

温州市人民政府办公室文件

温政办〔2025〕43号

温州市人民政府办公室关于印发 温州市配售型保障性住房管理办法的通知

各县（市、区）人民政府，市各有关单位：

《温州市配售型保障性住房管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

温州市人民政府办公室

2025年7月28日

（此件公开发布）

温州市配售型保障性住房管理办法

为加快解决我市工薪收入群体住房困难，规范配售型保障性住房相关工作，根据《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）等文件精神，结合我市实际，特制定本办法。

一、总则

（一）本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供政策支持，主要面向符合条件的住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市需要的引进人才等群体配售，实施封闭管理的政策性住房。

（二）全市配售型保障性住房的建设筹集、申请、配售、使用和后续管理适用本管理办法。

（三）市住建部门是本市配售型保障性住房工作的行政主管部门，负责本市配售型保障性住房的政策制定、组织实施、指导监督工作。

市发改、公安、民政、教育、财政、税务、人社、自然资源和规划、住房公积金、人才办、金融监管等部门按照职责做好配售型保障性住房相关管理工作。

县（市、区）人民政府负责本行政区域内配售型保障性住房组织管理。县（市、区）住建部门是本行政区域内配售型保障性住房管理的行政主管部门，负责组织做好本行政区域配售型保障

性住房申请审核、建设筹集、配售回购、运营管理工作。县（市、区）相关职能部门按照职责做好配售型保障性住房相关管理工作。

（四）市、县（市、区）人民政府按项目选择确定配售型保障性住房建设筹集单位，承担项目房源建设筹集、首次配售等工作。首次配售是指房源的第一次成功配售。

市、县（市、区）人民政府选择确定一家供后管理单位，承担本级配售型保障性住房回购、再次配售、资产管理等工作。

（五）建立健全配售型保障性住房和保障对象档案，配售型保障性住房的建设、配售和供后管理纳入全国统一的保障性住房信息平台。

二、建设筹集

（六）各县（市、区）人民政府应当根据各地配售型保障性住房需求和存量房源情况，按照存量盘活优先原则，制定年度建设筹集计划。

（七）配售型保障性住房采用以下方式建设筹集：

1. 既有房源转化。各地存量国有住房等房源经同级人民政府批准，可以转为配售型保障性住房。

2. 市场化收购。按照市场化、法治化原则，收购已建成的存量商品房作为配售型保障性住房。

3. 以划拨方式供应土地新建或配建。各县（市、区）通过存量住房转化和市场化收购后，仍有实际需求，可提出新建或配建配售型保障性住房项目计划，由市住建局会同发改、财政、资规

等部门，结合各地报送计划和市本级项目情况，制定全市年度计划报市政府研究同意。

（八）配售型保障性住房项目应当根据国土空间规划，结合城市功能定位、产业布局和需求分布进行选址，优先安排在交通较便捷、公共服务设施较齐全、开发建设条件较成熟的区域。

（九）各县（市、区）要充分利用城市更新腾挪土地、依法收回土地、低效用地等土地资源，优先安排建设配售型保障性住房，并纳入年度建设用地供应计划。对项目的建设规模等规划指标应予以优化支持。

在城中村改造、城市更新、危旧房改造等项目中可配建配售型保障性住房。

（十）配售型保障性住房新建房源建筑面积原则上为 50-120 平方米，以 70 平方米、90 平方米户型为主。新建项目应按需求确定各户型比例。既有房源转化的，可结合房源情况，适当放宽面积限制。

