

# 汕尾市配售型保障性住房管理办法

## （征求意见稿）

### 第一章 总则

**第一条** 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）等有关规定，为规范我市配售型保障性住房管理，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于汕尾市辖区范围内配售型保障性住房的建设筹集、准入、配售、回购及后期管理。

**第三条** 本办法所称配售型保障性住房是指政府提供政策支持，政府确定筹集主体，限定保障对象、套型面积、配售价格和处分权利，面向符合条件的住房困难工薪收入群体配售并且实施封闭管理的政策性住房。

**第四条** 市住房城乡建设局是配售型保障性住房的行政主管部门，负责研究拟定政策措施，统筹全市发展规划、年度计划和项目计划管理。

各级发展改革、自然资源、公安、民政、税务、人力资源和社会保障、国有资产监督管理、市场监管、不动产登记、住房公积金等相关部门依据职责负责相关工作。

各县（市、区）人民政府（含汕尾市高新区管委会，下同）对辖区内配售型保障性住房管理负主体责任，负责需求摸底、编制规划、制定计划、房源筹集、准入轮候、配售回

购、后期管理等全过程监管。具体工作由各县（市、区）住房城乡建设主管部门组织实施。

## 第二章 资格准入

**第五条** 购买配售型保障性住房以家庭为单位提出申请，主申请人应当年满 18 周岁且具有完全民事行为能力。主申请人有配偶的，其配偶应当作为共同申请人；有未成年子女的，未成年子女应当作为共同申请人。未成年子女作为共同申请人，不影响其达到规定年龄后享受住房保障政策。未成年人不得单独申请购买配售型保障性住房。

**第六条** 申请购买配售型保障性住房应符合下列条件：

（一）申请家庭的主申请人为汕尾市常住人口；

（二）申请家庭的主申请人、配偶、未成年子女在申请购买配售型保障性住房项目所在的县（市、区）无自有产权住房；

（三）申请家庭的主申请人在申请购买配售型保障性住房项目所在的县（市、区）连续缴纳职工社保 12 个月以上（五项中任意一项，分类人才不受该条件限制）。

**第七条** 一个家庭只能申购一套配售型保障性住房。已承租公共租赁住房、保障性租赁住房的，购买配售型保障性住房后应按规定腾退原承租的保障房；正在享受公共租赁住房租赁补贴、职工住房货币化补贴的，购买配售型保障性住

房后应停发补贴。

**第八条** 申报家庭如实填报并提供相关的各类信息及证明材料，向配售型保障性住房项目所在的县（市、区）住房城乡建设主管部门受理窗口或网上申请渠道提交申请。申请购买家庭实行承诺制，并对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门查验户口、住房等各类信息。

**第九条** 各县（市、区）住房城乡建设主管部门会同相关部门对申请购买家庭进行资格审查，资格审查结果在县（市、区）人民政府政务公开网站上向社会公示，公示时间不少于7日。

**第十条** 各县（市、区）根据辖区内项目申请情况，对符合条件的未保障家庭建立轮候库，该家庭对本市内其他项目再次提出申请时仍符合保障条件的，予以优先保障。

### 第三章 房源筹集

**第十一条** 坚持“市级统筹、属地负责、以需定建、职住平衡、定向配售、封闭管理”的原则，各县（市、区）人民政府将配售型保障性住房作为住房发展规划的重要内容，摸清需求后科学制定发展规划和年度筹集计划。

**第十二条** 配售型保障性住房采取新建、存量住房转化、收购已建成存量商品住房等方式筹集。各县（市、区）人民政府可分别选定1-2家国有企业作为保障房建设运营公

司，负责配售型保障性住房项目的建设筹集、配售、回购等工作。配售型保障性住房项目应编制建设筹集方案、资金平衡方案、周边公共设施建设方案，可采取新建、存量住房转化等方式筹集。市级可选定 1-2 家国有企业收购已建成存量商品房用作保障性住房。

