

杨凌示范区住房和城乡建设局

杨凌示范区发展和改革委员会

杨凌示范区财政局

杨凌示范区不动产登记局

杨凌示范区人力资源和社会保障局

杨凌示范区公安局

文件

杨管建发〔2025〕36号

关于印发《杨凌示范区配售型保障房建设管理 实施方案》的通知

各相关单位：

《杨凌示范区配售型保障房建设管理实施方案》已经各相关部门审核通过，现予以印发。

请各相关部门按照职能分工做好配合，解决我区工薪收入群体住房困难，推动完善住房保障体系建设，探索建立房地产转型发展新模式。

杨凌示范区住房和城乡建设局



杨凌示范区发展和改革委员会



杨凌示范区财政局



杨凌示范区不动产登记局



杨凌示范区人力资源和社会保障局



杨凌示范区公安局



2025年7月9日

杨凌示范区配售型保障房建设管理 实施方案（试行）

为贯彻落实国务院《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）精神，推动建立多主体供给、多渠道保障，着力解决工薪收入群体住房困难，结合我区实际，特制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神和习近平总书记历次来陕考察重要讲话重要指示，积极适应新时代发展需要，构建新发展格局，优化住房供应结构，加大配售型保障性住房筹集（建设）和供给，着力解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期，建立完善的住房保障新模式，为城市高质量发展、宜业宜居和民生保障提供有力支撑。

（二）基本定义。本方案所称配售型保障性住房（以下简称配售型保障房）是指政府提供优惠政策支持，主要采用市场化方式建设或收购，限定套型、面积、销售价格，面向符合条件的工薪收入群体住房困难家庭以及城市需要引进人才配售的住房，配

售型保障房属于实行封闭管理的政策性住房(不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押,不得上市交易,退出时可由运营公司回购)。

(三)实施原则。配售型保障房的筹集(建设)管理应遵循以下原则。

1. 坚持科学规划、有序推进。加大配售型保障房建设供给,让工薪收入群体逐步实现居者有其屋,促进稳地价、稳房价、稳预期,推动房地产业转型和高质量发展。按照“统一规划、统一建设、统一标准”的原则,按照以需定建、以需定购原则,合理确定配售型保障房筹集数量,安排年度筹集计划。

2. 坚持“市场运作、保本微利”原则配售。优选国有企业作为筹集(建设)收购运营管理企业负责配售型保障房的收购、配售、运营和管理。鼓励国有企业、事业单位利用自有闲置土地建设配售型保障房,多渠道增加房源供给。

3. 坚持政策公开、过程透明。配售型保障房实行现房销售,执行政府定价,项目建设、房源供应、销售价格、配售结果面向社会公开。配售申请实行排队轮候、公开透明,接受群众监督。

(四)职能分工。示范区住房和城乡建设局为全区配售型保障房筹集管理的行政主管部门,负责统筹协调全区配售型保障房项目申报、计划下达、住房核查、配售备案、日常监督等工作。委托选定一家国有企业为本辖区配售型保障房筹集(建设)收购运营管理企业。

示范区发展改革、财政、自然资源、人社、公安局等有关部门，按照各自职责协同做好配售型保障房资金争取、不动产登记、人才引进及社会保险参保缴费证明、户籍证明等相关工作。

二、筹集（建设）标准

（一）明确对象。申请购买配售型保障房以家庭为单位，每个家庭只能购买一套配售型保障房。申购家庭应推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员为申请人，申请家庭成员包括配偶和未成年子女；单身家庭申请人应达到具有完全民事行为能力年龄。申请家庭还应同时符合以下条件。

1. 申请人具有本地区户籍或在本地区有稳定就业一年以上，以城镇职工养老保险缴存时间为准；

2. 申请人及其家庭成员在杨凌城区无自有住房或自有住房人均住房建筑面积低于 25 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、共有产权住房、棚改安置房（含曾享受安置），以及通过离婚析产、继承、受赠和拆迁安置等方式取得的住房；

