

奎屯市人民政府办公室文件

奎政办规〔2025〕1号

关于印发《奎屯市保障性住房 管理办法（试行）》的通知

开干齐乡人民政府，各街道办事处，政府各部门，市属及驻市各单位：

《奎屯市保障性住房管理办法（试行）》已经奎屯市第十届人民政府第59次常务会议审议通过，现印发你们，请遵照执行。

奎屯市人民政府办公室

2025年11月27日

奎屯市保障性住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为完善我市住房保障体系，规范公共租赁住房、保障性租赁住房及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）、《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《公共租赁住房管理办法》（住建部令第11号）、《自治区公租房管理办法（试行）》（新政办发〔2019〕124号）、《自治区关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（新政办发〔2021〕89号）、《自治州关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（伊州政办发〔2022〕9号）等相关文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于奎屯市、奎屯—独山子经济技术开发区行政区域内（以下称：本地区）保障性住房的规划、建设、分配、使用及监督管理。

第三条 奎屯市住房和城乡建设局（以下称：市住建局）是保障性住房管理工作的行政主管部门，负责本地区保障性住房的政策制定、组织实施、指导监督工作。

保障性住房的维修、租金收缴等工作由运营管理机构（以下称：运维单位）负责，运维单位遵循公开、公平、公正和竞争择

优的原则，通过公开、竞争的采购程序（包括但不限于公开招标、竞争性谈判等）方式选定。各街道（乡）、社区（村）、市发改委、教育局、商工局、公安局、民政局、财政局、人社局、自然资源局、交通局、城管局、税务局、住房公积金管理中心等单位（部门）应当在各自职责范围内做好保障性住房相关管理工作。

未经上级司法行政部门、上级主管部门许可，任何个人及部门不得对外泄露保障对象相关信息。

第二章 公共租赁住房管理

第一节 组织原则

第四条 公共租赁住房（以下称：公租房）是指限定建设标准和租金水平，面向符合规定条件的本地区低保、低收入、中等偏下收入住房困难家庭（家庭人均年收入低于上一年度本市城镇居民人均可支配收入标准，且家庭人均住房建筑面积低于当地规定的住房困难标准的家庭）、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员（非本市低保及低收入群体按外来务工人员标准执行）出租的保障性住房。

符合条件的享受国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等各类特殊困难家庭，本地区机关和企事业单位引进人才、在本地区工作的省级以上劳模、全国英模、现役军人家属、复转军人、失独家庭，见义勇为人员、重大事件一线人员、由奎屯市人

民政府和奎屯—独山子经济技术开发区认定的特殊群体、具有职工住房需求的企业，不受收入规定限制，优先纳入公租房保障范围。

第五条 市住建局负责本市公租房政策制定、房屋分配全过程监督、业务培训及管理等工作。

运维单位负责本市公租房信息化建设、抽号分配、档案管理、入住办理、租赁合同签订、租金收缴、人员信息核查清退、房屋调整变更、房屋维修、养护、日常巡查、动态核查等日常管理工作。

第二节 申请条件

第六条 申请公租房的家庭以户为单位，户的确定标准如下：

已婚子女与父母同户籍且住房困难的，可按分户对待，独立申请；

离异、丧偶后携子女与父母同住且与父母同户籍的，可按分户对待，独立申请。

第七条 申请公租房以家庭为单位的，家庭成员为共同申请人，并推举 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员提出申请。申请人与共同申请人之间应当具有法定赡养、抚养、扶养关系。

家庭成员均不具有完全民事行为能力的，可由其依法确定的监护人代为申请。

第八条 在本地区无自有住房或者住房面积低于规定标准的

家庭（申请家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米），具备以下条件的，可以申请公租房：

最低生活保障家庭，申请人及共同申请人应当全部具有本市城镇常住户籍，申请时应出具低保证明（由市民政局认定）；

低收入家庭，申请人及共同申请人应当全部具有本市城镇常住户籍，家庭成员人均年收入低于上一年度城镇居民人均可支配收入标准的一半，申请时应出具低收入证明（由市民政局认定）；

中等偏下收入家庭，家庭成员中至少有 1 人取得本市常住户籍，家庭成员人均年收入低于上一年度城镇居民人均可支配收入标准，申请时应出具中等偏下收入证明（由各街道（乡）核实，民政局认定）；

