

梅州市配售型保障性住房管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条【目的】为规范配售型保障性住房管理，加大保障性住房建设和供给，满足工薪收入群体刚性住房需求，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，结合本市实际，制定本办法。

第二条【定义】本办法所称配售型保障性住房，是指由政府提供政策支持，限定配售对象、户型面积、申购条件、配售价格及处分权利，面向符合条件的住房困难且收入不高的工薪收入群体、城市引进人才等群体配售的产权型保障性住房。

第三条【基本原则】配售型保障性住房管理工作，坚持问题导向、目标导向、资金平衡、稳慎有序以及保基本的原则，从解决最困难工薪收入群体住房问题入手。

第四条【使用范围】梅州市行政区域内配售型保障性住房的建设、筹集、申请、审核、配售、回购等工作，适用本办法。

第五条【部门职责】市住房城乡建设局是本市配售型保障性住房工作的行政主管部门，负责本市配售型保障性住房的政策制定、组织实施、指导监督工作。**市区公有房屋和保障性住房服务中心**负责市本级配售型保障性住房申请对象的资格审核，会同市本级实施机构做好筹集建设、申请配售、流转退出、运营管理等

工作。

市委组织部、市人力资源和社会保障局负责相关人才引进和资格审核认定、提供住房货币奖励补贴情况及社会保险缴纳情况等核查工作。

市发展改革局负责指导配售型保障性住房中央预算内投资计划、地方政府专项债券申报等工作。

市财政局负责本级配售型保障性住房资金保障。

市自然资源局负责配售型保障性住房项目的用地保障，核算划拨土地取得的成本，配合主管部门编制配售型保障性住房发展专项规划，做好配售型保障性住房不动产权确权登记，协助开展申请对象房屋信息核查等工作。

市公安局负责开展申请对象户籍信息核查工作。

市税务局负责落实配售型保障性住房的税费支持政策。

市国资委根据市人民政府选定的市管企业（企业及其所属集团不能为融资平台），指导企业坚持“以需定购”，自主决策市场化收购已建成存量商品房用作保障性住房。

市教育局、民政局、退役军人事务局等部门应当在各自职责范围内开展申请对象家庭的信息核查工作。

市住房公积金中心负责制定配售型保障性住房的住房公积金支持政策。

中国人民银行梅州市分行、国家金融监督管理总局梅州监管分局负责指导本市金融机构落实金融支持政策，优化信贷服务，对符合条件的项目发放开发贷款和个人住房贷款。

各县（市、区）人民政府负责组织实施所辖区域内配售型保障性住房建设筹集、配售管理、运营管理及监督管理等工作。可设立或明确符合条件的国有企业作为所辖区域内的配售型保障性住房实施机构，负责具体实施所辖区域内配售型保障性住房筹集建设、运营管理工作。

各县（市、区）相关职能部门按照职责分工做好所辖区域内配售型保障性住房相关工作。

第六条【信息化建设】各级住房城乡建设部门应建立健全配售型保障性住房和保障对象档案，保障性住房配售及售后管理应当纳入全国统一的保障性住房信息管理平台。

第二章 房源筹建

第七条【发展规划】配售型保障性住房发展专项规划应当遵循国土空间总体规划，不得违背总体规划的强制性内容，其主要内容应作为住房安居重要内容纳入详细规划及住房发展规划，明确全市及各县（市、区）筹集规模目标，细化安排用地规模和选址布局。年度建设筹集计划明确具体项目的实施计划和资金需求。

第八条【项目选址】配售型保障性住房项目选址应按照职住平衡原则，优先布局在交通便利、市政基础设施和公共服务设施较为齐全的区域和产业园区、医学、学校、幼儿园等住房需求相对集中的区域，避免因位置偏远、交通不便等原因造成房源长期空置闲置。

第九条【筹集方式】配售型保障性住房建设筹集方式如下：

(一) 划拨用地集中新建。

(二) 利用依法收回的已供未建土地建设。利用依法收回的非住宅用地、已批未建土地、破产处置土地，依程序调整规划后，以划拨方式供应土地，集中新建；

(三) 结合实际在城中村改造、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商品房通过依法依规收购可以转化为配售型保障性住房。

(五) 国家、省、市规定的其他筹建方式。

第十条 【以需定建】集中新建的配售型保障性住房项目坚持以需定建原则。在项目立项前，按照下列程序进行：

(一) 确定项目用地。住房城乡建设部门负责会同自然资源部门，依据发展规划确定可供应的用地，由实施机构结合住房需求情况、轮候规模，向当地自然资源部门提出具体项目的用地申请。

