十七条** 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。

## 第九章 监督管理

**第三十八条** 主申请人及家庭成员骗取配售型保障性住房的，其房产由运营公司收回。按照合同约定收取房屋使用期间占有使用费和折旧费，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第三十九条** 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。

## 第十章 附 则

**第四十条** 本办法中，项目开发企业指配售型保障性住房配售前项目开发单位；运营公司指配售型保障性住房配售后负责运营管理的房产回购、再售的单位。

**第四十一条** 各县区可以结合实际情况，参照本办法执行。

**第四十二条** 本办法自公布之日起施行，有效期五年。

---

抄送 市委办公室,市人大常委会办公室,市政协办公室。

---

公开属性 主动公开

---

张掖市人民政府办公室

2025年7月4日印发

---