（十一）新建配售型保障性住房应加强规划、勘察、设计、施工、监理、验收等环节的监管，确保建设质量。优化精简项目建设相关的审批许可、验收监管流程，提升审验效率。

（十二）新建或配建的配售型保障性住房项目配套的公共设施按照相关规定规划、建设、移交、登记和使用。

三、配售对象和条件

（十三）申购配售型保障性住房以家庭为单位，申购家庭应

当确定 1 名家庭成员作为主申请人。

主申请人有配偶或未成年子女的，其配偶、未成年子女应当作为共同申请人。主申请人同一户籍的父母、配偶父母、成年未婚子女可自主选择是否作为共同申请人。

单身申请人（含离异或丧偶）年满 35 周岁的，可以独立申请。

因就学、从军等户口迁出的，视为同一户籍。

（十四）已成年家庭成员作为共同申请人购买配售型保障性住房后，不得再申请配售型保障性住房。未成年家庭成员作为共同申请人，不影响其成年后申请保障性住房。

（十五）每个家庭只能申请购买一套配售型保障性住房且应当满足以下条件：

1. 主申请人应为申请地城镇户籍，达到法定结婚年龄，并具有完全民事行为能力。经认定的 ABCDEF 类人才不受户籍限制。

2. 主申请人在申请地范围内连续缴纳社保满 12 个月且申请时处于正常参保状态。

3. 申购家庭人均年收入低于申请地上年度城镇居民人均可支配收入 1.3 倍（含）。经认定的 ABCDEF 类人才除外。

4. 申购家庭在申请地辖区（鹿城区、龙湾区、瓯海区和洞头区视为同一辖区）无住房或人均自有住房建筑面积小于或等于 18 平方米，且申请前 2 年内无买卖、赠与、继承、析产等住房处置记录。

5. 申购家庭成员未享受过本市房改房、经济适用房、共有产权住房、人才房、人才购房补贴等购房类住房优惠政策。

(十六)各地在基本满足辖区住房困难工薪收入群体配售型保障性住房需求后,可适时放宽条件,逐步扩大到其他有需求的工薪收入群体。

四、配售价格和户型面积

(十七)新建和配建配售型保障性住房配售价格按照基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润测算确定。项目建设筹集单位编制定价方案报同级发改部门,发改部门会同自然资源和规划、住建等部门按项目核定配售均价。

项目建设筹集单位根据核定的均价,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,向市场监督管理部门进行报备,明码标价。

既有房源转化的配售型保障性住房配售的价格,参照新建配售型保障性住房定价原则,经第三方评估重置成本价后报发改部门,发改部门会同住建等部门核定。

收购或回购的配售型保障性住房配售的价格,应当结合收购或回购成本及相关税费等因素确定,由建设筹集单位或供后管理单位测算报同级发改部门,发改部门会同住建等部门核定。

(十八)1-3人家庭原则上最大可申请90平方米户型,4人及以上家庭原则上最大可申请120平方米户型。主申请人为人才的家庭购房面积标准可参照人才政策。

五、申购资格审核

（十九）符合我市保障对象条件、有购房意向的家庭，应通过住建部门配售型保障性住房轮候库系统提出申请，各街道办事处（乡镇人民政府）协助辖区内申购家庭做好配售型保障性住房申请工作。申购家庭需如实填报信息，提供相关材料，并对其真实性负责，同意授权相关部门进行户籍、住房、婚姻、收入等情况查验。

（二十）属地住建部门会同相关部门和单位对申购家庭提交的材料进行审核。申购家庭资格审核通过后，由住建部门向社会公示，公示期不少于5天。公示无异议的纳入保障对象轮候库。

（二十一）家庭信息变化的，申购家庭应当申请信息更新。信息更新后需重新进行审核、公示，审核、公示期间暂停申购资格。

六、配售流程

（二十二）配售型保障性住房项目配售对象为已纳入轮候库家庭，配售应当遵循公开、公平和公正的原则。

（二十三）项目配售前，建设筹集单位应制定配售方案，配售方案应包含项目基本情况、准入条件、配售程序、配售价格、回购价格等内容。市本级、县（市）项目配售方案经同级住建部门审核并报属地政府同意后实施。各区项目配售方案经同级住建部门审核、属地政府同意，并报市住建部门备案。

