广安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运营管理，按照《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）、《住房城乡建设部 财政部关于做好收购存量商品房有关工作的通知》（建保〔2025〕10号）、《四川省住房和城乡建设厅 四川省财政厅关于印发〈四川省规范收购存量商品房用作保障性住房工作导则（试行）〉的通知》（川建住保发〔2025〕88号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称配售型保障性住房是指政府提供优惠政策，限定面积和销售价格，按照“保本微利”原则运营，实施封闭管理，面向符合条件家庭配售的保障性住房。

第三条 本办法适用于本市行政区域内配售型保障性住房的筹集、申请审核、配售、运营、回购及监督管理等工作。

第四条 各县（市、区）政府依法确定符合条件的企业作为配售型保障性住房实施主体（以下简称实施主体），负责辖区内配售型保障性住房筹集、配售、回购、管理等工作。市级（不含广安区、前锋区、广安经开区、川渝高竹新区，下同）实施主体由市政府确定。

新建方式筹集配售型保障性住房，实施主体应按照市场化、法治化原则，组建独立项目公司负责配售型保障性住房的

建设和配售。收购方式筹集配售型保障性住房，实施主体应具备专业化运营能力，不得为政府融资平台。

第五条 市住房城乡建设局负责牵头制定配售型保障性住房政策并指导实施，指导监督县（市、区）开展配售型保障性住房筹集、申请审核、配售及运营等工作。

市发展改革委负责指导县（市、区）开展项目立项，相关中央、省级资金争取等工作。

市自然资源规划局负责指导县（市、区）做好新建项目供地、收购项目同地段土地划拨成本测算、申请家庭房屋信息核查、不动产权登记和产权限制等工作。

市财政局负责指导监督县（市、区）开展项目资金争取、资金绩效评价和资金使用监管等工作。

人行广安市分行负责指导监督国家政策性银行和商业银行依法落实金融支持政策。

广安金融监管分局负责指导国家政策性银行和商业银行为配售型保障性住房提供金融政策支持，指导金融机构发放配售型保障性住房贷款。

市税务局负责依法落实配售型保障性住房税收优惠政策。

市级公安、民政、人力资源社会保障、公积金管理等相关部门和单位按照职责分工做好配售型保障性住房有关工作。

各县（市、区）政府负责组织实施辖区内配售型保障性住房具体工作。

第二章 准入条件和保障标准

第六条 配售型保障性住房配售对象包括各县（市、区）城镇无房户籍家庭和引进人才家庭。其中：

（一）城镇无房户籍家庭申请配售型保障性住房，应当同时符合以下条件：

1. 主申请人具有1年以上申请地城镇户籍；

2. 申请家庭在申请地城镇无自有产权住房（含公寓）且3年内无自有产权住房（含公寓）转移记录（含住房离婚析产记录）。

（二）引进人才家庭申请配售型保障性住房，应当同时符合以下条件：

1. 主申请人符合市、县（市、区）级人才引进条件，并经有关部门（单位）认定；

2. 主申请人与申请地用人单位已办理录用手续或签订劳动、聘用合同，并在申请地缴纳3个月以上社保；

3. 申请家庭在申请地城镇无自有产权住房（含公寓）且3年内无自有产权住房（含公寓）转移记录（含住房离婚析产记录）。

第七条 配售型保障性住房以家庭为单位申请，主申请人应年满18周岁且具有完全民事行为能力，申请人配偶、未成年子女应作为共同申请人。申请人父母、申请人配偶父母、成

年未婚子女具有申请地城镇户籍的可自愿选择是否作为共同申请人，选择作为共同申请人的计入申请家庭人数。

第八条 主申请人及共同申请人在申请地未享受过购买房改房、经济适用住房、限价商品住房等政策性住房。已享受过政策性住房的，需按规定腾退原政策性住房。

第九条 配售型保障性住房按照“保基本”的原则，单套建筑面积以70—90平方米中小户型为主，原则上不超过120平方米。采取收购存量商品住房方式筹集房源的，在实际收购中可结合房源情况，适当放宽面积限制，但收购房源面积上浮比例不得超过10%。

