

宝鸡市住房和城乡建设局
中共宝鸡市委组织部
宝鸡市发展和改革委员会
宝鸡市教育和体育局
宝鸡市自然资源和规划局
宝鸡市人力资源和社会保障局
宝鸡市卫生健康委员会
宝鸡市市场监督管理局
宝鸡市行政审批服务局
国家税务总局宝鸡市税务局
国家金融监督管理总局宝鸡监管分局
宝鸡市住房公积金管理中心

文件

宝住建发〔2025〕58号

关于印发《宝鸡市区配售型保障性住房管理 暂行办法》的通知

金台区、渭滨区、陈仓区人民政府，高新区管委会：

为贯彻落实中、省、市关于配售型保障性住房工作部署，做

好配售型保障性住房管理，市住建局等 15 部门研究制定了《宝鸡市区配售型保障性住房管理暂行办法》。现印发你们，请结合实际，抓好贯彻落实。



宝鸡市住房和城乡建设局



中共宝鸡市委组织部



宝鸡市发展和改革委员会



宝鸡市教育局



宝鸡市公安局



宝鸡市民政局



宝鸡市财政局



宝鸡市人力资源和社会保障局

宝鸡市自然资源和规划局



宝鸡市卫生健康委员会



宝鸡市市场监督管理局



宝鸡市行政审批服务局



国家税务总局宝鸡市税务局



国家金融监督管理总局宝鸡监管分局



宝鸡市住房公积金管理中心



2025年5月6日

宝鸡市区配售型保障性住房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为做好配售型保障性住房管理，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）和住房城乡建设部《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）、《关于加快建立住房保障轮候库的通知》（建保〔2024〕89号）等文件精神，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由政府提供政策支持、限定户型面积、销售价格实行政府指导价、实施封闭管理，面向符合条件住房困难工薪收入群体、城市引进人才配售的保障性住房。

第三条 配售型保障性住房通过新建、收购等方式筹集，遵循“政府主导、市场化运作、以需定建（购）、稳慎推进”原则。新建配售型保障性住房实施主体、收购已建成存量商品房用作配售型保障性住房收购主体（以下简称“筹集主体”）按照相关规定确定。

第四条 市、区住建局是本级配售型保障性住房管理工作的行政管理部门，市、区保障房管理中心、高新区住建局负责申请审核、轮候管理、配售和运营管理等具体事务，指导市、区级筹

集主体开展相关工作。各级组织、发改、教育、公安、民政、财政、人社、自然资源和规划、卫健、市场监管、行政审批、税务、金融监管、住房公积金等部门按照工作职能做好配售型保障性住房管理工作。

第二章 申请审核

第五条 申请配售型保障性住房以家庭为单位，每个家庭只能享受一套政策性住房。主申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭由主申请人及其配偶、未成年子女或其他具有法定的赡养、抚养或扶养关系且共同居住的人员组成。

第六条 工薪收入住房困难家庭申请配售型保障性住房，应当同时符合以下条件：

- （一）主申请人具有本市户籍；
- （二）申请家庭在市区无住房或者人均住房面积低于市区城镇人均住房建筑面积的 60%，且申请前三年内在市区无自有住房产权转移记录；
- （三）主申请人在市区稳定就业，连续缴纳城镇职工社会保险一年以上并处于在保状态；
- （四）法律、法规、规章及政策规定的其他情形。

符合以上条件且达到法定结婚年龄的单身人士可以申请配售型保障性住房。

第七条 持有“宝鸡优才卡”的各类人才申请配售型保障性住房，不受本办法设定的户籍、年龄等条件限制。

第八条 建立常态化申请受理机制，应在市级、各区、镇街设立配售型保障性住房申请受理窗口，并建立手机 APP、小程序等网上申请渠道，实现线下线上受理。主申请人可向工作单位所在地镇街提出申请，也可向所在区保障房管理中心提出申请，由区保障房管理中心受理后将材料转往相关镇街。

主申请人应当提供工作、社保等相关证明材料、家庭所有成员身份证、户口本等家庭成员信息证明材料及同意核查申请家庭相关信息授权书，据实填写《宝鸡市区配售型保障性住房申请审核表》。除法律法规明确规定外，资格审核单位能通过部门协同掌握的材料，不得要求主申请人提供。

（一）街道办事处（镇政府）接到主申请人材料后的 5 个工作日内，对主申请人工作、家庭人口等情况进行审查，将通过审查的申请材料报区保障房管理中心、高新区住建局。

（二）区保障房管理中心、高新区住建局在接到申请材料后 10 个工作日内，采取部门联审、信息比对等方式对主申请人社保、家庭人口的住房等情况进行审核。市保障房管理中心应当提供必要的协助。

（三）经审核，对认定符合条件的，在主申请人工作单位、区政府（高新区管委会）网站公示 5 日。公示内容包括主申请人姓名、家庭人口、住房、社保情况等。经公示无异议或者异议不成立的，区保障房管理中心、高新区住建局核准主申请人的家庭

获得保障资格，并将审核结果报市保障房管理中心备案；对不符合保障条件的，应当书面通知主申请人并说明理由。

（四）市保障房管理中心在收到审核结果5个工作日内，通知主申请人取得保障资格，纳入轮候库管理，并向社会公开。

第三章 配售管理

第九条 新建配售型保障性住房以划拨方式供应土地，配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、增加适度合理利润的原则测算确定。收购已建成存量商品房用作配售型保障性住房，收购价格以同地段的保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、增加不超过5%的利润。销售价格以政府核定价格为准。

