

漳州市住房和城乡建设局  
漳州市发展和改革委员会  
漳州市自然资源局  
漳州市财政局

文件

漳建规〔2025〕3号

漳州市住房和城乡建设局 漳州市发展和改革委员会  
漳州市自然资源局 漳州市财政局关于印发  
《漳州市配售型保障性住房管理办法》的通知

各县（区）人民政府，漳州开发区、常山开发区、古雷开发区、漳州台商投资区、漳州高新区管委会，市直有关单位：

《漳州市配售型保障性住房管理办法》已经市政府研究通过，

现印发给你们，请认真贯彻执行。

漳州市住房和城乡建设局

漳州市发展和改革委员会

漳州市自然资源局

漳州市财政局

2025年4月28日

（此件主动公开）

# 漳州市配售型保障性住房管理办法

## 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，为加快建立多主体供给、多渠道保障和租购并举住房制度，推进配售型保障性住房规划建设，促进房地产市场平稳健康发展和民生改善，构建房地产发展新模式，现结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于芗城区、龙文区、龙海区、长泰区、漳州台商投资区、漳州高新区（以下统称市区）范围内配售型保障性住房的规划、建设、配售和管理工作。

**第三条** 本办法所称的配售型保障性住房，是指面向市区住房困难的工薪收入群体和城市需要的引进人才等群体出售的政策性住房。

**第四条** 本办法所称的运营主体，是指承担社会责任，具体负责配售型保障性住房投资建设、房源回购、配售、运营、管理等工作的企业。运营主体由属地政府（管委会）按照有关规定选定。

**第五条** 市住建局是全市配售型保障性住房的行政管理部门，负责政策制定、组织实施、监督指导工作。

市发改、财政、公安、民政、人社、自然资源（不动产登记）、卫健、国资、税务、中国人民银行、金融监管等部门按照职责分工，负责配售型保障性住房的有关资格核查、用地供应、资金筹集、税费减免、金融支持等工作，属地政府（管委会）负责辖区内配售型保障性住房的房源筹集、建设和需求申请、受理、审核、轮候、配售及后续监管等工作。

成员单位实行联席工作会议制度，根据需要召开会议研究配售型保障性住房重难点问题。

**第六条** 配售型保障性住房坚持“以需定建、以需订购、经济实用、量力而行”原则，可实行统一装修交付，分类定制。坚持资金平衡，采取市场化方式运作，按照保本微利原则配售。项目实行独立核算，资金封闭运行。

## 第二章 筹集建设

**第七条** 配售型保障性住房通过新建、收购和转换方式筹集。其中：

（一）新建包括：1. 项目建设用地以划拨方式供应，根据配售型保障性住房年度建设计划将配售型保障性住房用地纳入年度土地供应计划并优先给予新增建设用地指标保障；2. 利用依法收回的已批未建土地供地建设；3. 在符合规划、满足安全要求、

充分尊重群众意愿的前提下，支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地变更土地用途建设保障性住房；4. 城中村改造、城市更新、危旧房改造中配建；5. 机关、企事业单位利用自有土地建设；6. 新开发商品住房项目中配建；7. 市政府规定的其他筹建方式。

（二）收购包括：符合住房和城乡建设部规定的“一现、两防、三合适”基本条件的存量商品住房。“一现”即收购房源应为已建成存量商品房，相关手续齐备，可以办理不动产权证书；“两防”即收购已建成存量商品房用作保障性住房工作，要切实防范道德风险，严防新增地方政府隐性债务和地方国有企业经营风险；“三合适”即收购的已建成存量商品房应当户型面积合适、价格合适、位置合适。收购价格原则上以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润。若因市场因素和保障需求等原因，收购价格高于配售价格的，由属地政府（管委会）提出收购、配售方案报市政府研究决定。

