

钦州市 住房和城乡建设局文件

钦市建房〔2025〕6号

钦州市住房和城乡建设局关于印发《钦州市配售型保障性住房管理办法》的通知

中马钦州产业园区管委会，各县、区人民政府，市直各相关单位：
经市人民政府同意，现将《钦州市配售型保障性住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

钦州市住房和城乡建设局

2025年3月19日

(此件公开发布)

钦州市配售型保障性住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范本市配售型保障性住房管理，保障城市工薪收入群体的基本住房需求，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）和《住房城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市辖区范围内的配售型保障性住房的建设、收购、配售、回购及管理适用本办法。

第三条 本办法所称配售型保障性住房，是指由政府提供土地、财税、金融等政策支持，对配售对象、套型面积、配售价格及回购方式进行限定，由政府选定的配售型保障性住房运营单位通过新建或收购等方式筹集，实行封闭管理的保障性住房。主要面向住房有困难的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等群体。根据供给能力，逐步将范围扩大到整个工薪收

入群体。

第四条 市住房城乡建设部门是本市配售型保障性住房的行政主管部门，负责本办法的组织实施。

市辖区人民政府，银行业金融机构，市发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、国有资产监督管理、公积金、税务等部门按照各自职责分工负责相关工作。

第二章 政策支持

第五条 新建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。

可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住房和土地、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，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式。

第六条 配售型保障性住房项目用地红线外的配套设施按照

现有政策渠道筹措资金建设，用地红线外的相关配套建设投入不得摊入配售型保障性住房配售价格。

配售型保障性住房项目可以按照不超过项目计容总建筑面积 5% 的比例建设配套商业服务用房，如需销售的，开发建设单位向市自然资源部门办理相关手续后，取得住建部门预售（销售）许可的情况下，可以自行销售。

第七条 支持符合条件的配售型保障性住房项目申报上级补助资金、地方政府专项债券。

支持利用住房公积金向符合条件的缴存人（含单位缴存职工和灵活就业缴存人员）发放购买配售型保障性住房的个人住房贷款。

鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则，提供配售型保障性住房开发贷款和个人住房贷款，专款专用，封闭管理。

配售型保障性住房项目按照保障性住房有关税费政策规定享受税费减免。

配售型保障性住房专项维修资金缴纳标准按照本市普通商品房规定执行。

第三章 建设管理

第八条 配售型保障性住房年度发展计划由市住房城乡建设部门会同市发展改革、财政、自然资源等部门根据配售型保障性住房需求情况拟订，报市人民政府批准后实施。

市自然资源部门根据配售型保障性住房年度发展计划，做好规划审批、土地审批供应等自然要素保障工作。

配售型保障性住房的建设由市人民政府确定的国有企业作为开发建设主体（以下简称“新建主体”），用地选址应当根据配售型保障性住房发展规划和国土空间规划，按照“以需定建”原则，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。

第九条 新建配售型保障性住房原则上毛坯交付，单套建筑面积原则上控制在 130 平方米（含）以下。

第十条 配售型保障性住房建设、验收、交付等全过程按照相关法律、法规、规章及政策执行。新建的配售型保障性住房项目地下空间的开发利用按现行相关规定执行。

第十一条 市住房城乡建设部门、发展改革、自然资源、行政审批等部门应当优化配售型保障性住房项目审批流程，减少审批环节，开通审批绿色通道，指导城区人民政府提高项目审批效率。

第四章 收购管理

第十二条 由市人民政府选定或成立的国有企业（企业及其所属集团不能为融资平台）作为收购主体，自主决策收购已建成的存量商品房，将其用作配售型保障性住房。

第十三条 配售型保障性住房的收购价格，由收购主体以同地段保障性住房重置价格为上限参考。重置价格由市住房城乡建设部门会同市发展改革、财政、自然资源等部门按土地划拨成本和建安成本以及不超过 5% 利润的原则核定。

第十四条 坚持“以需定购”原则，建立配售型保障性住房轮候库，收集分析申请人申报的意向房源位置、户型、面积等信息，作为收购存量商品房用作配售型保障性住房的选址依据，确保收购之后能够迅速配售。

