

洛阳市人民政府办公室文件

洛政办〔2024〕54号

洛阳市人民政府办公室 关于印发洛阳市配售型保障性住房建设与管理 办法（试行）的通知

各县区人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

《洛阳市配售型保障性住房建设与管理办法（试行）》已经市政府第39次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。



2024年12月31日

洛阳市配售型保障性住房建设与管理办法

(试 行)

第一章 总 则

第一条 为推动保障性住房规划建设，加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期，促进房地产市场平稳健康发展和民生改善，建立房地产业转型发展新模式。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）文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于洛阳市域范围内的配售型保障性住房的筹建、认定、申请、配售、管理等工作。

第三条 本办法所称配售型保障性住房是指政府提供优惠政策，限定套型、面积和销售价格，采取市场化方式运营，实施封闭管理（不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易，可由实施主体或产权单位回购），面向本市住房困难的工薪收入群体和引进人才等群体配售的政策性住房。

第四条 配售型保障性住房的实施遵循政府主导、市场运作、以需定建（购）、科学布局，盘活优先、管理闭环和稳慎推进的原则。配售型保障性住房的管理应秉承公开、公平、公正、诚信原则，畅通投诉监督渠道，接受社会监督。

第五条 市人民政府对全市配售型保障性住房政策、规划与建设等关键事宜进行统筹安排。

市级配售型保障性住房项目将依据公开、公平、公正的原则，按照市场化运作方式，市级选定不超过2家实施主体进行投资建设。

各县区人民政府负责统筹本辖区内配售型保障性住房政策、规划和建设等重大事项，依据公开、公平、公正的原则，选定不超过2家实施主体按照市场化运作方式进行投资建设。

市住建局作为全市配售型保障性住房主管部门，负责编制全市配售型保障性住房年度筹建计划及发展规划，牵头组织配售价格确定工作，指导配售型保障性住房申购资格审核、配售工作，建设保障性住房信息服务系统，指导房源筹集、封闭管理、资金监管和日常运营，指导实施主体做好运营管理、回购、合同签订等工作，负责配售型保障性住房项目初步设计审批、工程建设手续办理，指导鼓励建设项目按照绿色建筑、超低能耗、装配式建筑和成品住宅相关建设标准执行，监督检查项目工程质量和施工安全等工作。

市发改委负责按照国家、省、市相关要求做好配售型保障性住房项目立项工作，会同市住建局做好中央预算内投资、政府专项债券、国债等各类资金申报相关工作。

市自然资源和规划局依据年度筹建计划以及发展规划按需按年度做好配售型保障性住房项目土地供应、用地规划要素保

障、土地报批征收、存量土地依法收回、土地储备供应相关审批，办理配售型保障性住房不动产登记等工作。

市财政局负责统筹各级财政资金支持项目建设，会同市住建局、市发改委、市税务局、市自然资源和规划局等部门按程序申报上级补助资金、申请发行地方政府专项债券、落实税费优惠政策，指导做好绩效管理和绩效评价等工作。

市人力资源和社会保障局负责各类人才认定和社保数据支持等工作。

市公安局、市税务局、洛阳金融监管分局和其他市直各部门，以及各县区人民政府按照职责分工，完成市人民政府部署的配售型保障性住房相关任务。

第二章 筹建管理

第六条 市住建局会同市发改委、市自然资源和规划局、市人力资源和社会保障局等部门和各县区人民政府，依据全市经济发展水平和社会发展规划，分析、研判保障性住房市场需求，编制全市配售型保障性住房年度筹建计划及发展规划，报市人民政府批准后实施。

第七条 新建配售型保障性住房项目建设用地以划拨方式供应。市自然资源和规划局将配售型保障性住房建设用地纳入全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。商品住房项目用地流拍后，经市人民政府同意可纳入配售型保障性住房建设用地指标。

在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设保障性住房，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式。

第八条 配售型保障性住房的筹建，应当统筹规划、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，合理安排区位布局。规划配套的市政道路、排污、排洪、照明等非经营性公共基础设施建设费用，按照相关规定纳入城市建设资金统筹解决。

第九条 配售型保障性住房筹建的财政资金、专项债、贷款、销售回款等有关资金，实行全周期封闭管理，专款专用，严禁挤占挪用。配售型保障性住房实施主体提出资金使用申请，按资金审批流程及工程进度予以拨付。

