

防城港市人民政府办公室关于印发《防城港市配售型保障性住房管理办法》的通知

各县（市、区）人民政府，市人民政府各工作部门，市人民政府各直属企事业单位，驻港各单位：

《防城港市配售型保障性住房管理办法》已经 2025 年 3 月 7 日市七届人民政府第 86 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2025 年 3 月 11 日

（此件公开发布）

防城港市配售型保障性住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范本市配售型保障性住房管理，保障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）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市辖区（统指港口区、防城区）范围内配售型保障性住房的建设、收购、配售、回购、售后管理等工作，适用本办法。

第三条 本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供土地、财税、金融等政策支持，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，限定配售对象、套型面积、配售价格及回购方式，实行封闭管理的保障性住房。

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，负责本市配售型保障性住房的政策制定、指导监督等工作。

市人民政府选定的保障性住房建设运营单位，负责具体实施配售型保障性住房的建设筹集、申购配售、运营管理和回购等工作。

市发展改革、教育、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、银行业金融机构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。

第五条 城区人民政府负责组织实施本辖区配售型保障性住房土地征收和本辖区配售型保障性住房项目的建设筹集、配售管理及监督管理等工作。相关职能部门按照职责分工做好配售型保障性住房相关工作。

第二章 政策支持

第六条 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、房地产企业破产处置商品房和土地、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。

第七条 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，开发建设单位需向自然资源等部门办理划拨土地补办出让、改变土地用途等相关手续后，才可以自行销售配套商业服务用房。

第八条 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。

配售型保障性住房相关税费、开发贷款等政策按国家有关规定执行。

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 准入管理

第九条 申请购买配售型保障性住房，应当同时满足以下条件：

(一) 购买配售型保障性住房应当以家庭(夫妻及子女)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,不影响其成年后享受住房保障优惠政策。单身人员申请购买配售型保障性住房的,还应当年满 18 周岁且具备完全民事行为能力;

(二) 在本市市辖区范围内无商品住房或者家庭人均自有住房建筑面积低于 18 平方米;

(三) 主申请人申请前在本市范围内连续缴纳机关事业单位养老保险或城镇职工基本养老保险 6 个月以上(含),且处于参保缴费状态。其中,市委人才工作领导小组认定的防城港市高层次人才、我市引进的市直事业单位急需紧缺人才及全日制硕士以上自治区定向选调生,不受此条件限制。

第十条 申购家庭成员有以下情形之一的,不得申请购买配售型保障性住房:

(一) 在本市市辖区范围内购买或曾经购买过房改房、集资建房、经济适用房、危旧房改住房改造非还建住房、市场运作建房,不按规定腾退原政策性住房的;

(二) 在本市市辖区范围内已申请公共租赁住房、人才公寓、单位公房或者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时自愿退出的;

(三) 被法院列入失信被执行人及失信被执行的代表

人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人的；

（四）法律、法规、规章及政策规定不得申请的其他情形。

第四章 新建管理

第十一条 配售型保障性住房以新建方式筹集的，由市人民政府批准的单位组织实施，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。

第十二条 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 120 平方米以下，以 90 平方米左右的户型为主。

第十三条 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。

第十四条 配售型保障性住房项目中的经营性配套设施不摊入配售价格。

第五章 收购管理

第十五条 由市人民政府选定的国有企业（企业及其所属公司不能为融资平台）作为收购主体，自主决策收购已建成存量商品房，将其用作配售型保障性住房。

购买存量商品房的收购资金和销售回款资金的管理遵循“专款专用、封闭运行、严格监管”的原则，确保资金使用符合保障

性住房建设的要求。

销售回款资金需由借款主体在贷款银行开设的资金监管专户管理。房地产企业出售存量商品房所得资金，必须用于偿还本项目债务，还清债务后仍有结余的，可用于本企业或集团公司其他保交房建设。

第十六条 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。重置价格按照“保本微利”的原则确定，基本覆盖土地划拨成本和建安成本，加不超过 5% 利润。

第十七条 坚持“以需定购”，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。

第十八条 按照“保基本”要求，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（商品房栋证），且没有与房源直接相关的法律纠纷案件；

（二）房源为单套建筑面积 120 平方米以内的商品住房，可视群众需求程度或所处地段适当放宽，最大不超过 140 平方米；

（三）房源应当权属清晰，满足金融机构发放贷款要求。

第十九条 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。

第六章 配售管理

第二十条 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,每个家庭只可以购买一套配售型保障性住房。

第二十一条 配售型保障性住房配售前应由保障性住房建设运营单位制定配售方案,配售方案应当包含项目基本情况、配售条件、配售程序、配售价格、房屋回购等内容,报市住房城乡建设部门批准后实施。

第二十二条 配售型保障性住房配售按以下流程实施:

(一)配售公告。配售型保障性住房建设运营单位在配售方案批准后应当向社会发布配售公告,公告中应当明确项目基本情况、房源信息、配售条件、配售价格和配售流程等内容。

(二)购买申请。申购家庭应当根据要求准备完善申请材料后向配售型保障性住房建设运营单位提出购买申请,运营单位对材料进行初审,并将初审通过的申购家庭材料按申请时间先后整理排序后报市住房城乡建设部门进行购买资格审核。

