

# 杭州市人民政府办公厅文件

杭政办函〔2024〕56号

## 杭州市人民政府办公厅关于印发 杭州市保障性住房配售管理 办法（试行）的通知

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

《杭州市保障性住房配售管理办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

杭州市人民政府办公厅

2024年10月28日

（此件公开发布）

# 杭州市保障性住房配售管理办法（试行）

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）等文件精神，制定本办法。

## 一、总则

（一）本办法所称保障性住房是指政府提供政策支持，以划拨方式供地，限定户型面积，限制处分权利，以保本微利价格，面向符合条件的城市户籍住房困难家庭、各类引进人才、机关事业单位人员等工薪收入群体销售的住房。

（二）本办法适用于杭州市区范围内保障性住房供应、使用、退出及监督管理等活动。

（三）坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，保障性住房的配售管理实行政府主导、市级统筹、属地负责的原则。

（四）市城乡建设管理高质量推进领导小组负责保障性住房政策、规划和计划等重大事项的决策和协调。

市住保房管部门是保障性住房配售管理的行政主管部门，负责政策制定、组织实施、监督指导工作。市住房保障服务中心负责具体实施工作。

市发改部门会同市规划和自然资源、住保房管等部门负责确定上城区、拱墅区、西湖区、滨江区保障性住房配售基准价格，并指导其他区开展定价管理工作。

市教育、公安、民政、司法、财政、人力社保、审计、税务、

公积金管理等部门按职责做好相关工作。

各区政府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，负责指定区属国有企业作为属地保障性住房的运营回购主体；区住房城乡建设主管部门负责具体实施工作。

## 二、定价和供应

（五）新建保障性住房配售基准价格按保本微利原则制定，单套销售价格由项目建设实施主体按配售基准价格及其浮动幅度确定，在售房阶段向社会公布。

（六）保障性住房户型面积标准结合申请家庭人数、人才等级等因素确定。城市户籍住房困难家庭中 2 人及以下户、3 人户、4 人及以上户家庭的户型面积标准分别为 70 平方米、90 平方米、120 平方米。各类人才家庭中区级人才户型面积标准为 90 平方米，其中 4 人及以上家庭户型面积标准可参照城市户籍住房困难家庭相关规定执行，市级 ABCDEF 类人才户型面积标准为 120 平方米。本科及以上学历申请人户型面积标准参照城市户籍住房困难家庭相关规定执行。

（七）申请家庭不得超过对应的户型面积标准上浮 5 平方米选择房源。既有房源转化的保障性住房（含收购的商品住房）在供应时，可结合房源情况放宽面积限制。

## 三、申请和审核

（八）城市户籍住房困难家庭申请保障性住房应同时具备以下条件：

1. 主申请人具有一定年限杭州市区户籍；
2. 申请家庭一定年限内在杭州市区无房；
3. 单身申请人需满一定年龄或在杭州市区范围内用人单位累计缴纳社保满一定年限，且申请时处于正常参保状态；
4. 市政府规定的其他条件。

各类引进人才家庭申请保障性住房应同时具备以下条件：

1. 主申请人属于经杭州市分类认定的 ABCDEF 类人才(含经省委人才办认定的省部属单位人才)，或各区认定的区级人才，或具有本科及以上学历；

2. 主申请人具有杭州市户籍或持有杭州市域范围内的《浙江省居住证》或《浙江省引进人才居住证》；

3. 主申请人在杭州市区范围内用人单位工作，与市区范围内用人单位签订劳动合同，并缴纳社保。其中本科及以上学历申请人应在杭州市区范围内用人单位累计缴纳社保满一定年限，且申请时处于正常参保状态；

4. 申请家庭申请时在杭州市区无房；

5. 市政府规定的其他条件。

准入条件具体标准结合保障需求和房源供应情况，按解困优先原则分类制定，分期分项目动态调整，按规定程序在项目配售公告中明确。经市政府批准，保障性住房可定向配售给特定工薪收入群体。

(九) 保障性住房以家庭为单位申请，申请人配偶、未成年

子女应作为共同申请的家庭成员。城市户籍住房困难家庭单身申请人（含离异或丧偶）带未成年子女且拥有监护权的视作一户申请家庭，可不受单身年龄和社保缴纳年限限制。申请人父母、申请人配偶父母、成年未婚子女具有市区户籍的可自愿选择是否作为共同申请的家庭成员，计入家庭人口数。一户申请家庭只能购买一套保障性住房。

（十）申请人配偶、申请人父母、申请人配偶父母、成年未婚子女作为共同申请家庭成员的，视同已享受保障性住房，今后不得再申请保障性住房。未成年子女已作为家庭成员享受保障性住房的，今后符合单独申请条件的，可再申请保障性住房。

（十一）申请家庭房产核定的范围包括：申请家庭在市区已进行不动产登记的房产、购房合同已网签备案的房产、承租的公有住房（福利分房）、已签订征收（拆迁）调产或货币安置协议及批地建房情况等。

（十二）申请家庭已享受过房改购房、经济适用住房、共有产权保障住房等住房的，在退出前，不得申请保障性住房。

（十三）保障性住房按以下程序进行配售申请：

1. 制定配售方案。开发建设单位根据房源供应情况制定配售方案，并按规定申请预售许可证或现售备案。

2. 发布配售公告。开发建设单位发布配售公告，内容包括项目情况、户型及房源数量、准入条件、销售价格、登记方式、选房办法等。

3. 购买资格审核。申请家庭根据配售公告规定提出申请，按要求提交申请材料。开发建设单位对申请家庭提交的申请材料进行初核。区住房城乡建设主管部门对开发建设单位初核后提交的材料进行复核。经公示无异议后，确认购房资格。