（三）转换包括：各类政策性存量住房（包括棚改安置房、人才房、直管公房等）及市政府规定的其他房源。

**第八条** 各地住建部门于每年11月份将下一年度配售型保障性住房建设计划抄送至同级自然资源部门，自然资源部门做好规划和用地保障工作。

市区两级各相关部门负责配售型保障性住房项目直接相关的城市道路、市政基础设施及公共服务设施建设，与项目同步规划、同步建设、同步投入使用。

**第九条** 配售型保障性住房单套建筑面积原则上不超过 90 平方米，其中收购或转换筹集的配售型保障性住房，属地住建部门根据市场供求关系、存量商品房或存量政策性住房实际情况等因素，经属地政府（管委会）批准，可适当调整配售型保障性住房单套建筑面积。

**第十条** 配售型保障性住房建设项目选址坚持“职住平衡、产城人融合”的原则，充分考虑交通便利、市政基础设施和公共设施齐全等条件的要求，合理安排区位布局。

积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设备、绿色建材，推动节能、节地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设整体水平。

**第十一条** 多渠道筹集资金支持配售型保障性住房，鼓励符合条件的配售型保障性住房项目申请中央预算内投资、国家配售型保障性住房开发贷款和申报发行地方政府专项债券，并落实相关税费减免政策；运营主体收购或转换已建成存量住房，鼓励支持属地政府（管委会）给予一定比例的财政补贴或贴息，补贴或贴息资金由市区两级按现行财政体制承担；鼓励符合条件的银行机构为运营主体收购已建成存量商品住房提供一定期限的低成本

贷款支持；允许符合条件的运营主体发行公司信用类债券筹集收购资金。

### 第三章 准入条件

**第十二条** 申请购买配售型保障性住房的个人及家庭（以下简称申请家庭）应当符合下列基本条件：

（一）申请人必须具有申请所在地城镇户籍或申请所在地连续缴纳社会保险满 6 个月以上[包括教师、医护人员、公安民辅警、退役军人、台胞青年(群众)、政府认定的引进人才、机关事业单位人员、社区工作人员、企业职工等，应届毕业生全日制大专及以上学历毕业生不受此限，但需提供学信网学历证明及在申请所在地工作的有效证明文件]；以家庭(含配偶及未成年子女)为单位进行申请，其中申请人应具有完全民事行为能力；单人户家庭申请人应达到法定结婚年龄。

（二）申请家庭成员在市区范围内无房（含非住宅）或家庭人均居住面积不足 15 平方米。

**第十三条** 申请家庭具有下列情形之一的，不得申请购买配售型保障性住房：

（一）在市区有房产（含非住宅）转让行为，至申请之日未  
满 5 年的；

(二) 已享受过本市住房优惠政策(按房改政策以成本价购买公有住房、参加集资建房或购买过本市经济适用住房、可售廉租住房、限价商品房等各类住房的);

(三) 已申请或享受本市公租房、保租房、直管公房等政策性住房未按规定退出、办理撤销的,或者已入住但未签署退出承诺书的;

(四) 被人民法院列入失信被执行人的。

**第十四条** 一个家庭只能购买一套配售型保障性住房。

申请人父母、申请人配偶父母选择作为共同申请家庭成员的,视同已享受配售型保障性住房,今后不得再申请配售型保障性住房;未成年子女以及成年未婚子女已作为家庭成员享受配售型保障性住房的,今后符合单独申请条件的,可再申请配售型保障性住房。离异家庭离异时间应满 2 年方可申请配售型保障性住房。

**第十五条** 政府引进人才可按照人才有关规定实施保障,也可按本办法申请配售型保障性住房,具体由引进人才自主选择,但不得重复享受人才住房优惠政策。

## 第四章 资格轮候

**第十六条** 配售型保障性住房实行常态化申请受理,由属地

住建部门或授权的运营主体在住建部门官网发布申请受理公告。申请购买配售型保障性住房的家庭，申请人可向户籍所在地或工作所在地政务服务中心住建部门窗口、街道办事处（乡镇人民政府）提交申请，也可通过业务系统自助申请。

