

通化市人民政府关于印发《通化市配售型保障性住房 管理办法（试行）》的通知-通市政规〔2025〕2号

东昌区、二道江区人民政府，市政府各委办局、各直属单位：

现将《通化市配售型保障性住房管理办法（试行）》印发给你们，
请认真贯彻落实。

通化市人民政府

2025年6月30日

（此件公开发布）

通化市配售型保障性住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规划建设配售型保障性住房，加快解决工薪收入群体住房困难问题，按照《吉林省住房和城乡建设厅关于推进住房保障轮候库建设加快发展配售型保障性住房的通知》（吉建保〔2025〕2号）有关要求，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，限定保障对象、户型面积、配售价格、处分权利、回购方式，面向符合条件的家庭封闭配售、具有保障属性的住房。

第三条 我市市辖区范围内配售型保障性住房的申请、审核、配售、回购等工作，适用本办法。

第四条 配售型保障性住房重点针对我市住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及按照城市发展需要引进的各类人才等群体，并根据我市供给能力的实际情况，逐步将保障范围扩大到住房有困难的整个工薪收入群体。

第五条 配售型保障性住房实行严格的封闭管理，不得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。配售型保障性住房不得设定除购房贷款担保外的抵押权。

第六条 建立配售型保障性住房轮候库，全面摸清符合申请条件的家庭并及时入库，坚持“以需定建”的原则合理确定我市配售型保障性住房建设规模。

第七条 市住房城乡建设部门负责统筹监管、牵头实施配售型保障性住房相关工作。市发展改革、教育、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、卫生健康、市场监管、住房公积金、税务等部门按照各自职责负责相关工作。

东昌区、二道江区政府负责实施辖区内配售型保障性住房相关具体工作。

第二章 配售价格和户型面积

第八条 新建的配售型保障性住房按照基本覆盖划拨土地成本、建安成本和不超过 5% 利润的原则确定配售均价；通过收购、盘活、转化存量房产方式转化为配售型保障性住房的房屋，根据国家、省相关政策要求评估确定配售均价。保障性住房经营管理单位会同住房保障管理部门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，并向社会公布，接受监督。项目最终销售均价不得高于核定的配售均价。

第九条 配售型保障性住房原则上毛坯交付，单套住房建筑面积以 70—90 平方米中小户型为主，最大户型面积原则上不超过 120 平方米。

第三章 准入条件

第十条 配售型保障性住房以家庭为单位申购，家庭成员包括夫妻双方、未成年子女。申请家庭应选取 1 人作为配售型保障性住房的主申请人，主申请人应具有完全民事行为能力。单身户家庭申请人应达到法定结婚年龄。每个保障家庭只能购买 1 套配售型保障性住房。

第十一条 申请配售型保障性住房的家庭应同时满足下列条件：

（一）主申请人为本市城镇户籍；

（二）主申请人在我市连续缴纳社会保险 12 个月以上，且处于参保状态；

（三）申请家庭在本市城镇无自有住房。

第十二条 经市委人才工作领导小组认定的各类人才在申请购买配售型保障性住房时，不受户籍、社保等条件限制。

第四章 审核入库管理

第十三条 申请家庭应向户籍、社保缴纳所在地提出申请，引进人才向工作单位所在地提出申请，按照申请入库相关要求在电脑客户端自主录入相关申请信息，并对申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

第十四条 区住房保障管理部门协调相关部门在5个工作日内对申请家庭的户籍、婚姻、缴纳社保、不动产、参加房改及享受政策性住房等信息进行审查；审查不合格的，由区住房保障管理部门通过电话或轮候库信息系统回复主申请人；初审合格后由区住房保障管理部门在2个工作日内复审；复审通过后，由市住房城乡建设部门进行终审并向社会公示5个工作日；公示期满且无异议的申请家庭纳入配售型保障性住房轮候库。

第十五条 入库成功的申请家庭申报信息出现变化时，主申请人应及时修改申报信息。

第五章 配售管理

第十六条 根据入库家庭数量、申请意愿及财政承受能力，制定我市新建和购买配售型保障性住房的数量和规模计划，并组织实施。

第十七条 对有2个及以上未成年子女的家庭，市委人才工作领导小组确定引进的各类人才，以及按照国家、省、市相关规定享受保障性

住房优抚优待政策的申请家庭，在户型和套内建筑面积等方面进行优先配售。

公共租赁住房在保和已享受过房改等政策性住房的申请家庭申请配售型保障性住房，在配售型保障性房屋交付前需按规定腾退原政策性住房。

第十八条 配售型保障性住房进行配售时，若申请家庭多于供给房源数量，采取抽签方式确定选房顺序；若申请家庭少于供给房源数量，按入库时间及提出申请购买顺序确定选房顺序。申请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。申请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。申请家庭选定房屋后，应当在规定时间内办理购房手续，签订购房合同，缴纳购房首付款或全款。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。