4. 公证摇号选房。开发建设单位根据审核通过名单，委托公证处进行公证摇号。根据解困优先原则，组织公证选房。

5. 签订合同。申请家庭选定房源后，与开发建设单位签订《保障性住房购房合同》。

（十四）申请家庭纳入选房范围后放弃选房或选房后放弃购买的，自放弃之日起一年内不得再申请保障性住房。申请家庭纳入选房范围，但因无与其户型面积标准匹配的房源可选导致放弃选房的，不受上述限制。

（十五）选定房源的申请家庭在签订《保障性住房购房合同》前，户籍、住房、婚姻等情况发生变化的，应向区住房城乡建设主管部门申报，区住房城乡建设主管部门对申请家庭相关情况通过系统进行核查，不再符合保障条件的，取消其购房资格。

（十六）保障性住房购房家庭可按规定申请住房公积金、商业银行资金等购房贷款。

（十七）保障性住房申请家庭应按规定办理保障性住房不动产登记。不动产登记机构应在预告登记证明和不动产权证上记载不动产权利人，附记保障性住房、不得上市交易等内容，土地性质为划拨。

(十八)承租公共租赁住房、保障性租赁住房(未享受租房优惠政策的除外)的家庭购买保障性住房的,应在《保障性住房购房合同》约定的交付日期前按规定退出保障;享受公共租赁住房租赁补贴、高层次人才租赁补贴、新引进应届大学毕业生租房补贴的家庭购买保障性住房的,自《保障性住房购房合同》约定的交付日期次月起停止发放上述补贴。保障性住房项目配售交付一定时期后仍有剩余房源的,可转化为配租型保障性住房统筹使用。

#### 四、售后管理

(十九)保障性住房申请家庭居住使用时不得有下列行为:

- 1.擅自转让所购保障性住房;
- 2.设定除购房贷款抵押外的房屋抵押权;
- 3.其他违法违规情形。

(二十)保障性住房实行封闭管理,通过房屋交易、不动产登记等信息系统进行限制,不得变更为商品住房,不得以买卖、赠与等方式上市交易。

(二十一)申请家庭取得保障性住房不动产权证未满2年的,不得通过购买方式获得其他房产;满2年后确需购买其他房产的,应向政府指定的机构申请回购原所购保障性住房。

(二十二)保障性住房申请家庭取得不动产权证后,有因辞职已离开本市机关事业单位、企业,或因人民法院、仲裁机构生效法律文书等需对房屋所有权进行处置等情形的,由政府指定的

机构依申请或按规定回购原所购保障性住房。

(二十三) 保障性住房回购价格根据原购买价格并结合折旧和物价水平因素确定, 装修部分不计算回购价格。折旧按每年 2% 计算, 自保障性住房交付时起至回购协议签订时止。物价水平按市统计部门公布的杭州市区居民消费价格指数累计计算, 自保障性住房购买当年起至回购前一年度止。计算公式为: 回购价格=保障性住房购买价格×(1-交付时至回购时的年数×2%+购买时年度至回购前一年度的杭州市区居民消费价格指数累计涨幅)。

(二十四) 保障性住房因继承、遗赠、离婚析产等情况而发生房屋所有权转移的, 房产性质仍为保障性住房。不动产登记机构应在不动产权证上附记“保障性住房继承”“保障性住房遗赠”“保障性住房离婚析产”以及不得上市交易等内容。

(二十五) 保障性住房居住区配套设施除根据有关规定移交相关部门外, 其余部分由政府指定的机构持有并负责运营管理。

(二十六) 保障性住房前期物业服务收费标准按不高于普通住宅小区甲级服务收费标准执行; 交付使用后, 申请家庭按物业服务合同约定承担物业管理服务费, 行使物业管理表决权。

(二十七) 保障性住房参照商品住房实行维修资金管理, 开发建设单位和申请家庭应按规定缴存住宅专项维修资金。

(二十八) 保障性住房项目纳入街道和社区管理, 购买保障性住房享有与购买商品住房同等公共服务权益。

(二十九) 保障性住房申请家庭采取隐瞒事实、弄虚作假等

手段违规取得购房资格的，区住房城乡建设主管部门应取消其资格，并按以下规定处理，且禁止其在10年内再次申请保障性住房：

1. 已签订购房合同未交付房源的，由开发建设单位与其解除购房合同；

2. 已交付房源的，由区住房城乡建设主管部门通知其限期腾退，由政府指定的机构按规定回购其所购保障性住房，回购价格根据原购买价格并结合折旧因素确定，折旧系数及年限计算按本办法第二十三条规定执行，计算公式为：回购价格=保障性住房购买价格×（1-交付时至回购时的年数×2%）。

（三十）保障性住房申请家庭存在弄虚作假情形的，相关失信主体的失信信息记入市公共信用信息平台。

## 五、附则

（三十一）面向机关事业单位人员配售的保障性住房准入条件、申购、回购等规定另行制定。

（三十二）桐庐县、淳安县、建德市可结合当地实际参照本办法制定保障性住房配售管理办法。

（三十三）本办法自2024年12月1日起施行，由市住保房管局负责牵头组织实施。

---

抄送：市委各部门，市纪委，杭州警备区，市各群众团体。  
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。  
市各民主党派。

---

杭州市人民政府办公厅

2024年10月29日印发

---