政务服务中心住建部门窗口、街道办事处（乡镇人民政府）应当在收到申请材料后，及时作出受理或者不予受理的决定。申请材料经核验齐全的，应当予以受理。申请材料不齐全的，应当一次性告知申请家庭需要补齐的材料，申请材料不符合规定或者未在规定时限补齐全部材料的，应当作出不予受理的决定。

**第十七条** 属地住建部门收到街道办事处（乡镇人民政府）申请材料和初审意见后牵头发起核查，公安、民政、人社、不动产登记等联审（协查）部门应做好业务系统信息共享及数据维护，对申请家庭户籍、人口、收入、缴纳社会保险、住房等情况进行联审（协查），并将联审（协查）通过业务系统反馈。

属地住建部门应当及时审核联审（协查）反馈结果，并将符合条件的申请家庭在业务系统或者网站公示，经公示无异议或者异议不成立的，确认申请资格。

经审核发现不符合申请条件的，申请家庭可在规定时限内，向属地住建部门申请复核。

**第十八条** 申请家庭对复核结果有异议的，应在规定时间内书面向申请所在地住建部门提交异议申请。经审核，异议成立的，

由住建部门进行补充公示；异议不成立的，由住建部门通知申请家庭并说明理由。

**第十九条** 经审核，符合条件的申请人进入轮候库，轮候实行动态管理。进入轮候库的申请人及家庭（以下简称轮候家庭）有下列情形之一的，应退出轮候：

（一）主动撤销申请的；

（二）住房、户籍、婚姻、家庭人口等情况发生变化的，不再符合配售型保障性住房申请条件的；

（三）在所申请地区内，有项目可申购但轮候家庭未提出申购的；

（四）已提出项目申购且有项目房源可选但轮候家庭未选房的；

（五）已完成选房的；

（六）法律、法规和政府规范性文件规定的其他情形。

属于本条第（二）项规定情形的，轮候家庭应当主动变更登记，经联审不符合申请条件的，属地住建部门或受属地住建部门委托的相关单位应予以公告并删除轮候信息；属于本条其他规定情形的，上述单位应予以公告并删除轮候信息。

**第二十条** 退出轮候后仍需申请配售型保障性住房的，轮候家庭需在退出轮候之日起满 1 年方可重新提交申请。

## 第五章 申购配售

**第二十一条** 配售型保障性住房按项目登记购买意向和公开配售。运营主体应当在申购前，制定配售方案，发布配售公告，内容包括配售对象、项目基本情况、户型及房源数量、配售价格（含配售均价及一房一价）、申购条件、申购材料、配售安排、申购顺序、选房规则、退出等内容。轮候家庭在同等条件下按下列顺序优先配售：

- （一）民政部门认定的城镇低收入困难群众；
- （二）已取得公租房实物保障或轮候资格的对象；
- （三）市政府规定的引进人才等其他情形。

**第二十二条** 新建的配售型保障性住房配售均价由土地成本、建设成本和运营主体合理利润构成。其中：

（一）土地成本按土地补偿、安置费用、土地前期开发成本及相关税费确定；

（二）建设成本按建安工程费、勘察设计及前期工程费、小区内基础设施及公用配套建设费、住宅装修费、贷款利息、税金、建设单位管理费等七项因素确定；

（三）运营主体合理利润按不超过土地成本和建设成本之和的 5% 确定。

运营主体应在配售均价确定的基础上，结合单元、户型、楼

层、朝向、布局等差异，制定一房一价表，并向属地住建部门备案，运营主体在配售中可根据配售实际情况适当调整一房一价。

通过收购或转换方式筹集的配售型保障性住房配售价格原则上不超过同地段保障性住房重置价格（土地划拨成本+建安成本+不超过5%的利润）或新建商品住房近6个月成交均价的70%，具体由运营主体进行市场调查后提出意见报属地政府（管委会）批准。属地政府（管委会）批准的配售价格分别报市住建局、发改委、自然资源局、财政局备案。上级出台配售价格新规定的，另行研究制定。

