

珲春市配售型保障性住房管理办法

第一章 总则

第一条 为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）住房和城乡建设部《关于加快建立住房保障轮候库的通知》（建保〔2024〕89号）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）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，是指本级人民政府提供土地、财税、金融等政策支持，由本级人民政府选定的保障性住房经营管理单位通过新建或改建、收购、盘活等方式筹集，限定保障对象、套型面积、配售价格、处置权利，面向符合条件家庭封闭配售、具有保障属性的住房。保障性住房运营管理单位包括新建项目开发建设单位、本级人民政府选定的国有收购企业、运营机构等。

第三条 配售型保障性住房遵循“政府主导、市场参与、公开透明、封闭管理”的原则。

第四条 住建局是全市保障性住房配售及售后管理工作的行政主管部门，负责协调组织各相关部门、单位开展保障性住房管理工作。

发改局、自然资源局、财政局、税务局、延边住房公积金管理中心珲春管理部等部门按照职责分工做好保障性住房配售相关工作。

第五条 建立健全保障性住房和保障对象档案，保障性住房配售及售后管理应当纳入全国统一的保障性住房信息平台。

第二章 保障对象和条件

第六条 珲春市保障性住房配售范围覆盖整个工薪收入群体，包括城镇户籍家庭、城镇常住人口家庭、机关企事业单位人员、各类引进人才、公共服务人员、进城（外来）务工人员等。

第七条 保障性住房以家庭为单位申购，且仅可购买一套，不设户籍和收入门槛。家庭成员包括夫妻双方、未成年子女，家庭成员需未享受其他住房保障性政策。

申购家庭应选取 1 人作为保障性住房的主申请人，主申请人需年满 18 周岁并具有完全民事行为能力，配偶作为共同申请购房人。主申请人自行选择是否将未成年子女作为共同申请人参与申请审核，未成年子女作为共同申请人，不影响其年满十八周岁后享受保障性住房政策。

第八条 购买保障性住房申请人名下无自有住房或自有住房（平房除外）人均建筑面积应不超过 20 平方米。各类人才申请购买保障性住房的，不受此限制。

第九条 根据保障性住房供应和需求情况，经本级人民政府同意，可对保障性住房的保障对象和配售条件进行调整。

第三章 配售价格和户型面积

第十条 新建保障性住房项目配售均价按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测算确定；改建、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，纳入项目配售方案，报本级政府同意后实施。保障性住房运营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。项目最终销售均价不得高于核定的配售均价。

第十一条 配售型保障性住房原则上以毛坯交付，新建项目单套住房建筑面积以 80-100 平方米户型为主，原则上不超过 120 平方米，改建、收购、盘活、转化的存量项目可适当放宽标准。

第四章 保障对象轮候库建设

第十二条 符合我市保障对象条件、有购房意向的家庭，应按规定进行轮候库信息申报，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。

第十三条 保障对象申请入库实行承诺制，对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，并同意相关部门核实其申报信息。

第十四条 保障对象信息发生变化的，应及时申请数据更新。

第五章 配售流程

第十五条 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。

第十六条 项目配售前，住建部门组织保障性住房运营单位制定配售方案，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。

第十七条 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）项目公告。保障性住房运营管理机构根据配售方案，制定保障性住房项目配售公告，向社会公布。配售公告中应当明确房源情况、受理时间、受理程序等内容。

（二）购房申请。保障性住房按项目公告接受购房申请，已纳入轮候库的申购家庭，需按保障对象类别重新提交相关必要材料后，向保障性住房运营管理机构提出购房申请；未纳入轮候库的家庭，应先申请入库，再向保障性住房运营管理机构提出购房申请。

（三）申购资格审核。各相关部门按职责对申购家庭信息进行查验，保障性住房运营管理机构对申购家庭资格审核通过后，在珲春市人民政府网进行公示，公示期为7天。公示无异议后，申购家庭取得项目申购资格，纳入本批次项目选房范围。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。保障性住房运营管理机构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。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。

（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，与保障性住房运营管理机构签订购房合同，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。

（七）房屋交付。保障性住房运营管理机构应当在约定时间向申购家庭交付房屋。

第十八条 住建部门将保障性住房项目、保障性住房运营管理机构等信息及时提供给不动产登记部门。开发建设单位办理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，本级人民政府选定的国有收购企业及时协助购房家庭办理转移登记手续。不动产登记部门应在预告登记证明和不动产权证中注记“配售型保障性住房，不得自行上市交易”。