第十条 配售型保障性住房的筹集方式分为新建和收购两种。

采取新建方式筹集的项目类型包括：

（一）纳入保障性住房用地计划，在划拨用地上建设的保障性住房；

（二）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），以及可深

度开发的已有土地（公交场站、地铁上盖等），在符合规划、满足安全要求的前提下变更土地用途建设的保障性住房；

（三）国家、省、市规定的其他采取新建方式筹集的项目类型。

采取收购方式筹集的项目类型包括：

各类政策性住房、建成未售的商品房和工业、仓储等其他土地上可建设居住用途的项目以及市人民政府研究决定的其他项目。

第十一条 市发改委、市生态环境局、市自然资源和规划局、市住建局等相关行政管理部门在符合有关规定的前提下开辟绿色通道办理配售型保障性住房建设项目的相关手续。

配售型保障性住房筹建项目实施主体通过县区住建局向市住建局提报项目认定申请材料。需包含必要性和可行性分析，明确项目建筑总面积、单套建筑面积、户型比例及商业用房建筑面积等相关信息。

市住建局在收到项目认定申请材料后，呈报市人民政府，并由市人民政府召集市发改委、市自然资源和规划局、市人防办、市文物局等单位对项目审核研究，符合要求由市住建局出具《配售型保障性住房项目认定书》（简称《认定书》）。项目单位依《认定书》办理项目规划、施工等相关审批手续。在项目认定申请材料中，实施主体需提供购房意向登记统计表。

第十二条 配售型保障性住房建设项目的开发建设、设计、

施工、监理、检测等单位和建设工程规划、建设等相关信息，按照相关规定在项目所在地及有关场所予以公开。

配售型保障性住房的建筑设计要符合节能、省地、环保要求，综合考虑住宅使用功能与空间组合、家庭人口及构成等要素，在较小的套型内满足家庭基本居住生活要求。

第十三条 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不超过120平方米；收购存量住房项目单套住房建筑面积可适当放宽。

市住建局根据市场供求关系及房地产发展趋势等因素，报经市人民政府同意后，可适当调整配售型保障性住房的单套建筑面积标准。

第十四条 配售型保障性住房项目建筑质量按商品住房标准建设。配套设施及公共服务设施应同步规划、同步建设、同步交付。

第十五条 配售型保障性住房建设，应当积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备，推动节能、节地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设整体水平。

第三章 保障对象及条件

第十六条 配售型保障性住房的申请人包括家庭申请人和单

身申请人，家庭申请人是指夫妻双方或离异、丧偶的单身人员及未成年子女组成的家庭；单身申请人是指达到法定结婚年龄（女20岁、男22岁）的未婚人员，或离异、丧偶不带子女人员。每个申请人只能购买一套保障性住房。

申请人应同时符合以下条件：

（一）申请人应取得本市户籍6个月以上或在本市连续缴纳养老保险6个月以上；

（二）申请人在市区范围内无自有住房，或家庭人均住房建筑面积不足30平方米的，可在市区申请配售型保障性住房；各县参照市区执行。自有住房包括商品房和政策性住房。

（三）市人民政府规定的其他条件。

第十七条 享有洛阳市人才计划支持的高层次人才、博士和经市人力资源和社会保障局认定的市重点产业急需紧缺人才以及技师不受户籍或养老保险缴纳时限限制。在洛阳就业的港澳台同胞、两个以上（含本数）子女的家庭，可适当放宽政策。

第四章 配售管理

第十八条 配售型保障性住房由市住建局和县区住建局采取线上与线下相结合的方式统一组织配售。

第十九条 满足申请条件且有下列情形之一的申请人可优先进行配售选房。

(一) 家庭成员中有《军人抚恤优待条例》规定的重点优抚对象的；

(二) 两个以上(含本数)子女的家庭；

(三) 享有洛阳市人才计划支持的高层次人才、博士和经市人力资源和社会保障局认定的市重点产业急需紧缺人才以及技师；

(四) 申请人或其配偶为二级以上肢体残疾人(其他二级以上残疾人应取得残疾证一年以上)；

(五) 市人民政府规定的其他优先情形。

第二十条 新建的配售型保障性住房项目在取得土地使用权证、工程规划许可证、施工许可证且施工至主体结构二分之一后，启动报名认购程序；收购的配售型保障性住房项目取得项目认定书后，启动报名认购程序。