新就业无房职工、稳定就业的外来务工人员，申请人及共同申请人办理《居住证》，家庭成员中至少有一人与本地区用人单位签订劳动（聘用）合同；

引进人才、特殊群体在申请时应出具身份认定证明；

具有职工住房需求的企业，由企业统计本企业职工住房需求总数后，统一提交申请材料；

按照城市发展的需要，经市人民政府批准纳入公租房保障的其他群体。

第九条 申请人应向有关部门如实申报有关信息，对申报材料的真实性承担法律责任并书面同意相关部门核实其申报信息。

第三节 审核程序

第十条 社区（村）负责公租房申请的受理、初审、公示，街道（乡）负责申请的复审、公示，市住建局负责申请的审核、公示。

公租房申请、审核工作按以下程序进行：

- （一）申请人在居住地或户籍地所在社区（村）申请，社区（村）受理、初审并公示；
- （二）街道（乡）对申请信息及资料进行复审并公示；
- （三）市住建局对申请信息及附件资料的完整性进行审核并公示。

第十一条 申请人对审核结果有异议的，可在收到决定之日起 15 日内向市住建局申请复核，市住建局应当在受理后 30 日内作出复核决定。

第四节 分配和轮候

第十二条 公租房分配由公租房运维单位负责实施，协助市住建局将公租房房源、参与分配条件、本批次符合条件的轮候对象等信息在市人民政府官网向社会定期公开，接受社会监督。

第十三条 对登记为轮候对象的申请人，应当在轮候期内安排公租房，轮候期不超过 3 年。

第十四条 运维单位根据房源数量和轮候对象数量，研究制定具体分配方案，分配方案应当明确如下内容：

- (一) 房源情况包括房源数量、户型面积、所在地等信息;
- (二) 公租房租金价格;
- (三) 分配采取的具体方式;
- (四) 分配过程的相关程序与基本规则;
- (五) 其他规定。

第十五条 公租房通过抽签的方式分配，同时要体现嵌入式居住和各民族居民和谐共居的要求，具体分配方式由运维单位结合实际确定。

第十六条 获得实物配租资格的保障对象无正当理由 7 天内未办理入住手续的，视为自动放弃实物保障，取消保障资格，房源另行分配。

第五节 租金标准

第十七条 对本地区低保、低收入、中等偏下收入符合住房保障收入条件的住房困难家庭，按照政府指导定向价格收取租金。对支付能力和财产状况超出住房保障收入条件且在本地区无自有产权住房的家庭，有足够空置房源的情况下按照政府指导差别化价格面向社会公开出租。

公租房承租人在租住期间因收入、财产、健康状况发生重大变化，办理资格复核以及续租手续的，应根据收入、财产等条件变化情况重新签订租赁合同或租金调整协议，并按调整价格缴纳租金或补缴差价。

第六节 调整与退出

第十八条 公租房的租赁合同期限为 2 年。在没有轮候人员情况下，承租人应在合同期满前 30 日办理续租手续。其中，低保、低收入、中等偏下收入家庭在居住地所在社区办理承租资格复核手续，社区复核并公示后由运维单位依据复核确定的租金标准，与保障对象签订续租合同；差别化租金对象可直接与运维单位签订续租合同；有轮候人员的情况下，轮候人员按照低保、低收入、中等偏下收入顺序办理续租手续，差别化租金对象不能办理续租手续。

第十九条 承租人因重大疾病、常年生病就医等原因需要调换公租房的，房源充足情况下，由运维单位受理，经审核符合条件的，应予以调整。

第二十条 承租公租房的住房保障对象，有下列行为之一的，解除保障合同，退出公租房：

- （一）因家庭收入、住房等情况发生变化，不再符合规定条件的；
- （二）最长租赁期限到期；
- （三）其他违反国家法律法规和政策规定的。

第二十一条 承租家庭无正当理由未在规定期限内办理或拒不办理承租资格复审业务的，视为承租人放弃续租，应在合同约定的租赁期满时退出公租房，同时取消承租家庭保障资格。承租

人对终止或取消其住房保障资格的决定有异议的，可在收到决定之日起 15 日内向市住建局申诉，市住建局在受理申诉后 30 日内作出复核。经复核，异议不成立的，承租人应当在 30 日内腾退承租的公租房，由运维单位收回房源；对拒不腾退的，按租赁合同约定处理，必要时公租房的所有权人或者运维单位可以向人民法院提起诉讼。

