

大同市人民政府文件

同政规〔2025〕9号

大同市人民政府 关于印发大同市配售型保障性住房 管理办法的通知

各县（区）人民政府，大同经开区管委会，市人民政府各委、办、局：

现将《大同市配售型保障性住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

大同市人民政府

2025年9月29日

（此件公开发布）

大同市配售型保障性住房管理办法

第一章 总则

第一条 为贯彻落实党中央、国务院关于规划建设保障性住房的决策部署，完善大同市住房保障体系，加大配售型保障性住房筹建和供给工作，构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展和民生改善，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）、《山西省人民政府关于规划建设保障性住房的实施意见》（晋政发〔2024〕11号）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优惠政策，限定住房的套型面积、申购条件和销售价格，并实行封闭式管理，面向大同市市区（平城区、云冈区、新荣区、云州区、大同经开区，下同）户籍中住房困难的工薪收入群体，以及城市发展所需要引进的人才群体配售的政策性住房。

本办法所称运营企业，是指依法注册成立，主要承担社会责任，具体负责配售型保障性住房投资建设、房源回购、配售、运营和管理的企业。

第三条 配售型保障性住房的实施遵循政府主导、属地负责、以需定建（购）、合理布局和稳慎推进的原则。

第四条 市人民政府统筹全市配售型保障性住房政策、规划和

建设等重大事项。

市住房和城乡建设局是本市配售型保障性住房的行政主管部门，负责拟定配售型保障性住房年度计划以及发展规划，建设保障性住房管理系统，指导配售型保障性住房房源筹集、装修标准、封闭管理、资金监管和日常运营，并督促运营企业做好配售型保障性住房的运营管理、回购、及合同签订等工作。

市发展和改革委员会协助市住房和城乡建设局做好配售型保障性住房项目中央预算内投资、地方政府专项债券等上级资金的申报工作。

市行政审批服务管理局负责按照国家、省、市相关要求做好配售型保障性住房项目立项、工程建设手续工作。

市规划和自然资源局依据年度筹建计划和发展规划，做好配售型保障性住房项目相关用地的各项工作，包括：规划要素保障、土地报批与征收、依法收回存量土地、土地储备与供应等。同时，负责办理和审核申购家庭的不动产登记情况。

市财政局负责统筹各级财政资金，支持项目建设。并会同市发展和改革委员会、市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局、市税务局等相关部门，按程序申报上级资金补助，申请发行地方政府专项债券，落实税费优惠政策。同时，指导相关单位做好绩效管理 with 绩效评价工作。

市委组织部、市人力资源和社会保障局等各部门负责各类人

才的认定。

市公安局负责户籍认定。

各区人民政府、大同经开区管委会负责组织实施属地保障性住房的供应、使用、退出及监督管理等工作。

第二章 规划和建设

第五条 市住房和城乡建设局会同市发展和改革委员会、市规划和自然资源局、市人力资源和社会保障局等部门以及各区人民政府、大同经开区管委会，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，拟定全市配售型保障性住房年度筹建计划和发展规划，计划经市人民政府批准后将保障任务分解到各区实施。

第六条 配售型保障性住房项目分为新建类项目和收购存量房项目。

新建类项目：

（一）建设途径包括：利用划拨用地新建；利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地，经变更土地用途后建设；利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置土地建设；通过改造旧小区，旧街区以及城中村开发建设。

（二）国家、省、市规定的其他筹建方式。

收购的存量房项目包括各类政策性住房、建成未售的商品房

和市人民政府规定的其他房源。

第七条 新建配售型保障性住房建设用地以划拨方式供应，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。

需利用已出让国有用地建设的，应当由有批准权的人民政府按规定收回国有土地使用权后，再以划拨方式重新供应土地或按规定将土地使用权权利性质调整为划拨。

第八条 配售型保障性住房应当统筹规划，按照职住平衡原则，优先考虑交通便利、公共设施齐全的区位布局。

第九条 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控制在 70 至 120 平方米。收购的存量房套型、面积可适当放宽。

第十条 配售型保障性住房建设流程与商品住房相同，运营企业应在办理工程规划许可前，向区住房和城乡建设部门报备配售型保障性住房项目总建筑面积、单套住房建筑面积、套型比例及商业用房建筑面积等相关事项。配售型保障性住房项目原则上不配建商业设施，确需配建的，应在土地划拨供应阶段，由区住房和城乡建设部门会同规划和自然资源部门进行统筹确定。

第十一条 配售型保障性住房建设，按照“好房子”的要求，结合“安全、舒适、绿色、智慧”的理念进行规划、设计、建设，打造优质项目，提高住宅建设整体水平。

第十二条 配售型保障性住房项目配套的幼儿园、学校可由属地政府统一协调在周边项目配建。

第十三条 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，支持利用住房公积金，鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则提供保障性住房开发贷款。

第十四条 配售型保障性住房项目相关税费按照国家、省、市相关规定执行。

第十五条 配售型保障性住房家庭享有商品住房同等落户、子女入学等权利。

第三章 申购和配售

第十六条 配售型保障性住房实行轮候制度，以家庭为单位申购，申购家庭应选取 1 人作为主申请人。主申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括配偶和未成年子女，未成年子女达到法定结婚年龄后，可再次申请；单身户家庭申请人应达到法定结婚年龄；一个家庭只能申购一套。

主申请人及其家庭成员在大同市市区范围内无自有住房，且在申购前 3 年内无自有住房转移登记记录。自有住房包括购买的商品房、房改房、经济适用住房，以及通过离婚析产、继承、受赠和拆迁安置等方式取得的住房；已享受公租房、保租房、人才公寓等政策性住房的家庭，须按规定腾退原政策性住房，并在腾

