

厦门市人民政府文件

厦府规〔2025〕3号

厦门市人民政府关于印发 配售型保障性住房管理办法的通知

各区人民政府，市直各委、办、局，各开发区管委会，各有关单位：

《厦门市配售型保障性住房管理办法》已经第99次市政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

厦门市人民政府

2025年3月8日

（此件主动公开）

厦门市配售型保障性住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范配售型保障性住房管理工作，促进房地产市场平稳健康发展和民生改善，根据国家有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市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，是指面向本市无住房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。

本办法所称的运营企业，是指依法注册成立，主要承担社会责任，具体负责配售型保障性住房投资建设、房源回购、配售、运营和管理的企业。

第四条 市住建部门统筹协调和指导本市配售型保障性住房的建设、配售和管理工作。市住房保障中心负责组织配售型保障性住房的配售和管理，承担申请审核、轮候管理等工作。市社会保障性住房建设中心配合开展配售型保障性住房建设管理相关工作。

市发改、教育、工信、公安、民政、财政、人社、资源规划、交通、国资、市政园林、机关事务、税务等部门按照各自职责共

同做好配售型保障性住房相关工作。

各区政府配合做好配售型保障性住房选址、供地、建设和配售等相关工作；各街道办事处（镇人民政府）负责配售型保障性住房申请受理等相关工作。

第五条 配售型保障性住房建设以经济实用为原则，统一装修，满足住户的基本住房需求。

第六条 配售型保障性住房坚持资金平衡，采取市场化方式运作，按保本微利原则配售。项目实行独立核算，资金封闭运行。

第二章 规划建设

第七条 配售型保障性住房通过新建、收购、转换、回购等方式筹集房源。

第八条 市住建部门会同资源规划部门结合本市实际编制配售型保障性住房专项规划和年度建设计划。

第九条 配售型保障性住房建设项目的选址按照职住平衡、产城融合的原则，优先安排在交通较便利、公共设施较齐全的区域。市资源规划部门在项目选址时应充分征求市住建部门的意见。

第十条 新建配售型保障性住房项目以划拨方式供应土地，纳入本市土地利用年度计划予以保障。市资源规划部门应当在年度国有建设用地供应计划中，单独列出配售型保障性住房用地。

第十一条 新建的配售型保障性住房建筑面积控制标准为：

60 平方米左右的二房型，75 平方米左右的三房型，90 平方米左右的三房型。通过收购、转换方式筹集房源的，经市政府批准可适当调整面积标准。

面向人才等群体的建筑面积标准可适当上调，由相关主管部门研究确定。

第十二条 市住建部门应按照安全可靠、布局灵活的原则，落实配售型保障性住房建设技术标准。

第十三条 市区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。

第十四条 多渠道筹集保障性住房建设资金。鼓励符合条件的保障性住房项目申请中央预算内投资、中央财政城镇保障性安居工程补助资金、国家保障性住房专项贷款和申报发行地方政府专项债券；在住房公积金资金充裕的情况下支持住房公积金发放保障性住房开发贷款。

第三章 申 请

第十五条 申请购买配售型保障性住房的家庭应当在提交申请时在本市无住房且符合下列基本申请条件之一：

（一）申请家庭成员至少有2人取得本市户籍，且至少1人取得本市户籍满1年，申请人本人应当具有本市户籍且年满18周岁；

(二) 申请人具有大专及以上学历, 或者具有初级及以上职称(含可对应的专业技术职业资格), 或者具有中级工及以上职业资格, 并在本市缴纳基本养老保险满36个月且申请时仍在保(发生中断情况的累计不超过6个月且相应的月份不计在内);

(三) 单身居民年满25周岁, 可以个人名义申请, 但需取得本市户籍满1年或者符合本款第二项规定的条件。

引进人才、机关事业单位人员、因城市发展需要的群体等其他类型申请对象, 具体申请条件、保障标准、配售流程、退出机制、售后管理等由市委组织部、市人社局、市机关事务局等相关主管部门另行制定。

第十六条 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) 在本市有房产转让行为, 至申请之日未满5年的;

(二) 购买的本市保障性商品房、经济适用住房等各类保障性住房已办理上市转让或者转为普通商品住房的;

(三) 已申请本市保障性商品房、经济适用住房、人才住房等其他销售类政策性住房且未按规定办理撤销或者退出的;

(四) 已申请本市保障性租赁房、公共租赁住房等具有保障性质的租赁住房但未按规定办理撤销的, 或者已入住但未签署退出承诺书的;

(五) 在本市已享受过房改房等福利性住房但未按规定腾退的;