(二) 编制项目实施方案。项目取得自然资源部门核发的建设项目用地预审与选址意见书后，实施机构负责对具体项目编制实施方案，报送住房城乡建设部门进行审查。项目实施方案应包括项目位置、建设规模、建设时间、总房源套数、总平面图、户型等内容。

(三) 发布意向征集公告。项目实施方案通过审查后，实施机构在政府信息平台、信息管理系统等向社会公开发布项目信息、

申请所需材料及购买意向登记方式等公告。意愿征集期应不少于30日。

(四) 购买意向登记和审核。实施机构登记购买意向后，将相关材料报送住房城乡建设部门并按照准入条件审核申请家庭的购房资格。通过审核的申请家庭将计入本项目的有效申请人。

(五) 列入清单管理。当单个项目有效申请人与项目规划套数之比超过80%时，住房城乡建设部门应将其列入配售型保障性住房项目清单。未列入清单的项目不得开工建设。

(六) 项目公布。当购买意向意见征集结果与项目实施方案设定的规划指标产生较大出入时，实施机构应在不违背上位政策文件规定的前提下根据实际需求调整规划指标，调整后的项目信息应再次进行公示。项目开工后，实施机构应在政府信息平台、信息管理系统等定期向社会公布项目建设进展。

第十一条【面积标准】集中新建项目单套建筑面积应按照保基本的原则，以90平方米及以下的中小户型为主，原则上不超过120平方米，存量转用的住房面积可适当放宽。集中新建项目的建筑品质应不低于同地段普通商品住房，按照适用、经济、安全、绿色、智能等要求进行规划、设计、建设。配售型保障性住房实行全装修交付。

第十二条【配套设施】配售型保障性住房配套设施应符合以下要求：

(一) 项目内配套设施建设。项目建筑红线内与配售型保障性住房项目直接相关的公共服务设施和市政基础设施，由实施机

构统筹负责建设，应与配售型保障性住房同步规划、同步建设、同步施工、同步验收、同步交付使用，应结合时代变化与保障对象需求，灵活调整相关配套设施。其中，机动车停车位为居住生活配套的经营性社区服务设施，原则上只租不售，由实施机构长期持有经营，宜设置或者预留充电设施空间。

（二）项目外配套设施建设。项目建筑红线外的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，由相关部门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。

第十三条【建设监管】实施机构按照项目计划，确保按期完成各项工作。对列入配售型保障性住房项目清单满 2 年仍未开工建设的新建项目，应调出项目清单，已向建设主体划拨的用地按土地管理相关规定收回。对于因政策变动或不可抗力因素导致取得土地满 1 年仍未开工建设的新建项目，各相关部门应适当放宽项目开工时限要求。确实不具备开工建设条件的，依法依规收回土地。

配售型保障性住房实行项目建设全过程监管，相关部门加强工程建设项目招投标、建设施工监管，强化节点监测，做好项目在资金、规划、用地、报批、建设等方面的协调组织工作，督促各方责任主体按时按质完成各项关键节点任务，确保项目进度、工程质量和施工安全。

第十四条 【税费支持】 配售型保障性住房项目享受税费优惠，相关税费优惠政策按照国家关于保障性住房有关税费政策的规定执行。

第三章 申请条件

第十五条 【申请对象】 配售型保障性住房申请对象为本市住房困难工薪收入群体及城市引进人才等群体。即是指在户籍、基本养老保险或工资薪金个人所得税缴纳、自有产权住房水平等方面满足本办法设定的申请条件的群体。

申请对象可以单身居民或家庭名义申请配售型保障性住房，个人或一个家庭只能申请购买一套配售型保障性住房。

申请对象为单身的，申请配售型保障性住房时应年满 30 周岁并具有完全民事行为能力。

申请对象已组建家庭的，应以家庭为单位提出申请，申请对象的配偶、未满 18 周岁的子女应列为共同申请人。申请对象的配偶在前段婚姻存续期间购买过政策性住房，离异时该政策性住房归原配偶所有的，可作为共同申请人申请配售型保障性住房。有自有产权住房家庭夫妻离异后无产权一方单独提出申请的，应提供相关离婚登记或离婚判决书等相关资料，申请时点距办理离婚登记或离婚判决生效的时点应满 5 年。