第十九条 配售型保障性住房应按照商品住宅标准全额缴存住宅专项维修资金。

第二十条 不动产登记部门在办理配售型保障性住房产权登记时，应明确房屋产权性质为配售型保障性住房，并在产权登记证中注明“实行封闭管理，不得抵押、上市交易”。

第六章 售后及退出管理

第二十一条 配售型保障性住房购房家庭享有相应的落户、子女就学等权益。

第二十二条 配售型保障性住房实行回购方式退出保障。申请家庭办理不动产证满5年，可以申请退出保障；办理不动产证不满5年，原则上不得申请退出，但因重大疾病、工作变动调离我市等原因确需退出的申请家庭，由住房保障管理部门进行核实，情况属实的可以申请退出。

申请退出家庭的配售型保障性住房由相关部门按规定进行回购，并同时满足以下条件：

- （一）权利人均同意退出；
- （二）无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷；
- （三）未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失；
- （四）水、电、燃气、供热、电信、有线电视等公共事业费用和物业服务费用已结清；
- （五）退出已享受的落户、就学等权益；
- （六）无法律法规禁止回购的情形。

第二十三条 因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移的，房产性质仍为配售型保障性住房，获得人应符合本办法第十、十一条对于保障对象条件的要求。如获得人已享受配售型保障性住房，只能保留 1 套。因人民法院强制执行、银行实现抵押权等原因需处置配售型保障性住房的，由相关部门按规定回购，回购款应优先用于清偿回购房屋未结清的贷款和回购产生的各项税费等。

第二十四条 配售型保障性住房回购价格按照原购房价格减去房屋折旧费用，加上依据银行存款利率及房屋持有年限计算的利息后确定回购价格。

利息不计复利，房屋持有年限不足 1 年的不予计息。购房人自行装修部分，不予补偿。房屋主体折旧按照住房使用年限 50 年（年折旧率 2%）计算，折完即止。折旧时，房屋持有年限自办理入住日期起至签订回购协议日期计算，不足 1 年的按照 1 年计算。

计算公式：回购价格 = 原购房价格 - 原购房价格 ×（房屋持有年限 × 2%） +（原购买价格 × 签订回购协议日期中国人民银行公布的一年定期存款基准利率 × 房屋持有年限）

第二十五条 因配售型保障性住房回购产生交易税费的，按照相关政策办理。

第二十六条 回购后的配售型保障性住房房源再次作为配售型保障性住房向社会进行配售。配售价格按照回购价格和房屋折旧、物价水平、回购税费成本等因素确定。

第七章 监督管理

第二十七条 申请家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得配售型保障性住房的，取消其保障资格，同时自该家庭退出保障之日起5年内禁止该家庭再次申请其他配售型保障性住房，并按照以下程序办理：

（一）已获得申请资格的，取消其申请资格；

（二）已缴纳定金的，按认购协议相关约定条款执行；

（三）已签订购房合同但未交付配售型保障性住房的，解除购房合同；

（四）已交付配售型保障性住房的，申请家庭应当按照合同约定执行，腾退配售型保障性住房，涉及购房贷款的应先清偿相关贷款后，由相关部门依法依规收回其配售型保障性住房，按照购房价格减去房屋折旧和回购产生的各项税费等方式核算退还金额，不予利息补偿。

第二十八条 配售型保障性住房保障家庭有下列情况之一的，由相关部门责令整改。逾期不整改或整改不到位的，责令退出保障，由相关部门按照原购房价格减去房屋折旧和回购产生的各项税费等方式核算退还金额后进行回购。

（一）擅自转让（包括买卖、赠予等方式转移房产权属行为）、租赁的；

（二）抵押配售型保障性住房；

（三）改变配售型保障性住房使用用途；

（四）无故闲置配售型保障性住房 2 年以上；

（五）破坏配售型保障性住房主体结构和其他违法违规情况。

第二十九条 配售型保障性住房经营管理单位负责日常巡查工作，每半年走访巡查一次，确保无各类违规情况发生。

第三十条 配售型保障性住房相关管理部门及工作人员存在滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违规行为的，要依纪依法严肃追究相关单位和人员的责任；构成犯罪的，移送司法机关处理。

第八章 附 则

第三十一条 根据配售型保障性住房供应和需求情况，可依法对配售型保障性住房的保障对象和申请条件进行调整。

第三十二条 本办法由市住房城乡建设局负责解释。

第三十三条 本办法自发布之日起 30 日后施行，有效期 2 年。执行期间，上级有新规定的，从其规定。