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 为加大保障性住房建设和供给，满足工薪收入群体等的基本住房需求，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），结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内配售型保障性住房的建设筹集、配售、回购及监督管理等活动，适用本办法。

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保障性住房。

第三条 市住房城乡建设部门是本市配售型保障性住房工作的行政主管部门，负责政策制定、组织实施、指导监督工作。

市发展改革、人力资源社会保障、财政、自然资源、公安等部门应当在各自职责范围内做好配售型保障性住房相关工作。

各县（市、区）人民政府、梅州高新区管委会负责组织实施辖区内配售型保障性住房建设筹集、配售、回购及监督管理等工作。

市、县（市、区）人民政府设立或明确的配售型保障性住房实施机构（以下简称实施机构），具体负责配售型保障性住房的实施工作。

第二章 规划建设和房源筹集

第四条 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，其主要内容应作为住房安居重要内容纳入控制性详细规划和修建性详细规划及住房发展规划，明确筹集规模目标，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。

第五条 配售型保障性住房建设筹集方式如下：

（一）划拨用地新建。

（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。通过依法依规收购符合产权清晰、位置适宜、面积适中等条件的存量商品房转化为配售型保障性住房。

（五）其他途径建设筹集的配售型保障性住房。

第六条 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，避免因位置偏远、交通不便等原因造成房源长期空置。

第七条 实施机构应当向社会公告拟建设的配售型保障性住房项目的选址地点、规划设计方案和配套设施。

第八条 新建配售型保障性住房项目坚持以需定建，应当符合基本建设程序，严格执行住房建设标准以及建筑工程质量安全、节能和环保等标准。

第九条 新建配售型保障性住房项目单套住房建筑面积按照保基本的原则，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，存量商品房转化为配售型保障性住房的建筑面积可适当放宽。

第十条 配售型保障性住房配套设施应符合以下要求：

（一）项目建筑红线内与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。

（二）项目建筑红线外与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。

第十一条 配售型保障性住房项目按照国家有关规定享受相关税费优惠政策。

第三章 申请和轮候

第十二条 配售型保障性住房应当以个人或家庭为单位申请。以家庭为单位申请的，家庭成员包括申请人、申请人配偶及

其未成年子女。申购时应当确定 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他家庭成员为共同申请人。

已承租公共租赁住房、直管公房等政策性住房或者货币补贴的申请人，应当在申购时如实申报，并按规定办理退出手续。

第十三条 申购配售型保障性住房，应当符合以下条件：

（一）申请人及共同申请人在本市范围内无自有住房，且申购前 5 年内在本市无不动产登记记录；

（二）申请人及共同申请人 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失信行为记录；

除符合第（一）、（二）项条件外，本市户籍的，申请人申购当月前 12 个月内在本市连续缴纳城镇职工基本养老保险，且处于在缴状态。城市引进人才的，申请人应属于人才认定部门认定的人才；申购当月前 12 个月内在本市连续缴纳城镇职工基本养老保险，且处于在缴状态。

第十四条 申请人应当向户籍所在地或就业所在市、县（市、区）住房城乡建设部门提出申请，并提供与申购配售型保障性住房有关的申请材料。

申请人对申请材料的真实性负责，签订承诺书，并授权相关部门进行户籍、住房、婚姻、社保等状况查验。

第十五条 住房城乡建设部门会同相关部门对申请人提交的申请材料进行审核。审核结果在住房城乡建设门户网站予以公示，公示期限不少于 20 日。公示无异议后，纳入轮候库，取得申购资格。

申请人进入轮候库后，根据配售型保障性住房项目的房源数量、申请人报名数量等因素，以摇号或抽签的方式确定选房顺序。

申请人对审核结果有异议的，可提出复核申请。

第十六条 在轮候期间，家庭成员及其户籍、收入和住房等情况发生变动的，申请人应当主动向实施机构申报。申请人因情况发生变化不再符合规定条件的，实施机构应当取消其轮候资格，并书面告知。

第四章 配售

第十七条 申请人只能购买一套配售型保障性住房。

第十八条 配售型保障性住房按照保本微利的原则公布基准价格，并在申购开始前向社会公布。

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确定。

第十九条 具备配售条件的项目，实施机构应拟定配售方案（包含项目基本情况、房源套数、户型面积、配售程序、配售价格等），报市、县（市、区）人民政府（梅州高新区管委会）同意后实施。

第二十条 在配售过程中，住房城乡建设部门应当对选房顺序和选房认购结果等进行公示，公示期限不少于20日。

第二十一条 购买配售型保障性住房后，应按规定办理不动产登记。不动产权证书附记栏应当注记“配售型保障性住房实施

封闭管理，不得上市交易”。产权人包括参与申购的全部家庭成员。

第二十二条 配售型保障性住房应当按照住宅专项维修资金管理相关规定缴存维修资金。

第二十三条 配售型保障性住房纳入镇（街）和社区网格化管理，购买配售型保障性住房享有与购买商品住房同等基本公共服务。

第五章 售后管理

第二十四条 配售型保障性住房实行封闭管理，禁止以任何方式违法违规将其变更为商品住房流入市场。

第二十五条 配售型保障性住房实行封闭流转或回购。购房人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，并满足以下条件：

- （一）不存在抵押和债务等法律纠纷情况；
- （二）未改变居住用途、房屋结构无拆改、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。

第二十六条 继承、遗赠、离婚析产不改变配售型保障性住房性质。

购房人因继承、遗赠、婚姻状况变化等方式同时拥有二套以上配售型保障性住房的，只能保留其中一套。

第二十七条 购房人有下列情形之一的，由实施机构组织回购：

- （一）因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。

第二十八条 配售型保障性住房回购价格按照原购房价格每年扣减1%计算（不足1年按1年计算），回购后配售型保障性住房性质不变。购房家庭自行装修费用不纳入回购价格计算内容。回购的配售型保障性住房再次配售的价格结合回购成本、合理利润以及相关税费等因素确定。

第二十九条 因配售型保障性住房回购或封闭流转产生交易税费的，按规定纳税并享受相关税费优惠政策。

第三十条 购房人应当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）无故空置2年以上；
- （四）破坏房屋主体结构；
- （五）法律、法规规定或者合同约定的其他违法、违约情形。

第三十一条 未售、回购的房源继续作为配售型保障性住房使用，面向符合条件的申请人配售。

第六章 监督管理

第三十二条 各相关部门应按照职责分工履行配售型保障性住房监督责任。

实施机构等应当严格按照本办法规定开展配售、运营管理工作，并依法依规承担相应责任。

第三十三条 申请人通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得申购资格的，取消其申购资格。已签订购房合同但未交付住房的，解除购房合同，并按合同约定追究其违约责任。已交付住房的，如涉及购房贷款，购房人应先清偿相关贷款后，由实施机构依法依规收回住房，并按合同约定追究其违约责任。

申请人如有上述行为，自取消其申购资格起五年内不予受理其住房保障申请。

购房人有本办法第三十条规定情形之一的，由相关部门责令整改，逾期不整改或整改不到位的，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，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第三十四条 本办法自2025年 月 日起施行，有效期至 年 月 日。国家和省另有规定的，从其规定。