(六) 被人民法院列入失信被执行人的。

前款第一项规定的“房产转让行为”具体包括买卖、赠与等方式转移房产权属的行为，不包括通过继承、接受遗赠、接受赠与、家庭析产、执行司法裁判等转移房产权属的行为。

第十七条 申请购买配售型保障性住房的家庭由申请人提出申请，申请人的配偶和未成年子女应当共同申请。

申请人及其配偶的父母、成年子女以及其他具有抚养、扶养或者赡养关系的家庭成员中具有本市户籍的，可以共同申请。

第十八条 配售型保障性住房的产权归申请人和共同申请人共有。未成年子女可以不作为共有产权人，达到规定年龄符合条件的，仍可按规定享受住房保障政策。

第十九条 申请人可申购面积标准原则上为 60 平方米左右的二房型、75 平方米左右的三房型；若有 2 个及以上子女作为共同申请人，或者申请家庭成员为 4 人及以上的，可申购面积标准最高为 90 平方米左右的三房型。

申请人实际购买的配售型保障性住房实际建筑面积与其可申购的配售型保障性住房建筑面积标准有差异的，以实际建筑面积为准。

第二十条 配售型保障性住房严格实行诚信申报。申请购买配售型保障性住房的家庭，应当如实填写申请信息、提交申请材料，签署诚信承诺书。申请人对申请信息和申请材料的真实性、准确性和合法性负责，同意授权相关部门查验申请保障性住房有关信息。

第二十一条 配售型保障性住房申请程序如下：

（一）申请受理

申请人需向户籍所在地（非本市户籍家庭向实际居住地）街道办事处（镇人民政府）提交申请；或者通过业务系统自助申请。

街道办事处（镇人民政府）应当在收到申请材料之日起5个工作日内，作出受理或者不予受理的决定。申请材料经核验齐全的，街道办事处（镇人民政府）应当予以受理。申请材料不齐全的，应当一次性告知申请人需要补正的材料；申请材料不符合规定或者未在规定时限补正全部材料的，街道办事处（镇人民政府）应当作出不予受理的决定。

（二）审核公示

街道办事处（镇人民政府）应当在申请受理截止之日起5个工作日内将申请材料及初审意见报送市住房保障中心。

市教育、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，在收到协查之日起10个工作日内对申请家庭户籍、人口、婚姻、学历、职称、职业资格、基本养老保险缴交、住房等情况进行联审（协查），并将联审（协查）结果通过业务系统反馈。

市住房保障中心应当自收到联审（协查）反馈结果之日起20个工作日内完成审核，并将符合条件的申请家庭在业务系统或者网站公示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。

经审核发现不符合申请条件的，市住房保障中心应告知申请人，申请人可在规定时限内向市住房保障中心申请复核。

（三）异议复核

申请人对复核结果有异议的，应在规定时间内书面向市住建部门提交异议申请。经市住建部门审核，异议成立的，由市住建部门通知市住房保障中心进行补充公示；对异议不成立的，由市住建部门通知申请人并说明理由。

第二十二条 具备申请资格的申请家庭应当进行意向登记，完成意向登记后进入轮候。

第二十三条 轮候实行动态管理。申请家庭有下列情形之一的，由市住房保障中心取消其轮候：

（一）申请家庭主动撤销申请的；

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

（三）在申请家庭所选意向区域内，有项目可申购但申请家庭未提出申购的；

（四）已提出项目申购且有项目房源可选但申请家庭未选房的；

（五）已完成选房的；

（六）法律、法规、规章和国家规定的其他情形。

属于前款第二项规定情形的，申请家庭应当主动变更登记；属于应取消轮候情形的，由市住房保障中心或者受市住房保障中

心委托的相关单位通知申请人。

第二十四条 退出轮候后，申请家庭需在退出轮候之日起满1年后方可重新提交申请。

第四章 申 购

第二十五条 运营企业应当在申购前，编制项目配售方案，报市住房保障中心备案后，在业务系统或者网站公开发布实施。

配售方案应当包括配售对象、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。

配售型保障性住房面向引进人才、机关事业单位人员、因城市发展需要的群体，可以单独批次配售，具体在配售方案中明确。

第二十六条 配售型保障性住房申购程序如下：

（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企业提出项目申购。

（二）确定选房名单及顺序

在规定的项目申购时间结束后，运营企业可结合申购情况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

运营企业按照公布的名单与顺序组织选房，选房名单中的申

请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。未按规定参加选房或者确认选房结果的视为放弃申购，申请家庭申请资格作废。