第七节 住房使用和物业服务

第二十二条 运维单位负责公租房及其配套设施、设备的维修保养，确保房屋及配套设施、设备正常使用。

第二十三条 承租人应当按照相关规定如期缴纳租金、水、电、暖等相关费用。承租人在承租公租房期间不得闲置、转租、转借、擅自调换配租房屋，不得损毁、破坏配租房屋，不得擅自装修房屋和改变房屋用途、结构及配套设施。

第二十四条 政府投资建设的公租房，由运维单位通过招标或者协议方式选聘社会信誉良好的物业服务企业实施专业化物业管理，公租房小区物业物服管理收费标准，按照物业行业管理有关规定执行。

第八节 监督管理

第二十五条 市住建局应建立健全信用信息归集和应用制度，建立完善守信联合激励和失信联合惩戒机制。

第二十六条 市住建局应当加强对公租房运营管理的监管，

设立公租房使用、管理、服务举报电话、信箱等。

公租房的规划建设、申请审核、运营等活动应当接受社会监督。单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，相关部门应当按照有关规定及时处理。

第二十七条 社区（村）、街道（乡）、市住建局及运维单位工作人员，在公租房管理工作中不履行本办法规定的职责，或者滥用职权开具虚假证明、玩忽职守、徇私舞弊的，按照《公共租赁住房管理办法》（住建部第 11 号令）第三十三条规定进行处理。

第二十八条 市住建局对本市公租房管理工作进行指导监督。各街道（乡）及承租单位应当配合市住建局对公租房租赁进行动态管理。

第二十九条 公租房的所有权人及其委托的运维单位违反本办法，有下列行为之一的，由市住建局责令限期改正，并按照《公共租赁住房管理办法》（住建部第 11 号令）第三十四条规定予以处理：

- （一）向不符合条件的对象出租公租房的；
- （二）未履行公租房及其配套设施维修养护义务的；
- （三）改变公租房的保障性住房性质、用途，以及配套设施的规划用途的。

第三十条 承租人有下列行为之一的，收回公租房，造成损失的，承担赔偿责任，并且 5 年内不得申请公租房：

- (一) 提供虚假证明材料等欺骗方式取得公租房的;
- (二) 转借、转租或擅自调换承租公租房的;
- (三) 改变所承租公租房用途的;
- (四) 破坏所承租的公租房结构, 拒不恢复原状的;
- (五) 在公租房内从事违法犯罪活动的;
- (六) 无正当理由拖欠公租房租金及本管理办法第十七条、第二十三条规定的各类费用长达 6 个月以上的;
- (七) 无正当理由连续 6 个月以上闲置公租房的。

第三十一条 承租人有第三十条规定的行为之一的, 由运维单位作出腾退公租房决定并书面通知承租人。并按照《公共租赁住房管理办法》(住建部第 11 号令) 第三十六条规定进行处理。承租人拒不执行决定的, 由运维单位依法通过诉讼方式解决。

第三章 保障性租赁住房管理

第一节 供应和准入

第三十二条 保障性租赁住房(以下简称: 保租房) 主要解决新市民、青年人等群体阶段性住房困难, 以小户型、低租金为主。

第三十三条 本管理办法所称“出租单位”, 指保租房产权单位或与保租房产权单位签订协议取得完整的出租经营权和收益权的单位。

第三十四条 供应条件：已取得《保租房项目认定书》的项目，完成室内基本装修并取得竣工验收备案证明的保租房。

第三十五条 保租房的供应对象是在本市就业符合条件的新市民、青年人，含各类引进人才、消防救援人员、退役军人、援（留）疆干部人才、进城务工人员等人群。住房困难面积标准原则上按照家庭在本市区域范围内没有自有住房或人均住房建筑面积低于 13 平方米确定。

工业园区、用人单位配套建设的保租房，应优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。

第三十六条 保租房既可以直接面向符合准入条件的对象配租，也可以面向工业园区、用人单位整体配租，由工业园区、用人单位安排符合条件的对象入住。

保租房配租以公开、公平、公正为原则，一般按照以下两个阶段实施：

（一）集中配租阶段。项目达到供应条件后，出租单位发布公告，启动集中配租；集中配租期间应优先保障在本市区域范围内没有自有住房且符合条件的对象；

（二）常态化配租阶段。集中配租后的剩余房源，实行常态化配租，可不用发布公告，对符合条件的对象实行“先到先租，随到随租”。

（三）配租期间，项目全部或部分户型房源满租的，应实行

轮候制，轮候期一般不超过 1 年，轮候期内应优先保障在本市区域范围内没有自有住房的对象。

（四）出租单位应根据上述原则，制定项目配租的具体规则，出租单位不得对符合条件的申请对象挑客拒租。

第三十七条 一个家庭或个人只能入住一套保租房，在本市正在享受公租房、租赁补贴的人员不得同时申请保租房；在本市已享受棚户区改造政策的人员原则上不得享受保租房政策，可在房源充足情况下进行临时过渡居住；在房源充足的情况下可有限度地向市场开放，但需按市场价收取房租。