第十五条 按照“保基本”原则，严格把握收购商品房入库标准，原则上应符合以下条件：

（一）房源在配售前应已完成商品房工程质量竣工验收意见书、取得商品房实测面积报告、获得或在交易前能够取得该房源国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记，且无抵押、查封等限制权利的情形；

(二) 房源为单套建筑面积 130 平方米(含)以下的商品住房;

(三) 房源应当权属清晰, 满足金融机构及住房公积金贷款发放贷款要求。

第十六条 依据轮候库房源需求, 科学确定可用作保障性住房的商品房房源, 由收购主体和房地产企业自愿参与。

第五章 价格管理

第十七条 配售型保障性住房新建项目配售价格按照划拨土地成本和建安成本加不超过 5% 的合理利润原则进行核算; 收购已建成存量商品房用作配售型保障性住房项目的配售价格由市住房城乡建设部门会同市发展改革、财政、自然资源等部门按收购价格加适度合理利润的原则测算确定, 报市人民政府批准后向社会公布。

配售型保障性住房项目新建主体、收购主体可以根据核定的配售价格, 结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋销售价格, 实行一房一价, 明码标价, 向社会公布, 接受监督。项目最终销售价格不得高于核定的配售价格。

第十八条 配售型保障性住房新建主体、收购主体应当严格按照公布的价格配售配售型保障性住房，不得擅自调整价格。

第十九条 配售型保障性住房的物业费实行政府定价，具体价格由市发展改革部门会同市住房城乡建设部门提出后报市人民政府批准后向社会公布。

第二十条 市住房城乡建设部门会同市发展改革部门、市自然资源部门加强成本调查监审，全面掌握配售型保障性住房成本及利润变动情况，确保配售型保障性住房质价相符。

第六章 准入管理

第二十一条 购买配售型保障性住房应当以家庭为单位提出申请，主申请人应当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的，不影响其达到规定年龄后享受住房保障优惠政策。

第二十二条 申请购买配售型保障性住房的家庭，应同时符合下列条件：

（一）具有本市市辖区范围内户籍或非本市市区范围内户

籍但在本市市区居住工作；

（二）申请家庭在本市市辖区范围内无自有住房或所拥有的自有住房的人均住房建筑面积低于 20 平方米（含）；

（三）未享受过房改房、经济适用房（含集资建房）、限价住房、限价商品房、市场运作建房等政策性住房；

（四）单身家庭申请购买的，申请人不得小于 18 周岁（含）；

（五）非本市市区范围内户籍的申请人申请当月前在本市市辖区范围内连续按时足额缴纳社会保险费满 3 个月以上；

（六）已享受本市市辖区范围内直管公房、公共租赁住房（含轮候资格）、保障性租赁住房（含轮候资格）的家庭承诺在购买配售型保障性住房时自愿退出，并在所购配售型保障性住房办理房产实际交付之日起 6 个月内退出原享受的住房保障待遇。

第二十三条 配售型保障性住房准购资格实行联合审核。由街道办（镇政府）负责受理购房申请，公安、民政、不动产登记、人力资源社会保障等部门分工协作，对申请材料进行联合核查，形成初审意见。城区住房城乡建设部门对初审意见进行复审，并将复审意见移送至市住房城乡建设部门核准。

申请家庭按照市住房城乡建设部门公布的申请受理要求，

在规定时限内提出准购资格申请并提交相关证明材料，市住房城乡建设部门对经审核符合条件的申请家庭基本情况在部门政务网站进行公示。经公示无异议或异议不成立的，由市住房城乡建设部门确认申请家庭的准购资格，并按照终审通过的最后一次申请材料提交时间先后排列顺序并进行编号，纳入配售型保障性住房资格轮候库管理，准购资格有效期3年，对已轮候到位的申请人，应当进行配售前再审核，经审核不符合条件的，取消准购资格。

第二十四条 申请人应如实填写申请信息，并按规定提交申请材料，对提交的申请材料和申请信息的真实性、有效性、合法性承担法律责任。

第二十五条 准购资格有效期内，因婚育等情况变化导致申请家庭人口等情况发生变动的，申请人应当主动申报变动情况，按照本办法规定重新进行审核，经审核，仍符合保障条件的，原准购资格顺序及准购资格有效期不变；不再符合保障条件的，取消准购资格。