第十条 配售型保障性住房保障面积标准根据申请家庭人数确定，2人及以下户可购买一套70平方米及以下房屋，3人户可购买一套90平方米及以下房屋,4人及以上户可购买一套120平方米及以下房屋。申请家庭不得超过对应户型面积标准上浮10%选择房源。

第三章 保障对象轮候库建设

第十一条 配售型保障性住房主申请人应当如实填写资格申请表，提供主申请人及共同申请人有效身份证明、户口簿或者居住证明、婚姻情况（离异家庭应当提交离婚证明）、家庭成员不动产查询情况、在广安缴纳社保以及享受政策性住房情况等材料，引进人才还需提供相关部门人才资格认定资料。主

申请人对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门进行户籍、住房、婚姻、社保、人才资格、享受政策性住房等状况查验并公示家庭（个人）相关信息。

第十二条 提出申请

主申请人向户籍所在地县（市、区）级住房城乡建设行政主管部门提出申请。县（市、区）住房城乡建设行政主管部门受理申请后，应对申请材料是否齐全进行查验；申请材料不齐全的，应当一次性告知主申请人需要补齐的材料。

第十三条 资格审核

县（市、区）住房城乡建设行政主管部门应当自收到申请材料之日起20个工作日内，会同本级自然资源规划、民政等部门和单位进行联合审核。

符合条件的，县（市、区）住房城乡建设行政主管部门对申请人基本情况进行为期5个工作日的公示；不符合条件的，告知主申请人不符合条件的具体原因。

公示期间收到投诉举报的，县（市、区）住房城乡建设行政主管部门应当会同有关部门和单位在接到投诉举报之日起7个工作日内完成核实。经核实不符合条件的，应当书面通知并说明理由。

公示期满，对公示无异议或经核实投诉举报事项不成立的，纳入配售型保障性住房轮候库，获得认购资格。

第四章 房源筹集

第十四条 摸排需求

县（市、区）住房城乡建设行政主管部门在纳入轮候库的家庭中开展配售型保障性住房需求摸底调查，收集分析意向房源地段、户型、面积等信息，作为“以需定购、以需定建”的依据，确保筹集的房源能够快速完成配售，防止出现房源积压。

第十五条 县（市、区）住房城乡建设行政主管部门根据需求情况，制定配售型保障性住房年度筹集计划，由县（市、区）政府同意后，报市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局联合审核，经市政府批准后纳入全市配售型保障性住房年度筹集计划并由县（市、区）组织实施。

市级实施主体根据需求情况，制定配售型保障性住房年度筹集计划，报市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局联合审核，经市政府批准后纳入全市配售型保障性住房年度筹集计划并由市级实施主体组织实施。

第十六条 筹集房源

配售型保障性住房的筹集主要通过新建和收购存量商品住房两种方式。

（一）新建。包括：利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置商品住房和土地、闲置住房等建设；在符合规划、满足安全要求、尊重群众意见的前提下，利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设，并变更土地用途，不补缴

土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式；结合实际在城中村改造、城市更新、城市危旧房改造等项目中配建；国家、省规定的其他新建方式。新建方式涉及新增用地的，应当采取净地划拨供应，仅支付相应的土地成本。

（二）收购存量商品住房

收购存量商品住房用作配售型保障性住房实行项目预收购制度。

1. 收购范围：各县（市、区）城镇符合条件的已建成存量商品住房和纳入保交房攻坚战且主体已封顶、剩余工程量不大、明确交付日期的在建未售商品住房。

2. 房地产开发企业向县（市、区）住房城乡建设行政主管部门申请列入收购备选房源，并由县（市、区）住房城乡建设行政主管部门会同自然资源规划等相关部门对申请房源进行审核，符合条件的纳入备选房源库。