**第十三条** 配售型保障性住房按照以需定建的原则，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，面积以 70 至 120 平方米的户型为主，收购、盘活、转化的存量项目单套住房建筑面积和套型比例可适当放宽，最大不超过 140 平方米，保障对象可根据自身经济条件和需求选购相应面积的户型。

**第十四条** 各县（市、区）人民政府根据轮候数量合理筹集配售型保障性住房。保障房建设运营公司拟定项目实施方案，报同级人民政府组织相关部门对是否符合规划、户型面积、公共配套、资金平衡等要求进行联合审查。审查通过的项目由其所在地的住房保障部门发布意向登记公告，申购意向达到筹集套数 50% 以上的项目，保障房建设运营公司可启动实施。

**第十五条** 新建项目取得施工许可、存量住房转化和收购项目的不动产权已登记到保障建设运营公司名下，报请市政府同意后，可向省住房保障主管部门申报保障性安居工程计划，并享受中央补助资金、税费减免等相关支持政策。

**第十六条** 自然资源部门应当在配售型保障性住房项目国有建设用地划拨决定书中明确开工时间、竣工时间。

**第十七条** 新建配售型保障性住房应当遵循基本建设程序，按照建设工程管理有关规定、规范、标准进行项目勘察、设计、施工、验收及交付。

**第十八条** 筹集主体应当建立资金专户，专款专用、封闭运行。中央专项补助资金、开发贷款、定金、首付款、分期付款、一次性付款、银行按揭贷款、住房公积金贷款等建设资金和销售资金均应全部进入资金专户。各县（市、区）住房城乡建设主管部门应加强资金监管，确保项目顺利建设按期建成。

## 第四章 价格管理

**第十九条** 新建配售型保障性住房实行现房销售。转化、收购项目自不动产权变更登记后方可配售。

**第二十条** 配售均价由各县（市、区）住房城乡建设主管部门会同发展改革、财政、自然资源等相关部门测算确定。新建项目按照基本覆盖划拨土地价款和建安成本以及不超过5%利润的原则测算确定，转化、收购项目按照不超过同地段保障性住房的重置价格以及不超过5%利润的原则测算确定。新建项目用地红线外的相关配套建设投入不得摊入配售价格。

**第二十一条** 筹集主体根据核定的配售均价，结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素，拟定单套房屋销售价格，单

套最高销售价格与单套最低销售价格应控制在销售均价 $\pm 10\%$ 以内，配售均价和一房一价原则上一年内不得调整。一房一价信息应在销售场所显著位置向社会公布。

**第二十二条** 配售型保障性住房的购房人应当按照规定缴纳房屋专项维修资金和物业服务费。

## 第五章 配售管理

**第二十三条** 各县（市、区）住房城乡建设主管部门在配售型保障性住房具备配售条件后，对申购家庭再次进行资格复审，经复审通过的家庭从轮候库进入申购名册。

**第二十四条** 各县（市、区）住房城乡建设主管部门会同筹集主体根据房源情况和申购名册顺序，制定配售方案，配售方案包括项目基本情况、房源数量、户型面积、配售价格、选房时间、认购方式、签订合同时间等内容，配售方案应在各县（市、区）人民政府政务公开网站上向社会公告。

**第二十五条** 筹集主体应在各县（市、区）住房城乡建设主管部门的监督指导下开展配售工作。申请家庭应在配售方案确定的选房时限内选房，选定房源之日起7日内与筹集主体签订购房合同。未在规定时间内签订购房合同、缴纳购房款的，视为放弃购房资格且5年内不得再次申请配售型保障性住房。

