开封市人民政府办公室文件

汴政办〔2025〕9号

开封市人民政府办公室
关于印发开封市配售型保障性住房管理办法（试行）的通知

各县、区人民政府，市人民政府各部门及有关单位：

《开封市配售型保障性住房管理办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

开封市人民政府办公室

2025年4月26日

（此件公开发布）

开封市配售型保障性住房管理办法

（试行）

第一条 为推动开封市配售型保障性住房规划建设，着力解决工薪收入群体住房困难，规范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）文件精神，结合《开封市人民政府关于规划建设保障性住房的实施意见》（汴政〔2024〕11号）文件内容，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优惠政策，限定面积、销售价格，实施封闭管理，面向符合条件的本市市区（城乡一体化示范区、龙亭区、鼓楼区、禹王台区、顺河回族区、祥符区，下同）住房有困难且收入不高的工薪收入群体和城市需要引进人才等群体配售的政策性住房。

第三条 新建类配售型保障性住房配售价格按照保本微利原则制定，项目完成联合验收后，由项目建设运营管理单位委托具有资质的第三方机构进行测算，测算结果报辖区人民政府审核，审核通过的报送市住房和城乡建设部门，在售房阶段由项目建设运营管理单位向社会公布。配售价格包含划拨土地成本、建安成本、不超过5%的利润，实行一房一价。

第四条 申请购买配售型保障性住房以家庭为单位，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，申购家庭成员包括配偶和未成年子女（未成年子女年满18周岁后，可再次申请）；单身户家庭申请人应年满18周岁。申购家庭应同时符合以下条件：

（一）主申请人应拥有本市市区户籍；

（二）主申请人在本市市区稳定就业，在本市市区缴纳社会保险6个月以上且处于参保缴费状态，或已在本市市区办理退休；

（三）主申请人及其家庭成员在本市市区范围内无自有住房，或家庭人均住房建筑面积不足20平方米；

（四）申购家庭已享受过政策性住房的，在退出前不得申请配售型保障性住房；

（五）国家、省、市规定的其他条件。

河南省高层次人才、市级以上人才计划入选者和硕士以上引进人才不受户籍限制。

第五条 符合我市保障对象条件、有购房意向的家庭，应通过线上或线下方式进行信息申报，申请人需如实填报申请人及家庭成员户籍信息、婚姻状况、房屋信息、社保（退休）信息以及享受政策性住房情况等，并提交相关材料。申报家庭对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意相关部门进行户籍、住房、婚姻、社保等状况查验。

第六条 区住房和城乡建设部门应当对上报材料进行初审。经审核符合申请条件的，将申请材料、初审意见等报送市

住房和城乡建设部门复审。经市住房和城乡建设部门复审通过的，由市住房和城乡建设部门进行公示，公示期不少于7个工作日。经公示无异议或异议不成立的，纳入我市配售型保障性住房保障对象轮候库。对不符合申请条件的，应当说明理由。

第七条 申购家庭应根据信息的变化情况，在规定时间申请数据更新。

第八条 配售型保障性住房线下配售按照以下程序进行：

（一）制定配售方案。项目配售前，项目建设运营管理单位根据房源供应情况制定配售方案，报辖区住房和城乡建设部门审核，审核通过的报送市住房和城乡建设部门。

（二）发布配售公告。项目建设运营管理单位根据配售方案制定配售公告，并向社会发布，配售公告包括项目基本情况、户型及房源数量、配售程序、配售价格等内容。

（三）购房申请。已纳入我市配售型保障性住房保障对象轮候库的家庭可直接向项目建设运营管理单位提出购房申请。

（四）组织摇号。市住房和城乡建设部门负责组织辖区住房和城乡建设部门、项目建设运营管理单位统一公开摇号，排出选房次序。摇号工作由公证机关现场公证，市住房和城乡建设部门相关人员，申购家庭代表到场监督。