（四）补充选房

选房结束后，剩余可选房源可由运营企业再次进行公开配售，具体在配售方案中明确。

第二十七条 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。

第五章 配 售

第二十八条 项目配售均价由运营企业按照基本覆盖划拨土地成本和建安（设）成本、加适度合理利润的原则进行测算，由市住建部门会同发改、财政、资源规划部门联合报市政府批准。

划拨土地成本由市资源规划部门会同财政部门确定。

建安（设）成本综合考虑建安工程费用、工程建设其他费用、首期专项维修基金、项目财务成本、项目管理费用、税费等各类建设成本确定。

适度合理利润按不高于土地成本与建安（设）成本之和的 5% 计取。

第二十九条 运营企业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；运营企

业在配售中可根据配售实际情况适当调整。

第三十条 运营企业按配售方案要求，组织已完成选房的申请家庭签订配售合同，负责办理合同备案、权属登记等相关配售手续。

运营企业在签订配售合同前应对申请家庭成员的住房状况进行复核。经复核，住房状况不符合申请条件的申请家庭，报市住房保障中心确认后，申请资格及选房结果作废。

第三十一条 购买配售型保障性住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。

第三十二条 不动产登记机构在办理配售型保障性住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，以及不得变更为普通商品住房或者上市转让等内容。

第三十三条 回购房源的再配售价格结合回购成本、税费、管理成本、周边配售型保障性住房新建项目配售价格等因素确定。

第三十四条 对较长时间未售出的房源，经市住建部门批准后，运营企业可暂时作为保障性租赁住房使用。

第三十五条 新建项目竣工后，配建的公共设施按照有关规定移交有关部门。

第六章 退出

第三十六条 配售型保障性住房实施严格的封闭管理，不得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。

第三十七条 申请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人：

- （一）申请时属于未成年子女，因成年需退出的；
- （二）因离婚财产分割的；
- （三）因申请家庭成员死亡的；
- （四）因结婚需退出的。

作为共有产权人的家庭成员需退出的，应当在办理变更不动产权属证书后方可退出。

第三十八条 已销售的配售型保障性住房原则上不予回购。自合同约定交付时间起满 10 年的，可按规定转让给符合配售型保障性住房申请条件的家庭，具体规定另行制定。

第三十九条 自合同约定交付时间起未满 10 年，购房人有下列情形之一的，可向运营企业申请回购，退出配售型保障性住房：

- （一）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；
- （二）因司法强制执行需处置该套住房的；
- （三）法律、法规、规章和国家规定的其他情形。

属于前款第一项规定情形的，购房人应在 6 个月内提出回购

申请，达到一个家庭只能拥有一套配售型保障性住房的要求。

第四十条 配售型保障性住房设立居住权、抵押权的，不予回购。

第四十一条 配售型保障性住房项目未交房的，回购价格按原配售价格并考虑税费等因素确定；项目已交房的，回购价格按原配售价格并考虑折旧、税费等因素确定。购房家庭自行装修费用不计入回购价格。

第四十二条 配售型保障性住房权属人离婚的，可以根据经婚姻登记机关备案的离婚协议或者人民法院作出的生效判决书、调解书等，办理配售型保障住房产权变更登记手续。

第七章 监督管理

第四十三条 申请家庭以瞒报信息、弄虚作假等骗取配售型保障性住房的，由运营企业解除合同、收回住房，并依法追究违约责任；自发现之日起5年内不得再次申请购买具有保障性质的政策性住房，并予以记载。

第四十四条 配售型保障性住房购房人、物业服务企业有义务配合运营企业对房源使用情况进行核查，运营企业按照配售型保障性住房管理要求进行监督和管理。

第四十五条 配售型保障性住房项目在交房使用后，所在区政府应当及时将其纳入街道办事处（镇人民政府）和社区管理，

建立和完善管理机制。

第四十六条 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，并提供必要的技术服务，提高管理效率和水平。

第四十七条 运营企业在组织申购、选房分配、房源回购及再销售等过程中，应当加强内部管控，严禁暗箱操作，做到公平公正公开，并接受市住房保障中心的随机抽查和监督管理。

第八章 附 则

第四十八条 本办法中涉及权利义务的内容，运营企业应当在配售合同中予以明确约定。

第四十九条 本办法由市住建部门负责解释。

第五十条 本办法自 2025 年 4 月 1 日起施行，有效期 5 年。

有关单位：市委组织部，市税务局、人行厦门市分行，安居控股。

厦门市人民政府办公厅

2025 年 3 月 10 日印发