退后可再申请配售型保障性住房。

第十七条 户籍家庭（含单身人士，下同）申请购买配售型保障性住房应同时符合以下条件：

- （一）主申请人具有大同市市区范围内户籍；
- （二）国家、省、市规定的其他条件。

第十八条 人才家庭（含单身人士，下同）申请购买配售型保障性住房，应当同时符合以下条件：

- （一）主申请人须符合以下人才认定情形之一：
 1. 大同市委组织部全职引进的各类人才；
 2. 具有国家承认的国内院校本科及以上学历并获得学士及以上学位；
 3. 具有国家承认的境外院校学士及以上学位；
 4. 具有中级及以上专业技术职称；
 5. 具有高级工及以上职业技能等级证书。
- （二）主申请人需全职在同工作。

第十九条 配售型保障性住房申购资格认定通过线上或线下办理。

第二十条 取得保障资格且有以下情形之一的家庭可优先进行配售选房。

- （一）主申请人具有博士学位的或为市委组织部全职引进的各类人才；

(二) 3 子女 (含) 以上家庭;

(三) 国家、省、市规定的其他优先情形。

经市人民政府批准, 配售型保障性住房可定向配售给特定工薪收入群体。

第二十一条 配售型保障性住房配售将按照“一项目一登记一供应”的原则进行, 具体配售方式将根据项目实际情况, 采取线上配售或线下配售的形式。

第二十二条 配售面积应根据申购家庭的人口数量合理确定: 单人户以 80 平方米左右为主, 两人户以 100 平方米左右为主, 三人户及以上家庭以 120 平方米左右为主。

第二十三条 申购家庭无正当理由, 已选定住房但未在规定时间内签订买卖合同的, 则当年不得再次申购; 已签订买卖合同但未取得不动产权证并申请放弃的, 则 2 年内不得再次申购。

第二十四条 收购存量住房用作配售型保障性住房和新建配售型保障性住房的价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限, 即划拨土地成本、建安成本、不超过 5% 的利润。

第二十五条 配售型保障性住房配售价格主要由收购价格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, 以及教育、医疗、养老等公共服务设施不摊入配售价格。回购及配售价格由运营企业委托专业机构评估测算并报市人民政府审定。

第四章 退出管理

第二十六条 购房人应签定买卖合同，办理权属登记手续，录入保障性住房管理系统。不动产权证附记信息栏记载：“实行封闭管理，不得上市交易”。

第二十七条 被回购的配售型保障性住房，原购房人不可对房屋结构进行破坏。对破坏房屋的，破坏部分价值和维修加固费用由原购房人承担。购房人自行装修部分，不予补偿。已被回购的配售型保障性住房，原购房人应在限期内腾退。

第二十八条 配售型保障性住房实行封闭管理，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。办理不动产权证满 5 年的，如确需转让的，应提出申请，经审核确认后可以回购。购买配售型保障性住房办理不动产权证未满 5 年的，原则上不得申请回购。购房人有下列情形之一的，其房产由运营公司回购：

依申请回购：

（一）购房人因户籍、婚姻、家庭人口等情况发生变化，不再符合配售型保障性住房申请条件；

（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）国家规定可以回购的其他情形。

依职权收回：

- （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）因司法强制执行等原因需处置该套住房的；
- （三）因婚姻变动、继承等原因，一个家庭拥有两套及以上配售型保障性住房的，保留一套配售型保障性住房；
- （四）法律、法规、规章和国家规定可以收回的其他情形。

第二十九条 购房人符合本办法第二十八条回购情形的，其持有的配售型保障性住房由运营企业回购，回购价格 = 原购买价格 × (1 - 年折旧系数 × 建筑物已使用年限) + 房屋专项维修资金余额。

年折旧系数取 1%。建筑物已使用年限为购房人实际持有配售型保障性住房的年限，起止时间为签订买卖合同之日起至签订回购协议之日止，6 个月以上不满一年的按一年计算。发生第二次以上回购情形的，建筑物已使用年限按照不同购房人实际持有配售型保障性住房的年限累计计算。

回购住房再次配售的，配售价格结合回购成本、管理成本等因素确定。

第三十条 配售型保障性住房除房屋按揭贷款外，不得进行其他抵押；购买配售型保障性住房，购房人应当按照规定缴纳房屋专项维修资金和其他相关费用；配售型保障性住房可以继承、离婚析产，原房屋性质不变。

第三十一条 各区人民政府，大同经开区管委会负责本辖区配

售型保障性住房项目的售后动态监管工作，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。

第五章 监督管理

第三十二条 申请家庭以瞒报信息、弄虚作假等骗取配售型保障性住房的，由运营企业解除合同、收回住房，并依法追究违约责任，按同时期同地段市场租金收取房屋使用期间占有使用费和折旧费；自发现之日起5年内不得再次申请购买具有保障性质的政策性住房，并予以记载；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十三条 配售型保障性住房购房人、物业服务企业有义务配合运营管理部门对房源使用情况进行核查，运营管理部门按照配售型保障性住房管理要求进行监督和管理。

第三十四条 行政机关及其工作人员因玩忽职守、滥用职权或者徇私舞弊造成不良后果的，应当依法追究行政责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第三十五条 运营企业不得有下列情形：

- （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）其他违法违规情形。

运营企业有以上情形的，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。

第六章 附则

第三十六条 各区人民政府、大同经开区管委会应依据本办法，制定配售型保障性住房的申请、配售及封闭管理等相关细则。

第三十七条 各县可以结合本辖区实际情况，参照本办法执行。

第三十八条 本办法自 2025 年 10 月 29 日起施行，有效期 5 年。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院，各人民团体，各新闻单位。

大同市人民政府办公室

2025 年 9 月 29 日印发