(三)资格审核。市住房城乡建设部门应当对申购家庭享受政策性住房情况、婚姻情况、居住和户籍情况、不动产登记情况进行审核,市委人才办、民政局、人力资源社会保障局、不动产

登记中心应配合提供核对信息。申购家庭资格审核通过后，由市住房城乡建设部门向社会进行公示，公示期不少于7个工作日，公示无异议后，申购家庭取得所申请项目购买资格。对审核不符合保障条件的家庭给予反馈，申购家庭对审核结果有异议的，可以在接到反馈之日起7个工作日内提出复核申请，由审核部门组织开展复核工作并再次反馈。

（四）现场选房。配售型保障性住房建设运营单位按照配售方案组织公开配售选房并按照申请时间和审核情况综合确定选房顺序，选定后现场缴纳购房定金并签订认购协议，定金退还条件按协议约定执行。当期未取得选房资格的申请家庭，进入轮候库。申购家庭放弃或未在规定时间内选房的，选房资格作废并按顺序依次递补。签订认购协议后，无正当理由放弃购房的家庭，2年内不得再次申请购买配售型保障性住房。

（五）合同签订。申购家庭签订认购协议后，应当在规定时间内办理购房手续，与配售型保障性住房建设运营单位签订购房合同，缴交购房首付款或全款。贷款购房的家庭，可以按规定申请住房公积金贷款或商业银行按揭贷款。

（六）房屋交付。配售型保障性住房建设运营单位应当在合同约定时间向申购家庭交付房屋。

（七）产权登记。房屋交付后，由配售型保障性住房建设运营单位为申购家庭办理不动产权登记，产权人一栏应当填写申购家庭成员，不动产权证书内页注明房屋性质为“保障性住房”，

附页标注“配售型保障性住房，不可以变更为商品房上市交易”。配售型保障性住房办理不动产首次登记、转移登记、抵押登记等，市不动产登记部门应当将相关登记信息推送市住房城乡建设部门。

第二十三条 配售型保障性住房配售价格按照基本覆盖土地划拨成本和建安成本，据实核算的相关成本、加不超过 5% 利润的原则测算确定，项目最终配售价格不得高于核定的配售价格。

第二十四条 配售型保障性住房申购家庭享有与同等商品房相应的落户、入学等权益。

第二十五条 收购用作配售型保障性住房项目，应统一配售管理。收购后 12 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，租赁期满后还可再用作配售保障。

第七章 售后管理

第二十六条 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。

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，不得上市交易。

第二十七条 配售型保障性住房可以继承，按照《中华人民共和国民法典》关于继承的相关规定执行。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配售型

保障性住房的，只能保留一套。

第二十八条 配售型保障性住房取得不动产权证书未满 5 年的原则上不得申请回购，如有重大疾病等特殊情况的，可以向运营单位申请回购，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的；

（四）法律、法规、规章及政策规定可以回购的其他情形。

第二十九条 购房人有下列情形之一的，其已购配售型保障性住房由保障性住房建设运营单位组织回购：

（一）隐瞒家庭人口、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并被司法机关裁定贷款违约的；

（四）法律、法规、规章及政策规定应当回购的其他情形。

第三十条 申请回购配售型保障性住房应当满足以下条件：

（一）房屋无贷款、无抵押、无租赁、未设立户口及居住权、无法律纠纷；

（二）房屋未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失；

（三）房屋水、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；

（四）申购家庭已按规定退出相应的落户、入学等权益。

第三十一条 配售型保障性住房的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。贷款利息和房屋装修部分，不予补偿、返还。

回购价格计算公式应当告知申购家庭并在配售型保障性住房买卖合同中注明。

第三十二条 配售型保障性住房回购后，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。

第三十三条 回购的配售型保障性住房应优先向符合条件的家庭配售，再配售价格按照回购价格并考虑修缮成本、房屋折旧、物价水平、回购税费成本等因素确定。

第八章 监督管理

第三十四条 申请人及家庭成员所作承诺和提交的印证材料必须客观真实，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。

第三十五条 申请家庭经核实具有下列情形之一的，配售型保障性住房建设运营单位应当及时报送情况至市住房城乡建设部门，市住房城乡建设部门应当责令其限期整改，未按要求整改的，由保障性住房建设运营单位收回配售型保障性住房。收回价

格需综合考虑房屋的修缮成本、折旧损耗等因素合理确定，且应在原购房价格的基础上进行扣减，扣减比例不低于第三十一条所规定的标准：

- （一）擅自转让、赠与配售型保障性住房的；
- （二）改变配售型保障性住房的使用用途的；
- （三）无故闲置配售型保障性住房 2 年以上的；
- （四）破坏配售型保障性住房主体结构的；
- （五）法律、法规、规章及政策规定的其他情形。

第三十六条 机关、企事业单位工作人员，在配售型保障性住房管理筹集、配售和管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究责任。

第三十七条 市住房城乡建设部门应当将有关单位或者个人违反本办法规定的行为作为不良信用信息予以记录。

第九章 附 则

第三十八条 本办法具体实施问题由市住房城乡建设部门负责解释。上思县、东兴市可结合当地实际参照本办法执行。

第三十九条 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。