3. 户籍已迁入杨凌，在各乡镇（街道办）工作的乡村教师、基层派出所民、辅警，各级行政事业单位招聘的工作人员无自有住房或家庭人均住房面积低于 25 平方米的；

（二）房源筹集。

1. 房源筹集方式：配售型保障房房源可通过盘活行政、国

有企事业单位在不同时期作为开发主体已建成的存量未出售的经济适用房、商品住宅等筹集房源；可通过收回闲置土地、国有企事业单位闲置用地新建，也可通过收购已建成存量商品房等方式筹集房源。筹集房源时优先安排在交通便利、公共设施齐全、物业管理完善的小区，防止因为位置偏远、社区管理和物业服务规范管理配套不全等造成房源长期空置。

2. 房源面积标准：按照保基本的原则，配售型保障房单套建筑面积控制在 70 至 120 平方米左右。

3. 房源收购条件：收购的存量商品房为已建成的准现房，作为配售型保障房的收购价格以土地成本、建安成本、加不超过建安成本 5% 的利润计算，由筹集（建设）收购运营管理与房源提供企业协商确定房源收购价格，并报示范区住建局审核备案。收购的存量商品房办理不动产登记时，土地使用权按宗地原性质登记，在不动产登记证书备注栏标注为“配售型保障性住房”。

（三）资格认定。

1. 轮候原则。示范区、杨陵区两级住建部门接入全国住房保障平台，建立配售型保障房建设项目库和保障家庭轮候库，面向社会及时公布建设计划、项目名称和房源信息、准入条件及保障标准。建立轮候和审核、公示机制，积极做好申请家庭和企事业单位申请、资格审核、房屋配售等各项工作。配售型保障房实

行现房销售，制定“一项目一配售方案”，配售价格执行政府定价，最终配售均价由两级住建部门报同级发改部门备案。

2. 申请要件。申请配售型保障房的，网上申请或线下申请时应填报或提供以下资料：

(1) 《杨凌示范区配售型保障性住房申请表》；

(2) 申请人身份证复印件（含配偶及未成年子女）、劳动（聘用）合同或近 12 个月的社保缴纳证明或是其他可以证明其身份的材料，个人承诺书（承诺提供的全部信息和材料真实有效）；

(3) 由单位集中申报的，还需提供单位证明材料、申请汇总表、组织机构代码证书、营业执照（法人执照）。

申请人及家庭成员应当声明同意接受保障性住房管理中心和有关行政管理部门对其户籍、婚姻、工作、社保、收入（资产）、住房等情况的调查核实。

（四）配售程序。配售型保障房配售程序如下：

1. 发布公告。筹集（建设）收购运营管理企业对外公布配售型保障房出售方案。内容包括项目基本情况、配售均价及登记时间、地点、方式等。

2. 申请受理。配售型保障房实行个人申请或单位集体申报制度。符合条件的配售对象可直接向筹集（建设）收购运营管理企业提出购房申请；或由用工单位，收集个人住房需求，集中向

筹集（建设）收购运营管理企业提出购房申请，并承诺对个人申报信息的真实性和完整性负责。

3. 审核认定。示范区住建（保障房中心）部门牵头，相关部门配合对申请人资格进行审核认定。经审核符合条件的，纳入示范区配售型保障房轮候库；不符合条件的应在 15 个工作日内告知申请人并说明理由。

4. 登记公示。配售家庭通过资格审批登记后，由筹集（建设）收购运营管理企业集中对外公示 7 个工作日，公示无异议的，由筹集（建设）收购运营管理企业通知申请人缴纳认购定金，认购定金可直接冲抵购房款。

5. 摇号选房。筹集（建设）收购运营管理企业要结合实际，制定摇号选房规则进行摇号选房。当申请人少于出售住房套数时，按轮候次序选房。当申请人多于出售住房套数时，由筹集（建设）收购运营管理企业实行公开摇号，具体选房方案由筹集（建设）收购运营管理企业制定公布。