第十九条 开发建设单位按照相关法律法规配置物业服务用房。

第二十条 公租房在保家庭购买保障性住房后，应在房屋交付前退出公租房保障（实物配租、租赁补贴）。

保障性住房交付使用后，购房人应按规定缴纳住宅专项维修资金。

第二十一条 保障性住房项目应纳入街道和社区网格化管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。

新建的项目应组织优选专业物业服务企业，收购的项目原则上与商品房项目享受同等物业服务，加强使用管理和物业服务，

让群众住得舒心、安心。保障性住房购房家庭享有相应的落户、子女就学等权益。

第六章 售后管理

第二十二条 保障性住房实行严格的封闭管理，禁止以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。

第二十三条 保障性住房不得设定除购房贷款担保外的抵押权。保障性住房因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移的，房产性质仍为保障性住房。每个家庭最多只能保留一套保障性住房，对因继承、遗赠、离婚析产获得其他保障性住房的，由保障性住房运营单位按规定予以回购。

第二十四条 保障性住房以回购方式退出保障。购买家庭取得保障性住房不动产权证未满5年的，原则上不得申请回购。取得不动产权证满5年的，如因长期闲置、确需转让、辞职等原因离开机关事业单位或企业的，由保障性住房运营单位按规定予以回购，再行配售给符合条件的家庭。

第二十五条 保障性住房的回购价格按照购房价格+利息-房屋折旧的方式进行核算。购房家庭自行装修部分，不予补偿。住宅专项维修资金不予退还。

利息按签订购房合同之日人民银行公布的一年期定期存款基准利率和持有年限计算，不计复利，不足一年的部分不予计息。房屋折旧按照房屋本体70年(年折旧率3%)和交付使用年限确定，不满一年的部分按一年计算。

房屋持有年限按自签订购房合同日期起至签订回购协议日期

止进行计算。

房屋交付年限按自交付日期起至签订回购协议日期止进行计算。

计算公式：回购价格=购房价格（1+利率×持有年限-折旧率×交付年限）

当回购价格小于零时，回购价格按零计算。

第二十六条 因保障性住房回购产生交易税费的，按照相关政策依法依规办理。

第二十七条 已被回购的保障性住房，原购房人应当在规定期限内腾退，未在规定期限内腾退的，给予3个月过渡期，过渡期内按同时期同地段市场租金收缴房屋回购后原购房人使用期间的租金。过渡期满仍不腾退的，回购单位可依法向市人民法院提起诉讼。

房屋回购后使用期间，原购房人应当继续保持房屋购买时或回购时状态，不可对房屋结构或室内装修进行破坏，对已造成的破坏，破坏部分重建、恢复费用由原购房人承担。

第二十八条 回购的保障性住房再次配售价格按照回购价格并考虑房屋折旧、回购税费成本等因素确定。项目配售较长时间后仍有剩余房源的，报请本级人民政府同意后，可结合实际暂时转化为保障性租赁住房。承租人有购买意愿的，在符合申请条件的前提下依法享有以同等条件优先购买的权利。

第二十九条 购房家庭有下列情形之一的，由保障性住房经营管理单位组织回购，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：

（一）因银行业金融机构或住房公积金管理部门实现抵押权而处置该套住房的；

（二）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

第三十条 保障性住房的购房家庭应当遵守国家、省、市有关政策规定，按照合同约定使用保障性住房，不得有以下情形：

（一）擅自转让、赠与保障性住房；

（二）改变保障性住房的使用用途；

（三）破坏保障性住房主体结构；

（四）其他违法违规情形。

发生上述情形，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进行处理，造成损失的，申购家庭应依法承担赔偿责任，构成犯罪的，移送司法机关处理。

第三十一条 申请回购的保障性住房应满足以下条件：

（一）无贷款、无抵押、无租赁、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、供热、电信、有线电视等公共事业费用和物业服务费用均已结清；

（四）申请回购时申请人名下无其他商品住房；

（五）无法律、法规和规章禁止回购的情形。

第七章 监督管理

第三十二条 申购家庭所做承诺和提交的材料必须客观真实，采用瞒报、虚报等手段，骗购配售型保障性住房的，一经发现由保障性住房运营单位回购，并按同时期同地段市场租金收缴

房屋使用期间的租金，禁止该家庭5年内再次申购及承租保障性住房，同时视情节，依法依规追究相关责任。

第三十三条 保障性住房禁止中介代理、私下转让及抵押等变相买卖行为，对违规参与交易、转让、抵押的，依法依规追究相关责任人（单位）的责任。

第三十四条 相关部门及工作人员在履行职责过程中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为，将依法依规追究责任，涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第八章 附则

第三十五条 珲春市保障性住房项目的配售及售后管理工作由市住建局统筹协调。

第三十六条 珲春市行政区域范围内保障性住房的申请、审核、配售、回购等工作，适用本办法。珲春示范区参照执行。

第三十七条 本办法未尽事宜按国家、省相关文件执行。

第三十八条 本办法由珲春市住房和城乡建设局负责解释。

第三十九条 本办法自印发之日起施行。