

赣州市中心城区配售型保障性住房管理 实施细则

第一章 总 则

第一条 为适应新发展阶段高质量住房保障体系建设要求，加快解决工薪收入群体住房困难，加强对配售型保障性住房管理，保障公平分配，规范销售与使用，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，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称配售型保障性住房，是指政府提供政策支持，规定建设标准、配售对象、配售价格、回购方式及封闭管理，面向住房困难工薪收入群体出售的，具有保障性质的政策性住房。

第三条 中心城区配售型保障性住房的建设、申请、配售、退出、回购和封闭管理适用本实施细则。

本实施细则所称中心城区是指章贡区、南康区、赣县区、赣州经开区、赣州蓉江新区。

第四条 本实施细则所称工薪收入群体，主要指在中心城区范围内工作和生活，以工资收入为主要收入的群体。

第五条 市政府统筹全市配售型保障性住房工作。市城市住房服务中心是全市配售型保障性住房工作的行业主管部门，负责全市配售型保障性住房建设管理的指导和监管。

章贡区、南康区和赣县区政府，赣州经开区、赣州蓉江新区

管委会统筹辖区内配售型保障性住房工作。区住房保障主管部门牵头负责辖区内配售型保障性住房建设管理工作。

第六条 各区政府（管委会）应指定一家具有房地产开发资质的区属国有企业（以下简称区保障房公司）作为辖区内实施配售型保障性住房的统一平台，负责配售型保障性住房建设、收购、销售、回购以及运营管理等工作。

第七条 配售型保障性住房管理应秉承公开、公平、公正、诚信原则，畅通投诉监督渠道，接受社会监督。

第二章 建设筹集

第八条 新建配售型保障性住房原则上以毛坯交付，按照保基本的原则，分 80 平方米、100 平方米、120 平方米左右等三类户型，筹集以建筑面积 100 平方米左右房源为主。

新建配售型保障性住房经营性配套设施产权归区保障房公司所有，其经营收益可用于补贴保障房公司运营管理；公共服务设施按相关政策规定移交有关部门。

第九条 区保障房公司可依法成立项目子公司，承接辖区内配售型保障性住房开发、收购业务，按照市场化、法治化原则，采取自建、配建、代建、收购等方式筹集配售型保障性住房房源。

第十条 配售型保障性住房取得划拨土地后，不得以补交土地出让金等方式进行商品房开发。

第十一条 配售型保障性住房建设财政资金、专项债、贷款、销售回款等有关资金，实行全周期封闭管理，专款专用，严禁挤

占挪用。区保障房公司提出资金使用申请，按资金审批流程及工程进度予以拨付。

第三章 申请轮候

第十二条 配售型保障性住房面向城镇户籍家庭、城镇常住人口家庭、机关事业单位人员、企业引进人才等符合条件的工薪收入群体配售。

配售型保障性住房应从解决最困难工薪收入群体住房问题入手，逐步将范围扩大到整个工薪收入群体。具体配售对象应结合房源供应情况在配售方案中明确。

第十三条 配售型保障性住房以家庭为单位申购，每个家庭限购一套。申购家庭应当明确一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主要申请购房人，配偶作为共同申请购房人。

主要申请购房人自行选择是否将未成年子女或已成年单身子女作为家庭成员共同参与申请审核。年满十八周岁成年单身子女，可以单独提出申请。新就业高校毕业生，年龄可适当放宽。

第十四条 申购配售型保障性住房的家庭，应符合以下条件：

（一）在本地行政区域主城区范围内无住房。章贡区、赣州经开区和赣州蓉江新区按三区行政区域范围进行无住房认定，且公寓、返迁房、自有住房等不动产按照住宅计算住房面积；

（二）主要申请购房人未超过法定退休年龄，且在中心城区工作生活，具有稳定的收入来源。

具体条件由区住房保障主管部门根据实际情况确定，报区政

府（管委会）批准后实施并向社会公布。

第十五条 具有下列情形之一的家庭，不得申请购买中心城区配售型保障性住房：

（一）正在享受公租房保障（含实物配租、租赁补贴，下同），租住主城区范围内保障性租赁住房、公有住房的；

（二）已享受过房改房、经济适用住房、人才住房政策，并办理了取得完全产权或上市业务的主要申请购房人；

（三）享受过配售型保障性住房政策的主要申请购买人，正在享受配售型保障性住房政策的共同申请购买人或家庭成员；

（四）申购家庭有不动产权属交易记录，且交易未满二年的；

（五）违反国家和省、市住房保障相关规定的。

第十六条 按规定退出以下各类政策性住房后，符合条件的家庭，也可申请购买配售型保障性住房：

（一）已退出主城区范围内公租房保障、保障性租赁住房、公有住房的；

（二）属于房改房、经济适用住房、人才住房的共同购房人，且已退出政策性住房的。

第十七条 在中心城区乡镇工作的教师、医护、民警、其他机关事业单位公职人员等基层一线公共服务人员，可在所在行政区域主城区同步享受配售型保障性住房政策。

第十八条 在中心城区主城区范围内享受公租房、保障性租赁住房、公有住房或租赁型人才住房保障的承租家庭，在出具所有家庭成员签名的承诺书后，可参与配售型保障性住房申请审核。同时，该家庭在获得购房资格后，应在签订正式购房合同之前，