准购资格有效期内，申请家庭住房等情况发生变化不再符合保障条件的，申请人应当主动办理准购资格退出手续。

第七章 配售管理

第二十六条 配售型保障性住房实行现房销售，应当遵循公开、公平和公正的原则，配售型保障性住房以家庭为单位申购，每个家庭限购一套。

第二十七条 市住房城乡建设部门根据准购资格受理审核情况和项目房源情况，组织开展配售型保障性住房报名选房工作，在部门政务网站发布选房公告。

取得准购资格的申请人按照市住房城乡建设部门发布的配售型保障性住房选房公告，在规定时限内自主报名选房。

市住房城乡建设部门根据报名选房申请人取得准购资格先后顺序，按照配售房源套数 1:1 比例拟定入围选房名单和选房顺序，并在部门政务网站公示 5 日，经公示无异议或者异议不成立的，即确定入围选房名单和选房顺序。

入围选房申请人应当在市住房城乡建设部门公布的时限内选房，选房后应当在规定时限内与项目新建主体、收购主体或被收购房地产开发公司签订《钦州市配售型保障性住房买卖合同》。

项目新建主体、收购主体或被收购房地产开发企业与购房人应当按照购房合同约定，向不动产登记部门申请办理配售型保障性住房不动产登记。

第二十八条 有下列情形之一的，不得申请购买配售型保障性住房：

（一）已按房改政策购买全产权公有住房、经济适用住房（含全额集资建房）等政策性住房，未按规定腾退的；

（二）已申请市本级直管公房、人才公寓或者公共租赁住房、保障性租赁住房等其他住房保障，未承诺在购买配售型保障性住房交付后自愿退出的；

（三）法律、法规、规章及政策规定不得申请的其他情形。

上述情形按规定退出后，也可申请购买配售型保障性住房。

第二十九条 配售型保障性住房配售价格按本办法第十七、十八、十九条的规定确定。

第三十条 收购用作配售型保障性住房项目，应统一配售管理。收购后6个月内未能配售完毕的房源，可转为保障性租赁住房或人才公寓提供配租住房保障，根据配售工作情况，租赁期满后可再用作配售保障。

第八章 运营管理

第三十一条 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配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。

第三十二条 配售型保障性住房的运营、回购、合同签订等工作，由新建主体、收购主体负责实施。购买配售型保障性住房应按规定与新建主体、收购主体签订合同。购房人可使用住房公积金和商业贷款购买配售型保障性住房，按照相关法律、法规、规章及政策执行。

第三十三条 不动产登记部门在办理配售型保障性住房的不动产登记时，应当在不动产权证书附记注明：“该房屋属于配售型保障性住房，实施严格的封闭管理，不得变更为商品住房流入市场”。

配售型保障性住房仅可用于办理购买该套配售型保障性住房的贷款抵押，不得用于其他用途的抵押。

第三十四条 已购买配售型保障性住房的家庭，可以按照相关规定办理户口迁入，享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。

第三十五条 配售型保障性住房可以依法继承，也可以向新建主体、收购主体申请回购。

第三十六条 夫妻双方离异的，应按离婚协议或法院判决书

办理不动产变更登记手续；退出一方符合条件的，可另行申请配售型保障性住房。

第三十七条 购房人购买配售型保障性住房后，退出配售型保障性住房前，不得购买政策性住房。

第三十八条 购房家庭有下列情形之一的，可以向新建主体、收购主体申请回购，双方根据购房合同约定办法回购：

- (一) 因患有社会基本医疗保险界定的重大疾病或意外事故等原因导致经济特别困难的；
- (二) 需要购买改善型商品住房的；
- (三) 购房人因工作调动全体家庭成员户籍迁往外地；
- (四) 继承人不符合保障条件的；
- (五) 法律、法规、规章及政策规定可以回购的其他情形。