申请对象可以选择父母或配偶父母作为共同申请人。成功申购住房后，申请对象的父母或配偶父母视同已享受配售型保障性住房。

已承租公共租赁住房、直管公房等政策性住房的申请对象，必须在申购时如实申报，并承诺在申购成功后按规定办理退出。

按相关政策发放的住房、购房等货币补贴不可与配售型保障性住房同时享受，申请对象成功申购后，在办理不动产权证前须按原领取渠道退回补贴或按规定进行相应调整。

第十六条 【申请条件】 申请对象应符合以下资格条件：

（一）本市户籍居民申请购买配售型保障性住房，应当同时符合以下条件：

- 1.主申请人应取得本市户籍 3 年以上；取得本市户籍不满 3 年的，须在本市连续(累计) 缴纳养老保险 36 个月以上；
- 2.主申请人及其家庭成员在本市范围内无自有住房，且申请前 5 年内在本市无不动产转移登记记录；
- 3.本人及共同申请人 5 年内均未因违反住房保障政策相关规定而被行政处罚或纳入不良行为记录；
- 4.国家、省、市规定的其他条件。

（二）城市引进人才申请购买配售型保障性住房，申请对象须同时符合下列条件：

- 1.具有市、县（市、区）组织部门认定的人才资格；
- 2.本人与现工作单位签订有 1 年以上劳动合同，且依法缴交社保或工资薪金个人所得税；
- 3.本人及共同申请人在本市范围内无自有产权住房，且申请前 5 年内在本市无不动产转移登记记录；

- 4.本人及共同申请人 5 年内均未因违反住房保障和人才政策相关规定而被行政处罚或纳入不良行为记录；
- 5.国家、省、市规定的其他条件。

第四章 保障对象轮候库建设

第十七条【建立轮候库】符合我市保障对象条件、有购房意向的家庭，应向住建部门进行信息申报，申报家庭需如实填报申请人及家庭成员户籍信息、婚姻情况、房屋信息、社保（退休）信息以及享受政策性住房情况等，并提交申购家庭成员有效身份证明、户口簿、不动产查询情况、婚姻情况、在梅州缴纳社保（退休）等证明材料。申报家庭对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门进行户籍、住房、婚姻、社保等状况查验。

第十八条【审核公示】各级住建部门组织相关部门对申购家庭提交的材料进行审核。申购家庭资格审核通过后，由住建部门组织在官方网站进行公示，公示期不少于 7 天。公示无异议后，纳入我市保障对象轮候库，取得申购资格。对审核不符合保障条件的家庭给予反馈，对核查结果有异议的，可提出复核申请。

第十九条【数据更新】申报家庭可根据信息的变化情况，申请数据更新，更新后原申购资格无效，需重新进行核验。

第五章 价格管理

第二十条【配售价格】配售型保障性住房按保本微利的原则

进行定价，并严格按照公布的基准定价和销售单价开展配售。每个项目的基准定价应在申购开始前向社会公布，原则上1年内不得调整。

新建配售型保障性住房以建筑面积计价，配售基准价格由实施机构根据项目土地统筹成本、建安成本、财务成本、销售管理成本、合理利润（不超过5%）以及相关税费等因素测算，报属地人民政府审定。

第六章 配售流程

第二十一条 【配售方案】项目配售前，各级住建部门组织实施机构制定配售方案，配售方案应包含项目基本情况、准入条件、配售程序、配售价格等内容，配售方案报本级人民政府同意后实施。

第二十二条 【配售程序】保障性住房配售实行公告、申请、审核、摇号、公示和轮候制度，具体按以下流程实施配售：

（一）编制配售方案。具备配售条件的项目，由负责筹集建设的实施机构编制配售方案。市本级项目报送市住建部门审定，县（市、区）级项目报送当地住建部门审查。项目配售方案应包括项目位置、房源套数、户型面积、社区配套设施、配售价格、申请条件、申请时间和受理方式等方面内容。

（二）审查配售方案。配售方案通过审查的项目，由负责审查的住建部门向实施机构出具准予配售的书面文件。未经批准，实施机构不得启动配售。

(三) 组织配售。市、县（市、区）实施机构在政府信息平台、信息管理系统等发布审查通过的配售方案，由实施机构组织公开配售。

(四) 资格审核。实施机构收集申请材料后，会同教育、公安、民政、人力资源和社会保障、自然资源、退役军人事务等部门按照职责分工审核申请人的购房资格。申请材料通过审核后，由实施机构报送至当地住建部门进行审定。已计入本项目有效申请人的可不再重复提交，对于申请资料有变动的，应组织复核。

(五) 抽签确定选房顺序。实施机构组织公开抽签，委托有资质的公证机构进行现场公证，确定申请人选房顺序。

(六) 现场选房及公布。实施机构组织现场选房，选定房源后，当地实施机构在政府信息平台、信息管理系统等公布申请人的相关信息。

(七) 签订买卖合同。申请人及共同申请人应在规定时间内与实施机构签订配售型保障性住房买卖合同，并参照我市房地产交易相关规定进行网签备案。

第二十三条【不动产登记】自房屋交付使用之日起 60 日内，实施机构应通知购房人办理不动产登记，并提供必要的协助和材料。配售型保障性住房的不动产权证书附记栏应当注记“该房屋为配售型保障性住房，不得作为商品住房自由上市交易”等内容，房屋性质登记为“配售型保障性住房”。产权人一栏上应当填写参与申购的全部家庭成员。

