

# 中卫市配售型保障性住房管理办法（试行）

## （征求意见稿）

### 第一章总则

**第一条** 为规范中卫市配售型保障性住房规划建设、准入审核、配售分配、封闭流转与监督管理，健全以配售型、租赁型为主体的住房保障体系，切实保障城镇住房困难家庭、新市民、青年人及各类人才基本住房需求，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），结合中卫实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供土地、财税、金融等支持政策，限定建设标准、配售对象、销售价格与使用管理要求，面向符合条件的住房困难家庭配售，实行封闭管理、不得违规上市交易的政策性保障住房。

**第三条** 本市行政区域内配售型保障性住房的房源筹集、规划建设、资格准入、申请审核、轮候配售、产权登记、封闭管理、回购退出、使用与监督管理等活动，适用本办法。

**第四条** 配售型保障性住房管理遵循政府主导、部门协同、公平公开、封闭管理、严格监管的原则，坚持一户一宅、应保尽保，严禁骗购、违规流转、闲置转租等行为。

**第五条** 市住房和城乡建设局是配售型保障性住房行政主管部门，负责政策制定、规划计划、资格审核、配售组织、封闭管理、监督检查、档案管理及统筹协调工作。

市发展改革、财政、自然资源、民政、人社、税务、公安、公积金、审计、不动产登记及各县（区）政府、乡镇（街道）按职责分工，协同做好资格联审、房源供应、资金监管、价格核定、产权登记、基层受理与动态核查等工作。

## 第二章房源筹集与规划建设

**第六条** 配售型保障性住房房源通过集中新建、配建、存量盘活、收购转化、社会捐赠等多渠道筹集，优先在交通便利、配套完善的区域布局。

**第七条** 配售型保障性住房以中小户型为主，满足基本居住功能，配套基础设施与公共服务同步规划、同步建设、同步交付。

**第八条** 配售型保障性住房建设用地实行计划单列、优先保障，以划拨或出让方式供应，严格执行规划、建设、消防、质量安全等标准，确保工程质量与居住安全。

**第九条** 配售型保障性住房建设资金通过财政资金、专项债券、银行贷款、社会资本等多渠道筹措，实行专户管理、专款专用，专项用于房源筹集、建设改造、运营管理等支出，接受审计与社会监督。

**第十条** 配售型保障性住房销售价格实行政府指导价，由市发改部门会同住建、财政等部门按保本微利原则核定，明码标价、对外公示，不得擅自涨价或加收不合理费用。

### 第三章准入条件

**第十一条** 申请配售型保障性住房以家庭为单位，实行共同申请、共同承诺、共同负责，主申请人须年满 18 周岁，具有完全民事行为能力。

**第十二条** 本市城镇户籍家庭申请，应同时符合以下条件：

（一）主申请人具有本市市辖区城镇户籍；

（二）申请家庭在本市辖区内无自有住房，或人均住房建筑面积低于 15 平方米；

（三）家庭人均收入低于上年度本市城镇居民人均可支配收入的 1.3 倍；

（四）申请家庭未享受房改购房、集资建房、经济适用住房、限价商品房等其他政策性住房保障，未承租公有住房且未享受租赁补贴；

（五）无征收拆迁待安置住房、无违规享受住房保障记录。

**第十三条** 非本市户籍家庭、新市民、青年人申请，应同时符合以下条件：

（一）在本市辖区稳定就业，持有本市辖区居住证，连续缴纳社会保险满 2 年；

（二）在本市辖区内无自有住房；

（三）未享受其他保障性住房政策。

**第十四条** 经自治区、市、县（区）认定的高层次人才、

急需紧缺人才、优秀青年人才、重点产业人才，申请配售型保障性住房可不受户籍、收入限制。

**第十五条** 符合下列情形之一的，可优先配售：

（一）烈士遗属、因公牺牲人员遗属、伤病残退役军人等重点优抚对象；

（二）劳动模范、见义勇为人员家庭；

（三）一至四级残疾人、重大疾病救助对象；

（四）符合规定的其他优先情形。

**第十六条** 有下列情形之一的，不得申请：

（一）已参加房改购房、集资建房或购买过限价商品房、经济适用住房等政策性住房的；

（二）拥有非居住类房屋、经营性房产的；

（三）有宅基地或原有房屋被征收等待安置的；

（四）提供虚假材料、隐瞒真实情况，被记入住房保障信用档案未满规定年限的；

（五）法律法规、规章及政策规定的其他禁止情形。

## 第四章申请与审核

**第十七条** 配售型保障性住房实行常态化受理、集中联审、动态公示。

**第十八条** 申请应提交以下材料：

（一）《中卫市配售型保障性住房申请表》；

（二）主申请人及共同申请人身份证、户口簿、居住证；

（三）婚姻状况证明；

- (四) 收入、财产、社保缴纳证明;
- (五) 住房状况查询及无房证明;
- (六) 人才、优抚、优先配售等相关证明材料;
- (七) 诚信申报承诺书;
- (八) 其他需要提供的材料。

### **第十九条 审核程序:**

(一) 申请人向市住房保障主管部门提出申购资格申请,并提交本细则第十八条规定的材料,市住房保障主管部门自收到申请材料之日起十五个工作日内审核完毕。

(二) 对符合条件的,在市人民政府官网、“公租房”APP及住房保障主管部门公示栏进行公示,公示期为五个工作日。

对公示情况有异议的,可在公示期内向市住房保障主管部门提出书面复核申请,市住房保障主管部门自接到申请之日起十个工作日内会同有关部门进行复核,并将复核结果告知申请人。