3. 列为备选房源后，实施主体与房源提供方以适当价格（以房源所在地同地段保障性住房重置价格为参考上限）签订收购意向书，并组织符合条件的申请家庭认购。备选房源应规范管理，不得违规交易。房源提供方要求退出备选房源，应提前1个月告知实施主体，并退出备选房源。

4. 待预收购房源认购比例达到90%以上时，开展实质性收购，并纳入全国保障性住房信息管理平台统一管理。

收购存量商品住房用作保障性住房要切实防范道德风险，

严防新增地方隐性债务和地方国有企业经营风险。

第十七条 配售型保障性住房应当严格执行国家有关技术规范和标准，积极应用新技术、新材料、新设备。严格落实基本建设程序，建设单位应加强成本控制，确保工程质量和安全。

第十八条 各县（市、区）依事权划分，同步建设周边市政和公共服务设施，其建设投入不摊入配售型保障性住房成本。

第五章 配售管理

第十九条 配售型保障性住房实行成品交付。

第二十条 一个家庭只能购买一套配售型保障性住房。同时符合户籍家庭申购条件和引进人才家庭申购条件的，可以自主选择一个类别申请购买。

第二十一条 配售价格

配售型保障性住房按照“保本微利”原则，配售基准价格基本覆盖划拨土地成本、建安成本、装修成本和合理利润。配售型保障性住房单套住房的销售价格在配售基准价格的基础上，结合房屋楼层、朝向等因素确定，上下浮动比例不超过20%。

实施主体按项目测算配售基准价格，经县（市、区）发展改革、住房城乡建设、自然资源规划行政主管部门审核，报县（市、区）政府批准后执行；市级项目由市级实施主体测算配售基准价格，经市发展改革委、市住房城乡建设局、市自然资源规划局审核，报市政府批准后执行。配售型保障性住房的配

售基准价格原则上一年内不得调整。因政策调整、成本变化等原因确需调整价格的，应按程序提交调价申请，报县（市、区）政府同意；市级项目需调整价格，应按程序报市政府同意。

第二十二条 组织配售

配售型保障性住房实行“一项目一配售方案”。

新建项目配售前，由实施主体根据项目筹集进度及房源情况向县（市、区）住房城乡建设行政主管部门提交配售方案，经县（市、区）住房城乡建设行政主管部门审核后报县（市、区）政府审定后实施。收购存量商品住房用作配售型保障性住房的项目应根据认购结果开展配售。配售方案应当包含项目基本情况、房源信息、配售价格、配售流程、回购事宜等内容。配售完成后，配售结果向社会公开。市级项目由项目所在县（市、区）组织配售。

第二十三条 承租公共租赁住房、人才公寓、保障性租赁住房、直管公房等政策性租赁住房的家庭，应当在申购配售型保障性住房时如实申报，并自配售型保障性住房交付之日起6个月内退出前述住房。

正在领取公共租赁住房租赁补贴的家庭，应当在申购配售型保障性住房时如实申报。自配售型保障性住房交付之日的次月起，租赁补贴停止发放。

第二十四条 配售型保障性住房交付后，应办理不动产权登记，房屋产权性质注明为“配售型保障性住房”，并在不动

产权证书内页注明“实行封闭管理，不得上市交易”。严禁购房人通过任何方式将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。

