

龙岩市人民政府办公室文件

龙政办规〔2025〕4号

龙岩市人民政府办公室关于印发龙岩市 配售型保障性住房管理办法（试行）的通知

各县（市、区）人民政府、龙岩高新区（经开区）管委会，市直各有关单位：

现将《龙岩市配售型保障性住房管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

龙岩市配售型保障性住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）、《住房和城乡建设部关于加快建立住房保障轮候库的通知》（建保〔2024〕89号）、《福建省住房和城乡建设厅关于建立完善住房保障轮候库有关工作的通知》（闽建住〔2025〕1号）等要求，结合本地实际，制定本办法。

第二条 本办法所称配售型保障性住房（以下简称“配售房”）是指面向在本市居住工作住房困难且收入不高的工薪收入群体（含台胞台青）配售的政策性住房，有条件的县（市、区）可扩大到引进人才、乡村教师等群体。

第三条 本办法适用于本市配售房的申购、筹集、配售、管理等工作。

第四条 配售房的实施遵循政府主导、市场运作、公平公开、严格审核、以需定建（购）、封闭管理和稳慎推进的原则。

由市住建局负责全市配售型保障性住房的组织实施、监督指导等工作。各县（市、区）政府负责统筹本辖区内配售房政策、规划和建设、分配管理等事项。

第二章 申 购

第五条 配售房申请家庭应同时符合以下条件：

（一）申请人须取得申请地所在县（市、区）（以下简称“申请地”）户籍满 2 年（台胞台青须取得申请地台湾居民居住证满 2 年），或在申请地连续缴纳职工养老保险满 2 年且在申请时缴存状态仍然正常；单身人员申请购买配售房的需年满 25 周岁；

（二）在本市无自有房产（含住房和非居住类房屋，下同），且在申请之前 2 年内（含）在本市无自有房产转移记录；

（三）自申请之月前 12 个月家庭年人均可支配收入低于申请地上一年度城镇人均可支配收入；

（四）申请家庭成员未在本市享受过房改房、经济适用住房、限价商品住房、住房补贴等住房优惠政策；享受公租房（含租赁补贴）、单位周转房等政策性住房的，应按规定及时腾退；公租房轮候家庭应退出公租房轮候；

（五）申请地规定的其他条件。

家庭成员中存在被人民法院列入失信被执行人的，不得申请配售房。

第六条 配售房以家庭（含配偶及未成年子女）为单位进行申请，未成年子女可以不作为共有产权人，不影响其达到规定年龄退出后享受住房保障政策。申请人应具有完全民事行为能力，可以独立办理申请、选房等事项。

第七条 一个家庭只能购买一套配售房，享受配售房的家

庭，其申请人及共同申请人在保障期间不能拥有其他房产。

第八条 配售房申请程序：

（一）申请购买配售房的家庭，申请人可通过配售型保障性住房轮候库系统自助申请；或向户籍所在地或工作地所属镇（街）提交申请；

（二）申请受理部门应当在 5 个工作日内作出初审意见，提交申请地住建部门发起联审(协查)。

公安、民政、人社、教育、税务、不动产登记等联审(协查)部门及镇（街）应做好信息共享、数据维护工作，各部门在 37 个工作日内向住建部门反馈联审(协查)结果。

申请地住建部门根据联审（协查）反馈结果完成审核并公示，公示期不少于 5 个工作日。经公示无异议或者异议不成立的，确认申请资格进入轮候，并公开轮候名册。进入轮候的家庭进行购房及房屋产权登记“锁定”，在未退出轮候之前，不得拥有其他房产。

经审核发现不符合申请条件的，申请地住建部门应及时告知申请人并说明理由，申请人可在规定时限内，向申请地住建部门申请复核。

第九条 轮候实行动态管理。申请家庭有下列情形之一的，应退出轮候：

（一）申请家庭主动撤销申请的；

（二）申请家庭房产、收入、户籍、婚姻、家庭人口等情况

发生变化，不再符合配售房申请条件的；

（三）轮候期间家庭成员被人民法院列入失信被执行人的；

（四）已完成选房的；

（五）法律、法规、规章和国家规定的其他情形。

属于本条第一款第（二）项规定情形的，申请家庭应当主动向申请地住建部门办理退出申请。

第三章 房源筹集

第十条 配售房通过新建、配建、收购等方式筹集房源。

新建、配建包括：

（一）政府确定的配售主体按年度计划整体新建，项目建设用地以划拨方式供应；

（二）新开发商品住房项目中配建；

（三）城中村改造、城市更新、危旧房改造中配建；

（四）市政府规定的其他筹建方式。

收购包括：各类政策性住房、闲置安置房和存量商品住房及政府规定的其他房源。

第十一条 配售主体通过向项目所在县（市、区）住建部门提交项目认定申请材料。申请材料应包含项目必要性和可行性分析，项目建筑总面积、单套建筑面积、户型比例及商业用房建筑面积等相关信息。