第三十八条 申请入住保租房的人员应向出租单位提交以下申请材料：

（一）身份证复印件；

（二）本人有效期内的劳动合同（劳务合同、聘用协议、录用通知、自主创业的工商登记）等证明合法就业的资料。灵活就业由社区开具就业证明；

（三）在本市无产权住房的，提交本人、配偶或共同申请人的《房屋产权查询证明》；

（四）婚姻状况证明；

（五）出租单位要求提交的其他材料。

面向单位、系统职工定向供应的宿舍型保租房，以及由用人单位整体租赁的保租房，申请材料可以适当简化，但仍需要提供

其他相关资料，由用人单位集中管理并办理相关入住手续。

第三十九条 出租单位应按照准入条件，在 5 个工作日内对申请入住人员提交的申请材料进行审核；对审核未通过的申请入住人员，当面说明原因，如申请人对相关解释不予认同的可向市住建局申诉，市住建局调查后 7 日内对申诉作出答复。

第四十条 出租单位应将申请、审核的材料随同租赁合同等保租房资料建档保存，确保资料完整、随时调阅。

第二节 租金、租期、使用退出管理

第四十一条 奎屯市保租房租金标准按照不高于同地段同品质市场租赁住房评估租金的 85% 执行。物业费、垃圾处理费、水费、电费、暖气费、燃气使用费、通信费、宽带上网费、有线电视收视维护费等费用由承租人承担（合同另有约定的除外），并由供水、供电、供气、供热、电信、广电等服务单位向保租房承租人直接收缴，按期未缴纳的可由服务单位申请人民法院进行执行。

第四十二条 保租房租金按照“谁投资、谁所有、谁管理、谁受益”的原则收取。租金收益由出租单位收取，用于相关费用支出。租金一般按年收取，退房时按“多退少补”原则办理。租金标准实行动态管理，每 3 年评估调整一次。

第四十三条 保租房租赁合同期限原则上不短于 1 年，最长不超过 3 年，可续租。

第三节 监督管理

第四十四条 保租房不得上市销售或者变相销售，不得转租、转借。

第四十五条 保租房由其所有权人或者其委托的运营单位管理，运营管理接受市住房保障部门监督。

保租房的申请审核、运营等活动应当接受社会监督。单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，相关部门应当按照有关规定及时处理。

第四十六条 严禁以保租房为名违规经营或者骗取优惠政策，如出现上述情形，一经查实，对产权所有权人或运营单位停止享受优惠政策，追缴已减免的规费，涉嫌违法犯罪的移送司法机关依法处理。

第四十七条 有关行政管理部门、产权单位、运营单位的工作人员在管理过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、索贿受贿或者侵害申请人、承租人合法权益的，由纪检部门或所在单位及上级主管部门给予处分，涉嫌违法犯罪的，依法追究其刑事责任。

第四章 配售型保障性住房管理

第一节 组织原则

第四十八条 为规范配售型保障性住房的建设筹集、供应、使用和监督管理，根据国家、自治区相关政策要求，结合我市实

际，制定本办法。

第四十九条 配售型保障性住房是指政府提供政策支持，限定申购条件、户型面积、销售价格、处分权利实施封闭管理（不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易），可由运维单位回购，面向符合条件的住房有困难且收入不高的本市户籍群体和相关部门认定的各类引进人才等工薪收入群体配售的政策性住房。

第五十条 本地区行政区域范围内配售型保障性住房的筹集、供应、申请、审核、配售、回购、监督管理等工作，适用本办法。

第五十一条 政府统筹全市配售型保障性住房政策、规划建设、筹集、管理等重大事项。

市住建局负责牵头制定全市配售型保障性住房相关政策和年度建设筹集计划；牵头组织配售型保障性住房的配售价格确定工作；牵头组织开展配售型保障性住房申购资格审核、配售工作；指导监督运维单位开展配售型保障性住房筹集、建设、装修、封闭管理、资金监管和日常运营等工作。