### **第二十三条 配售型保障性住房申购程序：**

（一）提出申购。配售方案公布后，轮候家庭可按配售方案要求，在规定时间内，通过业务系统或者向运营主体提出项目申购。

（二）确定选房名单及顺序。在规定的项目申购时间结束后，运营主体可结合申购情况、定金缴纳情况等确定选房家庭名单及顺序，并在业务系统或者网站公布。

（三）选房。运营主体按照公布的名单与顺序组织选房，选房名单中的轮候家庭应在规定的时间内参加选房、确认选房结果。选房结果在业务系统或者网站对外公布。

（四）补充选房。选房结束后，剩余可选房源可由运营主体再次进行公开配售。具体在配售方案中明确。

提出项目申购但因项目房源不足导致无房源可申请的家庭，可保留申请资格。

**第二十四条** 运营主体应严格按照配售方案要求，组织已完成选房的轮候家庭签订配售合同，负责办理合同备案、权属登记等相关配售手续。运营主体在签订配售合同前应对轮候家庭成员的住房状况进行核实，经核实，住房状况不符合申请条件的轮候家庭，申请资格及选房结果作废。

**第二十五条** 房产交易部门、不动产登记部门在办理配售型保障性住房房产备案登记时，应分别在房屋买卖合同、不动产权证书载明该房屋为“配售型保障性住房”类别，限制上市转让。

**第二十六条** 已取得申购资格的保障对象选房后未确认选房结果或者未签订配售合同的视为自动放弃申购，轮候家庭申请资格作废，自资格作废之日起3年内不得申请购买配售型保障性住房和申请其他保障性住房。

**第二十七条** 配售房源较长时间未售出导致剩余的，经报属地住建部门批准，运营主体可依法依规暂时调整为保障性租赁住房。

## 第六章 退出管理

**第二十八条** 属地住建部门负责售后监管。购买家庭取得配

售型保障性住房不动产权证未满 5 年的，不得通过购买方式获得其他房产，满 5 年后确需购买其他房产的，须向运营主体申请回购。

**第二十九条** 购买家庭应严格遵守配售型保障性住房合同约定，合同内应载明以下内容：

- （一）不得擅自转让、出租所购配售型保障性住房；
- （二）不得设定除购房贷款抵押以外的抵押权、设置居住权；
- （三）不得改变配售型保障性住房的使用用途；
- （四）不得破坏配售型保障性住房主体结构；
- （五）不得无故闲置配售型保障性住房；
- （六）退出配售型保障性住房的，申请回购或者约定退出的时间；
- （七）其他违法违规违约情形。

**第三十条** 购买家庭成员有下列情形之一的，可以申请退出配售型保障性住房申请人或者共同申请家庭成员：

- （一）申请时属于未成年子女，因成年办理退出的；
- （二）因离婚析产，且明确将配售型保障性住房归属其中一方的；
- （三）因申请家庭成员死亡的。

属于本条第（一）（二）项规定情形的，退出配售型保障性住房后视为未享受配售型保障性住房；属于本条第（三）项规定

情形的，承接配售型保障性住房所有权的对象应满足在配售型保障性住房所在地区无房且在全国范围内无配售型保障性住房的要求，转移后房产性质仍为配售型保障性住房，并纳入配售型保障性住房监管，若承接对象不符合前述条件的，由运营主体按本办法回购。