配售方式将结合项目情况，按照“一项目一登记一供应”的方式进行，以项目实施主体发布公告内容为准。

符合条件的申请人申购配售型保障性住房的，按申购要求如实填报申请材料，并签署同意接受相关信息核查以及核查结果予以公示的文件。

第二十一条 市住建局受理申购申请材料并进行初审，协调市公安局、市民政局、市人力资源和社会保障局、市自然资源和规划局、市市场监管局等相关行政管理部门对申请人的户口、婚姻、缴纳社会保险、房产等状况进行核查。审核符合条件后，面

向社会公示5个工作日。

第二十二条 市住建局指导县区住建局及时组织通过审核的申请人进行公开摇号；摇中申请人要充分了解房价、区位、户型、面积等信息，摇号后自愿与实施主体签订选房确认书、购房协议等，并缴纳购房款。

第二十三条 申请人有下列情形之一的，原则上一年内不得再次申请配售型保障性住房；未进行选房的取消其选房资格：

- （一）公开摇号后未按规定选定房源；
- （二）选定住房后未签订选房确认书或购房协议；
- （三）因自身原因导致签订的购房协议被解除。

第二十四条 项目配售三个月后仍有剩余房源的，可转化为保障性租赁住房。

第二十五条 实施主体在交房时必须具备相关验收手续，配合购房人及时办理不动产证。

配售型保障性住房经审核准予登记的，市自然资源和规划局应当在预告登记证明和不动产权证上记载不动产权利人，注记配售型保障性住房。

第五章 封闭管理

第二十六条 购房人应签订购房协议，办理权属登记手续，由住建局录入保障性住房信息服务系统。

第二十七条 配售型保障性住房实行封闭管理，禁止将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。购房人如需退出的，市区筹建的配售型保障性住房项目由项目实施主体回购；县域筹建的配售型保障性住房项目具体回购流程由辖区人民政府制定。

购房人有下列情形之一的，其持有的配售型保障性住房由实施主体回购。

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；
- （三）国家、省、市规定可以回购的其他情形。

其他回购情形：

- （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）申请人采用瞒报、虚报等手段，骗购配售型保障性住房的；
- （四）国家、省、市规定回购的其他情形。

第二十八条 购房人符合回购情形的，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1%的折旧率予以核减，不满一年的按一年计算；返还房屋专项维修资金余额；回购时水、电、燃气等费用应已结清。购房人自行装修部分，不予补偿。

第二十九条 配售型保障性住房回购前，原购房人需恢复住房原状。若购房人对房屋自行装修后不影响使用，并经实施主体验收合格，可保持现状。购房人不得破坏房屋结构，破坏部分损失及维修费用由购房人承担。

第三十条 已被回购的配售型保障性住房，原购房人应在三个月内腾退。

第三十一条 配售型保障性住房可以继承、离婚析产，原房屋性质不变。

第三十二条 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。

第六章 价格管理

第三十三条 配售型保障性住房项目达到配售条件前，为了确保公开、公平、公正，由项目实施主体会同市自然资源和规划局、市住建局选取有评估资质的评估机构进行配售价格核价，报市住建局备案，并向社会公布。

第三十四条 配售型保障性住房配售价格主要由划拨土地成本、建安成本、5%的利润以及需据实核算的相关成本组成。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等公共服务设施不摊入配售价格。

第三十五条 配售型保障性住房回购后按房屋现状再次配售，配售价格与该房屋回购价格一致。

第七章 优惠政策

第三十六条 符合条件的配售型保障性住房项目可纳入地方政府专项债券支持范围，鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则向实施主体提供保障性住房贷款。相关金融优惠政策，按照国家、省、市同期相关规定执行。

第三十七条 配售型保障性住房购房人享有商品住房同等落户、子女入学等政策。

第八章 监督管理

第三十八条 购房人采用瞒报、虚报等手段骗购配售型保障性住房的，住房由实施主体回购，并按同时期同地段市场租金收取房屋使用期间租金，并计入保障性住房信用管理档案，2年内不得申购保障性住房。

第三十九条 实施主体有下列情形之一的，由有关部门依法追究相关单位及责任人的责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

(一) 擅自更改配售价格或收取除政府规定外其他费用的；

- (二) 擅自销售或委托中介机构代售配售型保障性住房的;
- (三) 擅自占用配售型保障性住房或其他配套用房的;
- (四) 国家、省、市规定的其他情形。

第九章 附 则

第四十条 本办法自2025年2月1日起施行，有效期两年。

主办：市住房和城乡建设局

督办：市政府办公室二科

洛阳市人民政府办公室

2024年12月31日印发