市发改委负责做好符合条件的配售型保障性住房项目立项工作；配合市住建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申报工作。

市公安局负责申购家庭成员户籍审核认定工作。

市民政局负责申购家庭成员婚姻状况审核认定工作。

市财政局负责统筹各级财政资金支持配售型保障性住房项目建设；指导申报上级补助资金、申请发行地方政府专项债券工作。

市人社局负责申购家庭成员社保数据支持和高层次人才住房保障认定工作。

市自然资源局负责统筹配售型保障性住房项目的规划选址、土地划拨；负责查验申购家庭成员住房情况，落实办理配售型保障性住房不动产登记，配合市住建局房屋产权交易中心对配售型保障性住房转移登记等进行限制，实施封闭管理。

市公积金中心负责制定和落实个人公积金贷款购买配售型保障性住房支持政策。

市税务局负责落实配售型保障性住房的税费优惠政策。

第五十二条 建立健全配售型保障性住房和保障对象档案，配售型保障性住房建设筹集、配售及售后管理应当纳入自治区统一的新疆智慧住房保障平台。

第二节 房源筹集

第五十三条 配售型保障性住房坚持以需定建（购）的原则，由市住建局根据需求，统筹制定年度建设（收购）计划并组织实施。

第五十四条 配售型保障性住房的筹集主要分为新建和收购

存量房。

（一）划拨用地集中新建；

（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）建设，在符合上位规划、满足安全要求的前提下变更土地用途建设；

（三）结合实际在商品住房、城中村改造、城市更新、危旧房改造中配建；

（四）存量房转化。符合产权清晰、位置适宜、面积适中等条件的存量房可以转化为配售型保障性住房；

（五）企事业单位可以利用自有存量建设用地与建设运营机构合作建设配售型保障性住房；

（六）国家、自治区规定的其他筹建方式。

第五十五条 新建配售型保障性住房项目的规划选址按照职住平衡原则，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。

第五十六条 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，确保优先供应。新建项目用地须为“净地”，通过划拨方式供地，仅支付相应土地成本。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配售型保障性住房，需变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式，原出让的土地应当收回并以划拨方式供应。

第五十七条 新建方式筹集配售型保障性住房，建设单位应按照市场化、法治化原则负责配售型保障性住房的建设和配售。收购方式筹集配售型保障性住房，选定不超过 2 家国有企业作为收购主体，按市场化方式运作，不得作为政府融资平台，且符合商业银行授信要求。

第五十八条 配售型保障性住房按照保基本的原则，单套建筑面积以 60-110 平方米中小户型为主，原则上不超过 120 平方米。

配售型保障性住房户型以实用紧凑型的两居室、三居室成套住房为主，户型面积比例依据具体项目区位、价格、需求设定。

第五十九条 加强配售型保障性住房配套设施建设和公共服务供给，确保配售型保障性住房建设质量。

集中新建项目红线范围内与配售型保障性住房项目直接相关的市政基础设施和公共服务设施，由建设运营机构统筹负责建设，与配售型保障性住房同步规划、同步设计、同步建设、同步交付。

集中新建项目红线外与配售型保障性住房项目直接相关的市政基础设施和公共服务设施，由市商工、自然资源、教育、民政、住建、交通运输、卫健、城管等部门及燃气、电力、水务等单位按职责分工和现有资金筹措渠道负责建设，确保与配售型保障性住房同步规划、同步设计、同步建设、同步交付，相关建设

投入不得摊入配售型保障性住房配售成本。

通过配建方式或在城中村改造、城市更新等项目建设配售型保障性住房的，支持配售型保障性住房涉及的车位、公共服务配套设施、物业管理等与项目合理分摊、统筹规划。

配售型保障性住房居住区配套的公共设施按照相关规定规划、建设、移交、登记和使用。

第六十条 建设单位自筹资金实施项目建设，由市人民政府申请中央、自治区级财政补助资金，地方政府专项债，银行贷款等。项目建设资金实施封闭管理，专款专用，资金账户实行项目公司、住房城乡建设主管部门、监管银行三方监管，严禁以任何理由挪用、占用、调用。