作为共有产权人的家庭成员需退出的，应在办理变更不动产权属证书后方可退出，房产交易部门、不动产登记部门应按照本办法第二十五条执行。

**第三十一条** 购买家庭存在以下情形之一的，由运营主体组织回购，退出配售型保障性住房：

（一）购买人或者共同申请家庭成员患有医疗行业标准范围内重大疾病需筹措医疗费用的；

（二）购买人工作调动迁往市区以外区域的；

（三）因婚姻变动、继承等原因，一个家庭拥有两套及以上配售型保障性住房的；

（四）因银行业金融机构或者住房公积金管理部门实现抵押权而处置该套住房的；

（五）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；

（六）配售合同约定的其他情形。

属于本条第（一）（二）项规定情形的，购买人可提出回购申请，退出配售型保障性住房后视为未享受配售型保障性住房；

属于本条第（三）项规定情形的，应在6个月内提出回购申请；属于本条第（四）（五）项规定情形的，回购款应优先用于清偿回购房屋未结清的贷款和回购产生的各项税费等。

**第三十二条** 购买家庭退出的配售型保障性住房由运营主体予以回购，回购价格按照原购买价格结合交付使用年限、房屋专项维修资金余额确定。装修不予以补偿。

计算公式：回购价格=原购买价格×[1-（交付使用年限×1%）]+房屋专项维修资金余额。

交付使用年限自交付之日起计算，不满1年按1年计算。

**第三十三条** 采用划拨形式供地建设的配售型保障性住房进行销售以及后续回购、再配售的，仍按划拨用地性质办理，无需补办出让手续和补缴土地出让金。

**第三十四条** 配售型保障性住房回购后按房屋现状再次配售的，配售价格可以在该房屋回购价格的基础上，综合考虑相关税费和不超过5%的利润等因素确定。

## 第七章 监督管理

**第三十五条** 申请家庭以瞒报信息、弄虚作假等不正当手段申请配售型保障性住房的，在业务系统中予以记载，并自发现之日起5年内不得再次申请具有保障性质的政策性住房；已签订配

售合同但未办理交房的，由运营主体解除合同并按配售合同中的违约责任规定执行；已办理交房的，由运营主体按配售合同中的违约责任规定执行。

**第三十六条** 配售型保障性住房购买人、物业服务企业有义务配合运营主体对房源使用情况进行核查，运营主体或者物业服务企业按照配售型保障性住房管理要求开展使用监督和管理。

**第三十七条** 配售型保障性住房项目在交付使用后，所在地政府（管委会）应当及时将其纳入街道（乡镇）和社区管理，建立和完善社区管理机制。

运营主体负责优选专业物业服务企业，全面提升物业管理及服务质量。

**第三十八条** 配售型保障性住房应当纳入统一的业务系统，各有关部门应做好系统对接与信息共享，为配售和房源管理等工作提供技术服务，提高配售型保障性住房配售管理效率。

**第三十九条** 运营主体在组织申购、选房分配、房源回购及再配售等过程中，应当加强内部管控，杜绝暗箱操作，做到公平公正公开，并接受属地住建部门的随机抽查和监督管理。

**第四十条** 配售型保障性住房项目建设、配售管理有关单位和工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究其管理责任；涉嫌构成犯罪的依法移送司法机关处理。

对出具虚假证明的，依法追究相关责任人的责任。

## 第八章 附 则

**第四十一条** 本办法涉及权利义务的内容，运营主体应当在配售型保障性住房配售合同中予以明确约定，实行合同化管理。

**第四十二条** 各县人民政府，漳州开发区、常山开发区、古雷开发区管委会参照本办法并结合本地实际制定出台管理办法。

**第四十三条** 本办法由市住建局会同市发改委、自然资源局、财政局等部门依职责负责解释。

**第四十四条** 本办法自印发之日起实施，有效期三年。办法施行后，上级有新规定的，从其规定。

---

市直有关单位：市中级人民法院，市教育局、公安局、民政局、司法局、人社局、卫健委、审计局、国资委、税务局，中国人民银行漳州市分行、漳州金融监管分局。

---

漳州市住房和城乡建设局办公室

2025年4月28日印发

---