回购价格按原购房价格从《钦州市配售型保障性住房买卖合同》签订之日起每年扣减 1% 计算，最高不超过原购房价格的 30%。申购家庭自行装修部分，不予补偿。

第三十九条 购房人有下列情形之一的，其已购配售型保障性住房由市住房城乡建设部门组织回购：

- (一) 隐瞒家庭人口、收入、住房等不符合配售型保障性

住房申请条件情况的；

（二）提供虚假材料骗购配售型保障性住房的；

（三）购房人拖欠住房贷款已达到解除借款合同条件的或被司法机关裁定贷款违约的；

（四）擅自转让（包括买卖、赠予等方式转移房产权属行为）、抵押配售型保障性住房的；

（五）继承人不符合保障条件，且未申请回购的；

（六）法律法规、规章及政策规定应当回购的其他情形。

回购价格按原购房价格从《钦州市配售型保障性住房买卖合同》签订之日起每年扣减 1%计算，最高不超过原购房价格的 30%。申购家庭自行装修部分，不予补偿。

第四十条 配售型保障性住房回购后，新建主体、收购主体应对回购房源进行检查和修缮，确保房源再次配售时能够满足基本的居住要求和使用标准。

第四十一条 回购的配售型保障性住房应优先向符合条件的家庭配售，再次配售价格原则上由回购价格、修缮成本及合理的利润组成。封闭管理和回购的具体办法由市住房城乡建设部门会同财政部门制定，报市人民政府批准后实施。

第九章 监督管理

第四十二条 申请人入围配售型保障性住房选房名单但不参加选房的，市住房城乡建设部门取消其准购资格，申请人自被取消准购资格之日起一年内不得再次申请购买配售型保障性住房。

申请人选房后不在规定时间内签订购房合同的，市住房城乡建设部门取消其准购资格，申请人自被取消准购资格之日起两年内不得再次申请购买配售型保障性住房。

第四十三条 申请人、购房人具有本办法第三十九条第一款规定情形的，按照下列情形处理：

(一) 已获得准购资格尚未购买配售型保障性住房的，由市住房城乡建设部门撤销其准购资格，申请人自市住房城乡建设部门撤销准购资格之日起三年内不得再次申请购买或者租赁各类政策性住房、保障性住房；

(二) 已购买配售型保障性住房的，市住房城乡建设部门按规定组织回购，购房人自市住房城乡建设部门作出回购配售型保障性住房决定之日起五年内不得再次申请购买或者租赁各类政策性住房、保障性住房。

第四十四条 购房人在配售型保障性住房使用期间，不得擅

擅自改变房屋承重结构，擅自改变房屋承重结构的，由相关部门依法处理。造成损失的，依法承担赔偿责任。

第四十五条 按照本办法回购的配售型保障性住房，购房人应当自市住房城乡建设部门作出回购决定之日起 30 日内按要求办理有关手续；确有困难的，经市住房城乡建设部门同意，可以适当延长期限，但延长期限不得超过 90 日。

购房人未在前款规定期限内按要求办理配售型保障性住房退出手续的，由市住房城乡建设部门责令限期退出，逾期不退出的，市住房城乡建设部门可以依法申请人民法院强制执行。

第四十六条 有关单位和个人为申请人出具虚假证明材料的、涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件、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。

第四十七条 配售型保障性住房筹建的相关财政资金、专项债、贷款、销售回款等有关资金，全周期封闭管理，专款专用，严禁挤占挪用。

第四十八条 街道办（镇政府）、公安、民政、人力资源社会保障、自然资源、住房城乡建设等部门工作人员，在配售型保障性住房管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依

法依纪追究责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十九条 配售型保障性住房运营单位违反本办法规定，擅自向未经市住房城乡建设部门确定的有效购房人出售的，由市住房城乡建设部门责令开发建设单位限期收回。

第五十条 配售型保障性住房运营单位违反本办法规定，擅自提高配售型保障性住房配售价格的，由市场监督管理部门依法进行处罚。

第十章 附 则

第五十一条 市住房城乡建设部门可以根据经济社会发展、居民收入、配售型保障性住房房源等情况变化，适时调整配售型保障性住房的具体准入条件，报市人民政府批准后实施。

第五十二条 本办法中下列用语的含义：

- (一) 本市市辖区，是指钦南区、钦北区；
- (二) 自有住房，是指申请人已办理商品房预售（现售）合同备案、商品房预告登记或者不动产权属登记的住房；
- (三) 政策性住房，是指经济适用房（含集资建房）、限价住房、限价商品房、市场运作建房、危旧房改住房改造的住

房。

第五十三条 本办法由市住房城乡建设部门负责解释。中马钦州产业园区，灵山、浦北县可参照执行。

第五十四条 本办法自发布之日起施行，今后国家、自治区有新规定的，从其规定。