腾退所承租的租赁型保障性住房，否则视为主动放弃本次购房资格，两年内不得再次申请配售型保障性住房。

第十九条 申购家庭应当根据区住房保障主管部门的规定，提交申请材料，对申请材料的真实性负责，并同意区住房保障主管部门核实其申报信息。

申购家庭提交的申请材料齐全的，区住房保障主管部门及其指定机构应当受理，并出具相关凭证；申请材料不齐全的，应当一次性书面告知申请人需要补正的材料。

申请方式、提交材料及相关要求按具体配售型保障性住房配售方案执行。

第二十条 区住房保障主管部门应当会同有关部门，对申请人提交的申请材料进行审核。

经审核，对符合申购条件的申请家庭，应当予以公示，经公示无异议或者异议不成立的，登记为配售型保障性住房购房对象，并向社会公开；对不符合申请条件的申购家庭，应当及时通知并说明理由。

第二十一条 申请家庭对审核结果有异议的，可以按规定向相关部门申请复核一次。

第二十二条 公示期间，申请家庭成员的申请条件发生变化，应当及时向区住房保障主管部门书面报告，由区住房保障主管部门重新审核。

第二十三条 区住房保障主管部门应利用国家、省、市住房保障平台建立配售型保障性住房轮候登记库。

第四章 配售登记

第二十四条 配售型保障性住房的配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则测算确定，由区规划建设保障性住房和城中村改造工作专班（以下简称区专班）联合审核，报区政府（管委会）批准后发布。配售型保障性住房配售价格不得高于区政府（管委会）批准价格，不得擅自变相加价、价外加价。

新建配售型保障性住房项目，利润率按不超过土地、建安、税金、融资等成本的5%进行核定；其他方式筹集的配售型保障性住房项目，房源配售定价应按取得房屋成本加不超过5%利润进行核定。配售型保障性住房项目中的经营性配套设施和公共服务设施，不摊入配售价格。

第二十五条 配售型保障性住房原则上实行现房配售，也可采取预售制，配售阶段应参照商品房销售管理、城市商品房预售管理相关规定执行。

配售型保障性住房采取预售制的，预售资金监管按照国家、省和市新建商品房预售资金监管制度执行。

第二十六条 配售型保障性住房配售应遵照公开、公平、公正原则，具体可采取摇号、抽签、评分等方式进行配售。

区保障房公司按批次制定配售型保障性住房配售方案，经区专班办公室审核，报区政府（管委会）批准后，对社会公布。

方案中须明确申请流程、配售对象、房源信息、配售价格、配售方式、轮候规则、申请及配售活动安排等内容。

第二十七条 配售型保障性住房购买人可以自主选择一次性或按揭（住房公积金贷款、商业贷款或者组合贷款）等方式支付购房款。

第二十八条 配售型保障性住房不动产权证书内页应注明：配售型保障性住房，不得抵押（购买房屋按揭抵押贷款除外）、上市交易。权利人栏目仅填写主要申请购房人及其配偶姓名，原则上不填写其他家庭成员。

第五章 退出回购

第二十九条 配售型保障性住房实施严格的封闭管理，禁止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。购房人如需退出的，由区保障房公司按规定回购，具体流程由各区政府（管委会）制定。

（一）回购价格按照原购买价格结合房屋折旧、存款利率、使用年限等因素计算。房屋折旧和损耗率按每年 3%确定；存款利率按签订购房合同之日人民银行公布的一年期定期存款基准利率计算；使用年限从签订购房合同之日起计算，若不满一年，按一年计算。

计算公式：配售型保障性住房回购价格=配售型保障性住房原购买价格×【（1-n×3%）+签订购房合同之日人民银行公布的一年期定期存款基准利率×n】。其中：n=已经使用年限，小于等于 70。

当配售型保障性住房回购价格小于零时，由购买人自行决定是否退出，且回购价格按零计算。

(二) 个人装修费用退出(回购)时不予补偿,不得拆除依附于该房屋的装饰装修部分;