第六十一条 列入本地区建设计划的配售型保障性住房项目，相关税费优惠政策、住房公积金支持政策按照国家关于保障性住房有关支持政策执行。

第三节 准入条件和保障标准

第六十二条 配售型保障性住房的保障对象为：本地区城镇无自有产权的住房困难工薪群体以及相关部门认定的引进人才等工薪收入群体。

未婚、离异、丧偶等单身人士符合本办法第六十三条规定的，主申请人应当年满 30 周岁；符合本办法第六十四条规定的，主申请人不受年龄限制。

配售型保障性住房申购资格认定实行线下线上申请办理。

第六十三条 申请购买配售型保障性住房，应满足以下条件：

（一）配售型保障性住房应当以家庭为单位申请，家庭成员包括主申请人、主申请人配偶及其未成年子女。申购家庭应当确定 1 名主申请人，主申请人配偶为共同申请人；

（二）主申请人应为本市户籍工薪收入群体，相关部门认定的引进人才，本市街道（乡）工作的教师、医生、民警、公职人员，取得本市户籍满三年以上以及连续缴纳社保 36 个月以上，年满 18 周岁具有完全民事行为能力人员；

（三）申购家庭在本市无自有产权住房，且申购前 3 年内无自有产权住房转移记录（含住房离婚析产、法院裁决、赠予等记录）；

（四）主申请人及共同申请的家庭成员未享受过房改房、经济适用房、限价商品房、统建房、拆迁安置住房、人才公寓、配售型保障性住房等政策性住房；已享受过房改房等政策性住房的家庭申请保障性住房，需按规定腾退原政策性住房；已租住配租型保障性住房的，应当在购买配售型保障性住房后按规定腾退配租型保障性住房；

第六十四条 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：

主申请人须符合以下人才认定情形之一：

(一)具有国家承认的国内外院校本科及以上学历并获得学士及以上学位;

(二)具有高级及以上专业技术职称;

(三)具有高级工及以上职业技能等级证书;

(四)相关部门认定的各类引进人才。

主申请人、共同申请人及其未成年子女应当在本市无自有产权住房,且申购前3年内在本市无自有产权住房转移记录;

主申请人及共同申请人在本市未享受购买房改房、解困房、单位内部集资建房、安居房、经济适用住房、拆迁安置住房、限价房、人才公寓、配售型保障性住房等购房优惠政策;

主申请人持有《引进高层次紧缺人才协议书》或具有博士学位的,需全职在奎屯工作;具有硕士学位的,申购前需在本市连续缴纳基本养老保险满24个月,其他人才申购前需在本市连续缴纳基本养老保险满36个月,申购时本市基本养老保险应当处于在保状态。

第四节 保障对象轮候库建设

第六十五条 有购房意向且符合配售型保障性住房准入条件的家庭,向市住建局提交购房书面申请,申购家庭应当如实填报并提交《奎屯市配售型保障性住房申请表》、家庭成员有效身份证明、户口簿、婚姻情况(离异家庭应当提交离婚证明)、家庭成员不动产查询情况、在本市缴纳社保证明,城市引进人才需提

供相关部门人才资格认定资料。申报家庭对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门进行户籍、住房、婚姻、社保、人才资格、享受政策性住房等状况查验、公示家庭（个人）相关信息。

第六十六条 市住建局对申购家庭提交的材料进行审核。审核通过后，在市人民政府官网进行公示，公示期不少于 7 天。公示无异议后，纳入市保障对象轮候库，取得申购资格。对审核结果有异议的，申购家庭可向市住建局提出复核申请。

第五节 配售管理

第六十七条 配售型保障性住房项目销售遵循公开、公平、公正原则，每个保障对象家庭只能购买一套配售型保障性住房。

第六十八条 配售型保障性住房按照保本微利原则，配售基准价格按照基本覆盖划拨土地成本、建安成本，加 5% 的利润。配售型保障性住房单套住房的销售价格在配售基准价格的基础上，结合房屋楼层、朝向等因素确定，上下浮动比例不超过 20%。

配售型保障性住房项目销售基准价原则上一年内不得调整。因政策调整、成本变化、销售情况等原因确需调整价格的，由建设运营机构提交调价申请，按程序报批。

第六十九条 配售型保障性住房实行“一项目一配售方案”。项目配售前，由建设单位（收购主体）根据项目建设进度及房源情况向市住建局提交配售方案，市住建局完成审定后实施。配售