（二十四）配售型保障性住房按照制定配售方案、发布公告、

申请审核、选房认购等程序进行公开配售。在配售过程中，应当公示资格确认结果和选房认购结果等，接受社会监督。

申购家庭选定配售型保障性住房后，应当在规定时间内与建设筹集单位签订购房合同，缴交购房款。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。

市住建部门会同市市场监管部门制定配售型保障性住房买卖合同示范文本。

（二十五）新建项目和配建项目应在土地划拨决定书中明确土地用途为城镇住宅用地。对于收购已建成商品房或收回收购土地用于配售型保障性住房的，市、县人民政府批准土地使用权取得方式调整为划拨。不动产登记部门在办理不动产登记时，根据市、县人民政府相关批准文件或划拨决定书，土地性质登记为划拨，房屋性质登记为“保障性住房”，附记不得上市交易。

（二十六）购房家庭应按照本市物业专项维修资金有关规定缴交物业专项维修资金。

（二十七）承租公有住房、人才住房、保租房等家庭在购买配售型保障性住房后，应当在买卖合同约定的交付日期前腾退或承诺腾退。承诺腾退房屋，可以按市场租金租赁，但租赁期限最长不得超过配售型保障性住房买卖合同约定的交付日期的次月起6个月。

正在领取公租房货币补贴、人才租房补贴等政府租房类补贴的申购家庭，自买卖合同约定的交付日期的次月起停止发放货币

补贴。

(二十八)再次配售由供后管理单位按照上述流程执行。

(二十九)购买配售型保障性住房的家庭与购买商品住房的家庭享有同等的公共服务权益。

七、供后管理

(三十)配售型保障性住房实行严格的封闭管理，退出保障的可由政府回购或经批准在符合条件的轮候对象家庭之间流转，不得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；除购买本住房贷款抵押外，不得设立其他抵押权。

(三十一)配售型保障性住房自合同签订之日起应自持5年。超出上述年限后确需退出的，购房人应向本地配售型保障性住房供后管理单位提出申请，审核确认后可以启动回购或封闭流转。

因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的由配售型保障性住房供后管理单位组织回购或封闭流转。

(三十二)配售型保障性住房因继承、离婚析产而发生不动产权转移的，房屋性质仍为保障性住房。

(三十三)回购或封闭流转价格按照折旧等因素确定，购房家庭自主装修部分不计入回购价格。回购或封闭流转价格=原销售价格 \times (1-折旧2% \times 购买年限)。其中，购买年限从合同约定的交付日期次月起，精确到月，不足1个月部分不计，最长不超过20年。

(三十四)配售型保障性住房回购或封闭流转按照相关税收政策依法依规征免。

(三十五)申请回购或封闭流转,应满足以下条件:

- 1.房屋主体结构完整;
- 2.未拖欠水、电、燃气、网络、有线电视等公共事业费用和物业费房屋相关费用;
- 3.户口已全部迁出;
- 4.已解除房屋抵押权等限制物权;
- 5.不存在有纠纷等其它影响回购的问题。

八、监督管理

(三十六)各有关部门应按照职责分工履行监督责任,建设筹集单位、供后管理单位等应当严格按照本办法规定开展配售型保障性住房配售、运营管理工作,存在违法违规行为的,要立即进行整改,并依法依规承担相应责任。

(三十七)申请人违反本办法规定,提供虚假人口、户籍、婚姻、住房等信息或材料,或者采取不正当手段购买配售型保障性住房的,取消其购房资格,5年内不予受理其保障性住房配售申请,并按以下情形进行处理:

- 1.已签订买卖合同但未办理房屋接收手续的,应解除合同并承担违约责任。
- 2.已办理房屋接收手续的,应解除合同、腾退房屋并承担违约责任。

九、附则

各县（市、区）人民政府可根据本办法，制定具体实施细则。

本办法自 2025 年 9 月 1 日起施行。

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

温州市人民政府办公室

2025 年 7 月 28 日印发