(三) 已缴纳的税费、住宅专项维修资金等不予退还。

第三十条 退出配售型保障性住房,依据实际分为主动退出和被动退出两种情形:

(一) 购房人有下列情形之一的,视为主动退出:

1. 未在规定时间内签订购房合同、缴纳购房款的;
2. 申请享受其他政策性住房的;
3. 因长期闲置、确需转让、因辞职等原因,主动提出回购申请的。

(二) 购房人有下列行为之一的,视为被动退出:

1. 以欺骗、弄虚作假等不正当手段,获得配售型保障性住房的;
2. 擅自转让(包括买卖、赠与等方式转移房产权属行为)、抵押配售型保障性住房的;
3. 家庭成员涉案,依法须查封房屋等资产的;
4. 法律、法规、规章规定的其他行为。

主动退出的,2年后可继续申请配售型保障性住房;被动退出的,5年内不得申请配售型保障性住房。

第三十一条 已入住后主动退出,提出回购申请的,还应同时满足以下条件:

- (一) 购买配售型保障性住房满10年;
- (二) 主申请购买人及共同购房人均同意退出;
- (三) 房屋结构及质量安全;
- (四) 无法律、法规规定禁止回购的情形。

已入住后被动退出的，可直接由区住房保障主管部门开具腾退通知单，区保障房公司需确认房屋安全后，要求其限期腾退配售型保障性住房，并由区保障房公司按相关规定回购该房源。

第三十二条 已入住后主动退出的，应当在 6 个月内腾退配售型保障性住房，按规定办理退出手续，其所购配售型保障性住房由区保障房公司按照第二十九条规定予以回购。逾期未腾退的，须按合同约定支付违约金，并纳入住房保障失信行为管理。

已入住后被动退出的，应当在 6 个月内腾退配售型保障性住房，按规定办理退出手续，并按照合同相关约定要求支付违约金，相关行为纳入住房保障失信行为管理。逾期未办理退出手续、未腾退的，由区保障房公司组织协调办理退出等相关手续，区住房保障主管部门予以配合，可申请司法部门协助强制执行及腾退配售型保障性住房。其所购配售型保障性住房由区保障房公司按照第二十九条规定予以回购。

第三十三条 退出（回购）后的房源仍作为配售型保障性住房房源使用，再次出售价格按回购价格加不超过 5% 的利润计算。退出（回购）后房源竣工交付年限超过 15 年的，经区政府（管委会）同意后，可按规定转为保障性租赁住房使用。

第六章 封闭管理

第三十四条 配售型保障性住房小区应及时纳入街道和社区管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。

配售型保障性住房小区物业服务应实行市场化、专业化管理，

优选专业物业服务企业。

第三十五条 区住房保障主管部门、区保障房公司应及时按照《住房保障档案管理办法》（建保〔2012〕158号）要求，健全配售型保障性住房项目和保障对象档案，实行一户一档动态管理。

第三十六条 购买配售型保障性住房的家庭，可按规定办理户口迁入，享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。

第三十七条 配售型保障性住房的购房家庭，可根据实际住房需求，另行购买改善型商品住房，并继续持有已购买的配售型保障性住房。配售型保障性住房可依法享有房屋租赁等权益，但不得用于资产抵押和担保。

第三十八条 配售型保障性住房可依法继承，房屋性质不变；也可直接由区保障房公司予以回购，回购所得归继承人所有。

购买配售型保障性住房的家庭因经济情况发生变化，无力偿还房屋贷款资金时，经多次催促拒不还款的，在法院判决后，可由法院执行部门代为办理房屋回购手续，并协助被执行人腾退现有住房。

第三十九条 购买配售型保障性住房的家庭，夫妻双方离异的，符合规定的应按离婚协议或法院判决书办理不动产变更登记手续；退出一方为共同申请购买人的，可另行申请配售型保障性住房。

第四十条 区住房保障主管部门应当对配售型保障性住房使用情况进行监督检查，并对违反本实施细则的行为进行调查处理。区保障房公司和物业企业依法依规做好配合工作。

第七章 其 他

第四十一条 对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件，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。

第四十二条 配售型保障性住房禁止中介代理交易，私下转让及抵押（购房按揭贷款除外）等变相买卖行为。对违规参与交易、转让、抵押的，依法追究相关责任人（单位）的责任。

第四十三条 国家机关工作人员在配售型保障性住房建设、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，移送司法机关处理。

第四十四条 其他县（市）可参照本细则执行，另行制定本地区实施细则或管理办法。

第四十五条 本实施细则由市政府（办公室）负责解释，具体解释工作由市城市住房服务中心承担。

第四十六条 本实施细则自 2024 年 12 月 1 日起施行，有效期五年。