方案应当包含项目基本情况、房源信息、配售方式、回购事宜等内容。

第七十条 市住建局负责制定配售型保障性住房买卖合同（示范文本），并在市人民政府官网向社会公开。建设运营机构按照规定在配售型保障性住房项目销售现场公示具体项目买卖合同及其附件文本。

买卖合同应当载明房屋基本状况、价款和支付方式、交付条件和手续、不动产登记、物业管理、售后管理、违约责任等内容。

第七十一条 配售型保障性住房配售后剩余的房源，经同级政府批准后，可以转作其他保障性住房。长期未出售的配售型保障性住房，运营机构可以参照保障性租赁住房相关规定出租。

第六节 售后管理

第七十二条 运营机构负责配售型保障性住房运营管理工作，主要承担项目使用管理、车位及配建商业运营具体事宜，负责开展配售型保障性住房回购及再配售工作，并负责回购资金的筹集。

第七十三条 配售型保障性住房实行封闭管理，不得以任何方式违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场，购房家庭不得向第三人进行转让。

不动产登记部门应按相关规定在不动产登记簿房屋性质栏记载“保障性住房”，并在不动产权证附记栏中注明“实行封闭管

理，不得自行上市交易”。

第七十四条 配售型保障性住房因继承、离婚析产、共有人减少、法院判（裁）决、回购、内部流转等情况而发生房屋所有权转移的，房产性质仍为配售型保障性住房。购买配售型保障性住房的家庭，离婚析产后未享有配售型保障性住房所有权的一方，可另行申购配售型保障性住房。

第七十五条 购房人有下列情形之一的，所购配售型保障性住房由运营机构回购：

- （一）因人民法院强制执行应处置该套住房的；
- （二）继承人申请回购；
- （三）购房人再购买其他住房应退回保障性住房的；

（四）户籍家庭承购人全体家庭成员户籍迁出本市，人才家庭承购人全体家庭成员不在本市工作和生活的。承购人应当自发生相关情形之日起 60 日内主动提出回购申请，在 1 年内办妥产权转让和退房手续；

（五）因住房公积金管理中心、银行为实现抵押权要求回购的；

- （六）其他符合条件的情形。

第七十六条 申请回购配售型保障性住房应满足以下条件：

- （一）无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷；
- （二）未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺；

(三) 水、电、燃气、电信、有线电视等公共事业费用和物业服务费用已结清。

第七十七条 回购价格按照原购房价格和房屋折旧费用的原则进行核算。回购时购房人自行装修部分，不予补偿。回购后的房源仍作为保障性住房进行再配售，回购后再次配售的价格应结合回购成本、5%利润以及相关税费等因素确定。

第七十八条 配售型保障性住房购买家庭应当遵守国家、自治区、自治州有关政策规定，按照合同约定使用房屋，不得有以下情形：

- (一) 擅自转让、赠与保障性住房；
- (二) 改变保障性住房的使用用途；
- (三) 无故闲置保障性住房 2 年以上；
- (四) 破坏保障性住房主体结构；
- (五) 设立除购房贷款担保外的抵押权、设立居住权；
- (六) 其他违法违规情形。

第七十九条 配售型保障性住房项目应纳入街道和社区网格化管理，购房人享有相应的落户、子女就学等权益，与商品住房小区购房人享有同等基本公共服务。

第八十条 配售型保障性住房参照商品住房实行维修资金管理，建设运营机构和承购人应当按照规定缴存住宅专项维修资金。

第七节 监督管理

第八十一条 各相关部门应按照职责分工履行监督责任。保障性住房建设单位（收购主体）、运营机构等应当严格按照本办法规定开展保障性住房配售、运营管理工作，存在违法违规行为的，要立即进行整改，并依法追究相关责任人（单位）的责任。

第八十二条 对弄虚作假、隐瞒家庭实际情况，骗购配售型保障性住房的个人，依据法律和有关规定追究责任；对出具虚假证明的，依法追究相关责任人（单位）的责任。

第八十三条 配售型保障性住房的规划建设、申请审核、配售运营等活动应当接受社会监督。单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，相关部门应当按照有关规定及时处理。

第五章 附则

第八十四条 本办法自发布之日起 30 日后施行。

抄送：伊犁州人民政府办公厅。
市委、人大、政协、纪委监委办公室，市法院、检察院、人武部，
各人民团体，兵团第七师办公室，奎屯-独山子经济技术开发区
管委会，天北新区管委会。

奎屯市人民政府办公室

2025 年 11 月 27 日印发