6. 协议签订。筹集（建设）收购运营管理企业与配售家庭签订《杨凌示范区配售型保障房买卖合同》，结算房款并办理交房手续。配售结果需报同级住建（保障房中心）部门备案。筹集（建设）收购运营管理企业负责办理房屋销售合同网签备案和权属登记手续。不动产权证书附记信息栏记载“该房屋为配售型保障房”，不得进行除房屋按揭贷款外的其他抵押，不得上市交易。

(五)管理原则。对配售型保障房实施严格的封闭管理制度，禁止违法违规将配售型保障房变更为商品住房流入市场。购房人有下列情形之一的，由筹集（建设）收购运营单位回购，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 2% 的折旧率予以核减，住房交付时起至回购协议签订时止，不足一年的按照一年计算，购房人自行装修部分不予补偿。返还房屋剩余专项维修资金。

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的；
- 2.购房人或家庭成员患有医疗行业标准范围内重大疾病，需筹措医疗费用的；
- 3.国家、省、示范区规定可以回购的其他情形。

依职权收回：

- 1.购房人长期拖欠购房款并被司法机关裁定违约的；
- 2.因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；
- 3.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房的，保留一套配售型保障房；

- 4.《杨凌示范区配售型保障房买卖合同》约定条款违约的。

计算公式：回购价格 = （原购买价格）× [1-（交付使用年限 × 2%）] + 房屋专项维修资金余额。

回购后按房屋现状配售给符合条件的家庭，再售价格与回购

价格保持一致。

因继承、离婚析产、法院判（裁）决等发生所有权转移的，房屋性质保持不变。配售型保障房签订合同满两年后，购房人及家庭成员可购买其他房产。

（六）相关责任。筹集（建设）收购运营单位有下列情形之一的，由有关部门依法依规追究相关单位及责任人的责任；涉嫌犯罪的，依法移交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以外其他费用的。
2. 擅自销售或委托中介机构代售配售型保障房的。
3. 擅自占用配售型保障房或其配套用房的。
4. 国家、省、示范区规定的其他情形。

申请人及家庭成员骗购配售型保障房的，其房产由筹集建设管理主体收回，按同时期同地段市场租金收取房屋使用期间占用使用费和折旧费，所收取费用从回购价款中扣除，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。

三、支持政策

（一）资金支持方面。在用好国家补助资金的前提下，积极做好中央预算内投资、中央财政专项补助资金、地方政府专项债券的申报工作。由示范区财政局配合示范区住建局启动对存量经适房进行处置，销售回款作为筹集配售型保障房启动资金。

（二）金融支持方面。探索与房地产业转型发展新模式相适

应的金融服务模式。鼓励各金融机构按照市场化、法治化原则，提供配售型保障房开发贷款和个人住房贷款，专款专用、封闭管理。

（三）住房公积金支持方面。支持利用住房公积金向缴存职工发放购买配售型保障房的个人住房贷款。

四、保障措施

（一）落实主体责任。示范区住房和城乡建设局对筹集配售型保障性住房、解决好工薪收入群体住房困难问题负主体责任，切实加强领导，认真组织实施。指导杨陵区住房和城乡建设局强化工作机制，细化政策措施，制定实施方案，及时解决遇到的困难和问题，有力有序有效推进配售型保障房筹集配售。

（二）加强监督管理。配售型保障房筹集要总结本地区在经济适用住房、限价商品房建设等工作中的经验教训，完善配售、运营等方面管理制度。建立健全配售型保障房和保障对象档案，及时填报录入平台系统，加强信息公开，自觉接受群众监督。

（三）做好政策衔接。协调好配售型保障性住房与商品住房、公租房等的关系，做好配售型保障房与商品房项目保交房等工作的有效衔接配合，把握政策时度效，找准工作切合点，坚持以问题为导向，统筹协调推进各方面工作。

（四）做好宣传引导。加强政策宣传解读、示范引领和舆论引导。运用各类媒体加大宣传报道力度，推广经验做法，营造全

社会关心、支持、参与配售型保障房的良好氛围。

五、方案解释

本实施方案由示范区住房和城乡建设局负责解释，自发布之日起实施，有效期三年。期满后，根据法律、行政法规和国家部委有关规定及保障性住房建设形势需要，评估确定是否继续实施和延续期限。