(三) 公示无异议或经核实异议不成立的,按照申购意愿纳入轮候库。

**第二十条** 一个家庭只能享受一种保障方式,已购买配售型保障性住房的家庭不得申请其他保障性住房。

## **第五章 轮候与配售**

**第二十一条** 建立统一轮候库,按申请时间、优先类别排序,实行轮候管理;轮候期间家庭人口、收入、住房等情况发

生变化的，应及时申报。

**第二十二条** 房源达到配售条件后，由市住房保障主管部门发布配售公告，明确房源信息、配售价格、配售程序、选房规则、时限要求等内容。

**第二十三条** 配售程序：

- （一）意向登记；
- （二）资格复核；
- （三）公开摇号 / 排序；
- （四）选房确认；
- （五）签订购房合同；
- （六）办理网签备案与产权登记。

配售全过程接受纪检监察、公证机构及群众代表监督，结果全程公示。

**第二十四条** 购房家庭应在规定时限内签订合同、缴纳房款；逾期未办理的，视为自动放弃，取消本次资格，五年内不得再次申购配售型保障性住房。

**第二十五条** 一户家庭只能购买一套配售型保障性住房，已承租公共租赁住房、保障性租赁住房的，应在交房后 3 个月内退出原保障房源。

## 第六章 封闭管理与使用

**第二十六条** 配售型保障性住房实行全周期封闭管理，不动产权证书注明“配售型保障性住房”，严格限制流转行为：

- (一) 不得上市交易、赠予、抵债；
- (二) 不得转租、转借、闲置；
- (三) 不得擅自抵押（购房按揭贷款抵押除外）；
- (四) 不得改变房屋用途、拆改结构；
- (五) 禁止中介机构及个人提供违规交易、经纪服务。

**第二十七条** 购房人享有占有、使用权利，收益权与处分权受封闭管理约束，仅可按规定由政府回购或在保障对象内部封闭流转。

**第二十八条** 房屋交付后，购房人应按时缴纳物业、水、电、气、暖等费用，遵守小区管理规约，维护房屋结构安全与配套设施完好。

**第二十九条** 实行动态监管，住房保障部门会同乡镇（街道）、社区、运营单位开展入户巡查、信息核查，及时查处违规使用行为。

## 第七章回购与退出

**第三十条** 配售型保障性住房实行政府回购为主、封闭流转为辅的退出机制，取得不动产权证未满5年的，原则上不得申请回购。

**第三十一条** 有下列情形之一的，可申请政府回购：

- (一) 因重大疾病、意外事故、灾害等导致家庭严重困难；
- (二) 调离本市、户籍迁出且不再符合保障条件；

- (三) 依法购买商品住房，不再符合保障条件；
- (四) 其他符合政策规定的情形。

**第三十二条** 有下列情形之一的，应当强制回购，并记入信用档案，限制再次申请：

- (一) 骗购、虚报瞒报、伪造材料取得保障资格；
- (二) 违规转租、转借、闲置、抵押、改变用途；
- (三) 拒不配合动态核查、拒不整改违规行为；
- (四) 家庭情况变化不再符合保障条件且拒不退出；
- (五) 法律法规、规章及政策规定的其他情形。

**第三十三条** 回购程序：

- (一) 提交回购申请及相关材料；
- (二) 资格与房屋状况核查；
- (三) 核定回购价格；
- (四) 签订回购协议；
- (五) 结清费用、腾退房屋；
- (六) 办理产权注销 / 转移登记。

**第三十四条** 因继承、离婚析产需变更产权的，受让方须符合保障条件，经审核批准后方可办理变更，且仅限一套；不符合条件的，由政府回购。

**第三十五条** 回购房源纳入住房保障房源库，重新面向符合条件对象配售。

## 第八章资金与产权管理

**第三十六条** 配售型保障性住房售房款实行专户存储、专款专用、全程监管，专项用于房源筹集、建设、回购、运营管理等支出，不得挪作他用。

**第三十七条** 不动产登记机构在办理不动产权证书时，注明房屋性质、封闭管理要求、回购与流转限制。

**第三十八条** 配售型保障性住房税费按国家保障性住房政策执行，落实相关减免优惠。

## 第九章监督管理与法律责任

**第三十九条** 住房保障主管部门会同相关部门建立常态化监督检查机制，对房源、资格、配售、使用、回购等全流程监管，畅通投诉举报渠道。

**第四十条** 申请人、购房人违反本办法规定，有下列行为之一的，责令限期整改；拒不整改的，取消资格、收回房屋、追回资金，记入信用档案，依法依规处理：

- （一）虚报、瞒报、伪造材料骗购；
- （二）违规转租、转借、闲置、抵押、交易；
- （三）改变用途、拆改结构；
- （四）拒不退出、拒不配合核查；
- （五）其他违规违约行为。

**第四十一条** 中介机构及从业人员违规提供配售型保障性住房交易、经纪服务的，依法查处并记入行业信用档案。

**第四十二条** 国家机关及运营单位工作人员在管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、优亲厚友、泄露信息的，

依法依规给予处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

## 第十章附则

**第四十三条** 本办法未尽事宜，按照国家、自治区及本市相关规定执行；上级政策调整的，从其规定。

**第四十四条** 本办法适用于中卫市市辖区配售型保障性住房销售管理。中宁县、海原县住建部门可参照本办法执行，具体审核规定根据本地实际自行制定。

**第四十五条** 本办法由中卫市住房和城乡建设局负责解释。

**第四十六条** 本办法自 2026 年月日起实施，有效期至 2028 年月日。