（五）现场选房。申购家庭按照摇号次序进行现场选房，选定后并予以确认。申购家庭放弃选购或未在规定期限内选房的，选房资格作废，按摇号顺序依次递补。

（六）资格复核。区住房和城乡建设部门组织相关部门和单位，按照配售对象条件，对申购家庭资格进行复核。复核通过的名单，由区住房和城乡建设部门在辖区人民政府官方网站进行公示，公示期不少于7天。公示无异议或异议不成立的，报送市住房和城乡建设部门。对于复核未通过的家庭说明理由，并移出配售型保障性住房保障对象轮候库；申购家庭对复核结果有异议的，可提出异议申请。

（七）签订合同。申购家庭选定配售型保障性住房并通过资格复核后，应当在规定时间内办理认购手续，与项目建设运营管理单位签订购房合同，缴交购房首付款或全款。项目建设运营管理单位应将购房合同签订情况向辖区住房和城乡建设部门和市住房和城乡建设部门报告。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。符合条件但因自身原因放弃购买的，取消其购房资格，原则上一年内不得再次申请配售型保障性住房。

（八）房屋交付。项目建设运营管理单位应当在购房合同约定时间内向购房家庭交付房屋。

线上配售工作按照上级有关要求组织实施。

第九条 项目建设运营管理单位应及时协助购房家庭办理不动产登记手续，房屋产权性质为“保障性住房”，并在不动产权证附记信息栏记载：该房屋为配售型保障性住房，不得进行除房屋按揭贷款外的其他抵押，不得上市交易。

第十条 配售型保障性住房参照商品住房实行维修资金管理，购房家庭应当按规定缴存住宅专项维修资金。

第十一条 购房人有下列情形之一的，其房产由项目建设运营管理单位回购。

依申请回购：

（一）购房人因工作调动等原因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。

依职权回购：

（一）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；

（二）因婚姻、继承等原因造成一个家庭持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；

（三）国家、省、市规定的其他情形。

第十二条 申购家庭符合本办法第十一条回购情形的，其持有的配售型保障性住房由项目建设运营管理单位回购。配售型保障性住房回购价格由项目建设运营管理单位委托具有资质的第三方机构按照原购买价格结合住房折旧测算，住房折旧按每年1%的折旧率予以核减，购房家庭自行装修部分，不予补偿。项目建设运营管理单位向购房家庭返还房屋专项维修资金余额。

计算公式：回购价格=（原购买价格）×〔1—（交付使用年限×1%）〕+房屋专项维修资金余额

第十三条 已被回购的配售型保障性住房，原购房家庭应在规定限期内腾退。

第十四条 申购家庭采取隐瞒事实、弄虚作假等手段违规取得购房资格的，由区住房和城乡建设部门取消其资格，报市住房和城乡建设部门，移出配售型保障性住房保障对象轮候库，禁止该家庭两年内再次申请配售型保障性住房；已签订购房合同但未交付房源的，解除购房合同；已交付房源的，申购家庭应当按照合同约定腾退房源，涉及购房贷款的应先清偿相关贷款后，由项目运营公司依法依规回购其配售型保障性住房，按照原购房款—房屋折旧方式核算退还金额。

第十五条 购房家庭不得有下列行为：

（一）擅自转让、出租、赠予所购配售型保障性住房；

（二）设定除购房贷款抵押外的房屋抵押权；

（三）改变配售型保障性住房的使用用途；

（四）破坏配售型保障性住房主体结构；

（五）其他违法违规情形。

购房家庭有以上情形之一的，由辖区人民政府责令整改，逾期不整改或整改不到位的，根据有关规定和合同约定进行处理；造成损失的，购房家庭应依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第十六条 项目建设运营管理单位有下列情形之一的，由有关部门依法依规追究相关单位及责任人的责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

（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。

第十七条 机关、企事业单位工作人员在配售型保障性住房建设、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第十八条 本办法自印发之日起施行，试行期三年。本办法施行后，上级政策另有规定的，按其规定执行。市辖各县可结合实际，参照执行。

主办：市住房和城乡建设局　　督办：市政府办公室八科

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

开封市人民政府办公室　　2025年4月28日印发