住建部门在收到项目认定申请材料后，呈报属地政府召集发

改、财政、自然资源、民政等部门（单位）对项目审核研究，符合要求的出具《配售型保障性住房项目认定书》。

第十二条 配售房项目相关税费政策按照有关规定执行。

第十三条 配售房单套建筑面积原则上不超过 90 平方米，科学配置房型。

第十四条 项目配售均价可按土地划拨成本、建安（设）成本及不高于土地成本与建安（设）成本之和的 5% 的利润确定，原则上不低于同地段、同类、同品质普通商品房均价的 80%。

配售房项目配售均价由配售主体进行测算，由住建部门会同发改、财政、自然资源、税务等部门联合报政府批准后向社会公布。

第十五条 配售主体需具有房地产开发资质，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。

第四章 配售条件

第十六条 新建、配建房源须达到竣工验收条件的现房方可配售，收购房源须具备产权已完成首次登记，可转移登记到购房人名下方可配售。

第十七条 配售主体应当在发布申购前，编制项目配售方案，报所在县（市、区）住建部门审核及政府备案后，在政府官方网站或官方报刊媒体上公开发布实施。

配售方案应包括配售对象、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。

第十八条 提出项目申购但因项目房源不足导致无房源可选的申请家庭，可保留申请资格。

第十九条 配售房销售资金参照商品房预售资金监督管理机制纳入政府监管。

第五章 封闭管理

第二十条 配售房实行封闭管理，不动产登记机构在办理配售房不动产权属登记时，应在不动产登记簿和不动产权属证书上记载注明“配售型保障性住房”类别。在保障家庭退出保障后，方可办理其拥有其他房产的权属登记手续。

第二十一条 购买配售房可按规定提取个人住房公积金、办理住房公积金贷款、办理银行个人住房贷款。除购房按揭抵押外，不得进行商业性抵押、不得设置居住权、不得变更为普通商品住房、不得上市交易。

第二十二条 已享受配售房的家庭成员有下列情形之一的，可以申请退出配售房申请人或者共同申请人：

- （一）申请时属于未成年子女，因成年办理退出的；
- （二）因离婚财产分割退出共有产权满 2 年的；
- （三）因申请家庭成员死亡的。

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。

申请人在原婚姻存续期间购买过配售房，但离婚析产时该住房归原配偶所有的，须在离婚满 2 年后方可再次申请配售房。

第二十三条 购房人有下列情形之一的，其持有的配售房由配售主体或政府确定的单位回购：

- （一）购房人因工作调动全体家庭成员户籍迁往外市的；
- （二）购房人或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；
- （三）购房人长期拖欠住房贷款并被司法机关裁定贷款违约的；
- （四）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的；
- （五）申请人采用瞒报、虚报等手段，骗购配售房的；
- （六）国家、省、市规定回购的其他情形。

第二十四条 购房人符合回购情形的，回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定，住房折旧按每年 2% 的折旧率予以核减，不足一年的按一年计算；返还房屋专项维修资金余额；回购时购房人自行装修部分，不予补偿。

第二十五条 购房人向回购单位申请回购，经住建部门审核符合回购条件的，购房人需提前腾空房屋，结清水、电、燃气等费用。配售房回购前，由回购单位对回购房屋进行验收。

第二十六条 配售房不因继承等原因改变配售房性质。

第二十七条 配售房权属人离婚的，可以根据经婚姻登记机关备案的离婚协议或者法院作出的生效判决书、调解书等，办理配售房产权变更登记手续。

第六章 监督机制

第二十八条 申请家庭以瞒报信息、弄虚作假等不正当手段申请配售房的，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，由配售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，由配售主体收回房屋并按配售合同中的违约责任规定执行。

第二十九条 配售主体在组织申购、选房分配、房源回购及再销售等过程中，应当加强内部管控，杜绝暗箱操作，做到公平公正公开，并接受有关部门的监督管理。

第三十条 配售房项目建设、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。

第七章 附 则

第三十一条 发改、财政、公安、住建、民政、人社、教育、大数据、税务等有关部门和属地政府按照职责分工，共同做好配售房相关工作，根据职责职能负责解释。

第三十二条 本办法有关规定涉及权利义务的内容，配售主体应当在配售房配售合同中予以明确约定。

第三十三条 本办法自 2025 年 6 月 1 日起施行，试行期 2 年。