**第二十六条** 配售型保障性住房仅可用于办理购买该

套住房的个人按揭贷款和住房公积金贷款抵押，不得设定其他用途的抵押权。

**第二十七条** 筹集主体与购房人按照购房合同约定，向属地不动产登记机构申请办理不动产分户登记。不动产权证书及其登记簿附记注明“该房屋属于配售型保障性住房，实施严格的封闭管理，严禁以任何方式变更为商品住房流入市场”。

**第二十八条** 项目配售较长时间后仍有剩余房源的，报各县（市、区）人民政府同意后，可以阶段性作为保障性租赁住房配租。承租人有购买意愿的，在符合申请条件情况下依法享有同等条件优先购买的权利。

## 第六章 售后回购

**第二十九条** 申请回购配售型保障性住房应满足以下条件：

- （一）取得配售型保障性住房不动产权证已满 5 年；
- （二）无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷；
- （三）未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失；
- （四）已结清水、电、燃气、电信、有线电视等公共事业费用和物业服务费用；
- （五）已退出享受的落户、就学等权益。

**第三十条** 因人民法院强制执行、住房公积金管理部门或银行业金融机构实现抵押权等原因需要处置该套住房的，均应由原出售主体回购后清偿相关债务。

**第三十一条** 回购价格按原购买价格 + 利息 - 房屋折旧的原则核算，利息按照签订回购协议时国家公布的 1 年定期存款基准利率和房屋持有年限计算，不计复利；房屋折旧按照年折旧率 2% 和房屋持有年限计算。购房家庭自行装饰装修部分不计算回购价格。

**第三十二条** 已申请回购的家庭 5 年内不得再次申请各类住房保障待遇。已购买配售型保障性住房的家庭，因继承、遗赠、离婚析产等方式取得其他配售型保障性住房的，只能保留一套，其余回购。因离婚析产、继承发生配售型保障性住房所有权转移的，该配售型保障性住房性质不变，仍然按照本办法规定进行管理，并在不动产权证上标注。

**第三十三条** 筹集主体应建立能够及时支付回购资金的回购准备金制度，原出售主体确实不能回购的，应由县（市、区）人民政府指定其他国有企业负责回购。

## 第七章 政策支持

**第三十四条** 配售型保障性住房以划拨方式供应土地，仅支付相应的土地成本。充分利用依法收回的已批未建土地、房地产开发企业破产处置商品房和土地、闲置住房等建设筹集配售型保障性住房。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，须变更土地用途，原划拨的土地继续保留划拨方式，不补缴土地价款，原出让的土地应收回并以划拨方式供应。

**第三十五条** 鼓励存量住房转化为保障性住房进行公开配售以及运营管理。对原采取划拨方式供应土地的存量住房住宅，经市政府同意转化为保障性住房的，可继续保留划拨方式不变。

**第三十六条** 住房公积金管理部门、银行业金融机构应加大支持力度，按照市场化、法治化原则，向符合配售型保障性住房条件的购房家庭发放个人住房贷款，向筹集主体发放配售型保障性住房开发贷款。

**第三十七条** 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，与商品住房购房人享有同等基本公共服务。

## 第八章 监督管理

**第三十八条** 有关部门的工作人员在配售型保障性住房建设、配售、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，依法追究刑事责任。

**第三十九条** 有关单位和个人为申请家庭出具虚假材料、涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造公文、证件、文件、印章的，由公安机关依法处理，属于国家工作人员的，依法

追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十条** 配售型保障性住房的筹集主体擅自向未经住房保障部门确定的申请家庭出售配售型保障性住房、擅自调整配售型保障性住房配售价格等违反本办法规定的，除责令其限期整改、依法实施行政处罚外，由各县（市、区）人民政府取消其后续参与保障性安居工程建设资格。

**第四十一条** 各县（市、区）住房城乡建设主管部门应当将有关单位或者个人违反本办法规定的行为作为不良信用信息予以记录。

## 第九章 附则

**第四十二条** 各县（市、区）可以结合本地实际，另行制定需求摸底、提交申请、联合审查、价格核定、配售管理、购买合同、回购管理等配套制度、工作流程和示范文本。

**第四十三条** 本办法自印发之日起试行，有效期三年。本办法由市住房和城乡建设局负责解释。原有规定与本办法不一致的，以本办法为准。试行期间上级有新规定的从其规定。