第二十四条 【费用缴纳】购买配售型保障性住房应按照国家房屋所在地区住宅专项维修资金管理办法规定全额交存维修资金。

第二十五条 【购房权益】配售型保障性住房项目应纳入街道和社区网格化管理，配售型保障性住房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。

第七章 售后管理

第二十六条 【封闭管理】配售型保障性住房实行严格的封闭管理，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。

第二十七条 【回购或流转管理】配售型保障性住房实行封闭流转或回购方式退出保障。购买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。办理不动产权证满5年的，如长期闲置、确需转让、因辞职等原因离开本市的，应向当地人民政府指定的实施机构提出申请，实施机构审核确认后可以回购或封闭流转。

第二十八条 【特殊情形】配售型保障性住房因继承、遗赠、离婚析产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，因继承、遗赠、婚姻状况变化等方式取得其他保障性住房的，只能保留一套，其余的保障性住房由当地人民政府指定的机构进行回购或封闭流转。购买保障性住房的家庭出现离异等情况，应明确保障性住房归属，获得房产一方不得再行申购保障性住房。

第二十九条 【特殊回购情形】 购房家庭有下列情形之一的，由当地实施机构组织回购：

（一）因银行业金融机构或住房公积金管理部门实现抵押权而处置该套住房的；

（二）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

第三十条 【回购价格】 配售型保障性住房的回购或封闭流转价格按照购房款+利息-房屋折旧的原则核算。利息按照签订回购或封闭流转协议时中国人民银行公布的一年定期存款基准利率和持有年限计算，不计复利。房屋折旧按照主体结构 50 年、装修 10 年平均进行计算。购房人自行装修部分，不予补偿。

计算公式：回购价格=[原购买价格（毛坯+装修）]+[原购买价格（毛坯+装修）×申请回购时中国人民银行公布的一年定期存款基准利率×房屋持有年限]-[原购买价格（毛坯部分）×（交付使用年限×2%）]-[原购买价格（装修部分）×交付使用年限×10%]。

房屋持有年限从签订购房日期起至签订回购或封闭流转协议日期计算，不足一年的期间不予计息。交付使用年限从交付日期起至签订回购或封闭流转协议日期计算，不足一年的期间按照一年计算。

第三十一条 【交易税费】 因保障性住房回购或封闭流转产生交易税费的，按规定办理纳税申报并享受相关税费优惠政策。

第三十二条 【回购基本条件】 申请回购或封闭流转的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、屋内设施设备无缺失;

(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。

第三十三条 【限制情形】配售型保障性住房购买家庭应当遵守国家、省、市有关政策规定，按照合同约定使用配售型保障性住房，不得有以下情形：

- (一) 擅自转让、赠与；
- (二) 改变房屋的使用用途；
- (三) 无故闲置 2 年以上；
- (四) 破坏房屋主体结构；
- (五) 其他违法违规情形。

第三十四条 【剩余房源】对于配售型保障性住房项目配售结束后的未售和由当地人民政府指定机构回购的房源，继续作为配售型保障性住房使用，面向符合条件的家庭配售。如确需改作其他用途的，应当报请同级人民政府同意。

第八章 监督管理

第三十五条 【部门和机构监管】各相关部门应按照职责分工履行监督责任，配售型保障性住房实施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，并依法依规承担相应责任。

第三十六条【购房家庭监管】 申购家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得保障性住房申购资格的,取消其申购资格;已签订购房合同但未交付配售型保障性住房的,解除购房合同;已交付保障性住房的,申购家庭应当按照合同约定,腾退配售型保障性住房,涉及购房贷款的应先清偿相关贷款后,由实施机构依法依规收回其保障性住房,按照购房款-房屋折旧方式核算退还金额,折旧金额按照第三十条计算,但不予利息补偿;逾期未处理的,应当依据合同约定,通过司法途径处理。禁止该家庭五年内再次申购其他保障性住房。

购房人有本办法第三十三条规定情形之一的,根据项目来源,分别由实施机构或相关部门责令整改,逾期不整改或整改不到位的,可根据有关政策法规和合同约定进行处理;造成损失的,购房人应依法承担赔偿责任;构成犯罪的,移送司法机关处理。

第九章 附则

第三十七条【参照执行】 广东梅州高新技术产业园区配售型保障性住房的实施和监督管理工作,参照本办法执行。

第三十八条【有效期限】 本办法自 2025 年 月 日起施行,有效期至 年 月 日。