第六章 运营管理

第二十五条 承购人有下列情形之一的，由实施主体或实施主体设立的运营机构（以下简称运营机构）回购配售型保障性住房：

（一）因银行为实现抵押权要求回购的；

（二）因人民法院司法处置要求回购的；

（三）因重大疾病等确需退回所购配售型保障性住房的；

（四）其他应回购情形。

第二十六条 配售型保障性住房居住使用时不得有下列行为：

（一）擅自互换、转让、赠与所购配售型保障性住房；

（二）出租所购配售型保障性住房；

（三）设立除购房贷款担保以外的抵押权；

（四）设立居住权；

（五）无正当理由连续空置1年及以上；

（六）改变住房用途；

（七）其他违法违规情形。

承购人有以上违规行为之一的，由实施主体或运营机构依法回购该承购人所购买的配售型保障性住房。实施主

体或运营机构应当在配售型保障性住房买卖合同中约定，配售型保障性住房根据前款规定被依法回购的，承购人应按房屋市场租赁标准自签订购房合同之日起至配售型保障性住房完成回购之日止计收租金。被依法回购的配售型保障性住房，其承购人在8年内再次申请购买配售型保障性住房的，县（市、区）住房城乡建设行政主管部门不得确认其认购资格。

第二十七条 配售型保障性住房可以继承、离婚析产。继承、离婚析产后配售型保障性住房性质不变。

承购人在原婚姻存续期间购买过配售型保障性住房，但离婚析产时该住房归原配偶所有的，视作未享受配售型保障性住房政策。

购买配售型保障性住房的家庭，因继承、婚姻状况变化等取得其他配售型保障性住房的，只能保留一套。超出一套或不再符合保障条件的，应当在发生相关情形之日起60日内主动提出回购申请，由实施主体或运营机构回购。

第二十八条 持有配售型保障性住房期间，承购人在申请地另行购买自有产权住房（含公寓）的，应当向实施主体或运营机构申请通过回购方式退出所购配售型保障性住房，并在下列期限内办妥产权转让和退房手续：

承购人购买预售商品住房（含公寓）的，自办理预售合同备案之日起36个月内退回所购配售型保障性住房。如预售

商品住房（含公寓）交付时间超出36个月的，自该住房达到交付条件或实际交付之日起12个月内退回所购配售型保障性住房。

购买现售商品住房（含公寓）或存量住房（含公寓）的，自住房买卖合同备案之日起12个月内退回所购配售型保障性住房。

第二十九条 户籍家庭承购人全体家庭成员户籍迁出承购房屋所在县（市、区），引进人才家庭承购人全体家庭成员不在承购房屋所在县（市、区）工作和生活的，应当退回所购配售型保障性住房，由实施主体或运营机构回购。

第三十条 申请退回的配售型保障性住房应当满足以下条件：

（一）无抵押、无债务、无其他法律纠纷；

（二）未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失；

（三）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。

第三十一条 房源回购

回购价格根据原购房价格结合折旧和物价水平因素综合确定，购房家庭自行装修及对房屋的添附成本不纳入回购价格计算内容。回购房源仍作为配售型保障性住房再配售，再次配售的价格结合回购成本、合理利润以及相关税费等因素确定；

若3个月内无法完成再次配售的，可按程序报批后作为保障性租赁住房进行配租。

第三十二条 配售型保障性住房适用现行物业管理法律法规，纳入街道和社区网格化管理，购房人应当享受同等基本公共服务。

第三十三条 实施主体、配售型保障性住房承购人按照商品住房相关规定缴存住宅专项维修资金。

第七章 监督管理

第三十四条 各级各相关部门应按照职责分工履行监督责任。实施主体、运营机构等应当严格按照本办法规定开展配售型保障性住房配售、运营管理工作，存在违法违规行为的，要立即进行整改，并由有权机关依法追究相关责任人（单位）的责任。

第三十五条 对弄虚作假、隐瞒家庭实际情况，骗购配售型保障性住房的家庭，依据法律和有关规定追究责任；对出具虚假证明的，依法追究相关责任人（单位）的责任。

第三十六条 配售型保障性住房的规划建设、申请审核、配售运营等活动应当接受社会监督。单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，相关部门应当按照有关规定及时处理。

第八章 附则

第三十七条 各县（市、区）可结合属地实际，制定具体实施细则。

第三十八条 广安经开区、川渝高竹新区参照本办法执行。

第三十九条 本办法自2027年1月1日起施行，有效期5年。本办法与新出台上位文件不一致的，适用上位文件规定。