第十条 配售型保障性住房按照以下流程开展配售工作：

（一）核定价格。市、区级筹集主体提出销售价格申请，经市、区住建局申报，由价格主管部门依据相关规定核定基准销售价格。配售型保障性住房项目可根据结构、户型、朝向、楼层、区位等因素，在综合均价不超过基准销售价格的前提下，上下浮动差异化确定单套销售价格。

（二）制定方案。筹集主体根据配售型保障性住房房源供应和需求等情况，按照“一项目、一登记、一配售”原则，制定项目配售方案，按照市、区级项目管理分工，分别报市、区政府（高

高新区管委会) 审定后实施。项目配售方案应包括项目基本情况、配售程序、销售价格等主要内容。

(三) 发布公告。市、区住建局联合市、区级筹集主体对外发布公告, 广泛宣传配售型保障性住房项目配售信息。公告内容包括项目建设基本情况、销售价格和配售意向登记时间、地点和方式等主要内容。

(四) 意向登记。轮候对象根据公开发布的项目配售公告信息, 自主选择是否参与配售, 在指定时间、地点办理意向登记, 并向项目筹集主体缴纳预售资金(包括主申请人缴纳定金、首付款等), 预售资金可冲抵购房款。

(五) 摇号分配。市、区保障房管理中心指导市、区级筹集主体制定摇号分配规则, 于摇号分配前 15 日向社会公开。摇号结果应在市住建局、区政府(高新区管委会) 官网进行公示, 公示期为 5 个工作日。公示期满无异议, 开始办理购房手续。

(六) 房屋出售。市、区级筹集主体与配售对象签订合同, 结算房款, 办理交房手续, 买卖合同分别报市、区保障房管理中心(高新区住建局) 备案。

第十一条 主申请人作为购房人, 在市、区级筹集主体发出分配结果通知后 15 日内, 应到指定地点签订《宝鸡市配售型保障性住房买卖合同》; 无正当理由未按期签订买卖合同的, 视为自动放弃, 2 年之内不再受理申购请求。

第十二条 房地产经纪机构及其经纪人员不得提供配售型保障性住房出租、转租、出售等经纪服务。

第四章 运营管理

第十三条 配售型保障性住房购房人应按照相关规定，持签订的买卖合同，及时缴纳住宅专项维修资金及相关税费，依法依规申请办理房屋不动产权证书。不动产权证书附记栏应注明：该房屋为配售型保障性住房，不得进行除购房按揭贷款外的其他抵押，不得上市交易。

第十四条 配售型保障性住房实行封闭运行管理，购房人及其家庭成员不得有下列行为：

- （一）转借、转租或擅自调换所购配售型保障性住房；
- （二）改变所购配售型保障性住房用途；
- （三）在配售型保障性住房内从事违法犯罪活动；
- （四）法律法规规定的其他违法违规情形。

第十五条 配售型保障性住房取得不动产权证书未满5年，原则上不得回购。有下列情形之一的，购房人可申请由筹集主体按规定予以回购：

- （一）因购房人及其家庭成员工作变动等原因迁离本市造成房屋连续闲置1年以上的；
- （二）因购房人不再具备本办法第六条、第七条规定的申请配售型保障性住房条件的；
- （三）因购房人长期拖欠购房贷款，被司法机关裁定贷款违约的；
- （四）因人民法院强制执行等原因需处置的；

(五) 法律、法规明确可予以回购的其他情形。

第十六条 筹集主体回购价格按照原购买价格结合住房折旧情况确定，同时返还住宅专项维修资金余额。购房人自行装修部分，不予补偿。

第十七条 配售型保障性住房在满足相对人符合申请准入条件的前提下，可进行继承、分家析产，配售型保障性住房房屋性质不发生变化。

第十八条 市、区保障房管理中心应加强配售型保障性住房信息管理，建立配售型保障性住房项目档案、保障对象档案管理制度，严格实施封闭管理，禁止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。

第五章 支持政策

第十九条 对符合申报条件的配售型保障性住房项目，积极申请纳入中省住房保障年度筹集计划，争取中央专项补助资金、地方政府专项债券支持。

第二十条 配售型保障性住房项目相关税费，按照国家关于保障性住房有关税费政策规定执行。

第二十一条 购房人可使用住房公积金、商业贷款购买配售型保障性住房，支持政策按照国家、省、市相关规定执行。

第二十二条 配售型保障性住房家庭享受商品住房同等落户、子女入学等政策。

第六章 监督管理

第二十三条 任何组织和个人对违反本办法的行为都有权举报、投诉。配售型保障性住房管理部门接到举报、投诉，应当依法及时核实、处理。

第二十四条 配售型保障性住房管理部门、筹集主体及其工作人员在配售型保障性住房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十五条 申请家庭隐瞒有关情况或者提供虚假材料申请配售型保障性住房的，受理单位不予受理，给予警告，并记入配售型保障性住房管理档案。

以欺骗等不正当手段，纳入轮候库管理的，由管理单位取消其资格，记入配售型保障性住房管理档案。

第二十六条 购房人以欺骗等不正当手段获得配售型保障性住房或违反本办法第十四条规定第（一）至（四）项情形，市、区住建局依法作出行政处理，并按照买卖合同约定追究违约责任；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第二十七条 房地产经纪机构及其经纪人员违反本办法第十二条规定的，依照《房地产经纪管理办法》第三十七条，由市住建局责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪

人员，处以 1 万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以 3 万元罚款。

第七章 附 则

第二十八条 本办法由宝鸡市住房和城乡建设局会同市级相关部门负责解释。凤翔区、各县可参照办法执行，也可出台各辖区管理办法。

第二十九条 本办法自印发之日起施行。

抄送：各县人民政府，凤翔区人民政府。

宝鸡市住房和城乡建设局

2025 年 5 月 6 日印发