

九江市配售型保障性住房管理办法（试行）

已经市政府第 63 次常务会审议通过，现予发布实施。

第一章 总 则

第一条 为加快解决工薪收入群体住房困难，加大配售型保障性住房供给，完善“市场+保障”住房供应体系，根据《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》《住房和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》等有关文件规定，结合本市实际，制定本管理办法。

第二条 本管理办法适用于本市行政区域内配售型保障性住房筹集、申请、审核、配售、退出、回购和后续管理等活动。

本管理办法所称配售型保障性住房，是指由政府提供政策支持，指定地方国有企业按相关要求收购已建成存量商品房，并限定配售对象、套型面积、配售价格、回购方式，实施封闭管理的具有保障属性的住房。

第三条 市政府统筹全市配售型保障性住房工作，对涉及全市配售型保障性住房的重大事项进行决策、协调。

市住建部门作为全市配售型保障性住房主管部门，负责拟制全市配售型保障性住房年度筹集计划，指导各县（市、区）住建部门开展辖区内配售型保障性住房申购资格审核、配售工作，建立配售型保障性住房轮候库。

市发改部门负责按照国家、省相关要求，指导做好配售型保障性住房项目立项，中央预算内投资、地方政府专项债券等资金工作。

市自然资源部门负责指导做好查询申购家庭住房情况，划拨土地供应和土地价格认定，办理配售型保障性住房不动产登记等工作。

市财政部门指导做好相关部门按程序申报上级资金补助，指导县（市、区）申请发行地方政府专项债、配合税务部门落实税费优惠政策，指导住建部门做好绩效管理和绩效评价。

市公安、民政、税务、金融、审计、人社、组织等相关部门按照各自职责做好相关工作，参与对申购家庭户籍、人才认定、婚姻登记等情况查验。

第四条 配售型保障性住房坚持以需定购的原则，各县（市、区）根据本地区房地产市场情况，综合考虑保障性住房实际需求，商品房市场库存水平等因素，自主决策是否开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。鼓励优先使用棚户区改造等项目余量房屋以及分类处置闲置房屋满足辖区内保障性住房需求。

第二章 房源筹集

第五条 市、县人民政府按照规定选定国有企业作为收购已建成存量商品房用作保障性住房的收购和配售主体（以下简称保障房企业）。

第六条 配售型保障性住房应按照职住平衡原则，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。

第七条 配售型保障性住房面积原则上不超过120平方米，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。

第八条 配售型保障性住房资金采取多种渠道筹措，资金来源包括：

- （一）保障房企业的自有资金；
- （二）项目融资、贷款；
- （三）地方政府专项债券；
- （四）财政补助资金；
- （五）社会捐赠及其他方式筹集的资金。

第九条 收购工作按以下程序进行：

（一）发布收购公告。主要包括：收购区域、套数、收购价格、房源类型等，通知前期征集房源意向企业报名，择优确定收购房源。

（二）发布配售公告。按一项目一方案拟定配售公告，报属地住建部门审核后，将拟收购的房源信息向社会公布，接受县（市、

区)轮候库家庭申购报名登记,收取申购定金。在规定时间内申购报名人数超过收购房源数正式实施收购。

(三)签订收购合同。收购合同应当包括但不限于以下内容:项目概况,包括项目位置、项目规模等;收购内容,包括收购套数、收购价格、款项支付、收款账户等。

第十条 收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限,即划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润。

第十一条 收购资金实施封闭管理,专款专用。收购主体收购不同商品房项目要分别单独建账,单独核算,项目间资金不得混同。保障房企业的配售型保障性住房配售款依法依规优先偿还本项目债务。

第三章 申请条件

第十二条 配售型保障性住房面向城镇户籍家庭、机关事业单位、企业引进人才等符合条件的工薪收入群体配售,重点针对住房困难且收入不高的工薪收入群体,以及城市引进人才等群体。

配售群体应当首先从本市城镇户籍经济困难的无房家庭开始,按照量力而行、分类分批的保障原则,逐步将整个工薪收入群体纳入申请范围。

第十三条 配售型保障性住房以家庭为单位进行申购,每个家

庭限购一套。申请家庭应当选择一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人，主申请人配偶、未成年子女或与主申请人具有法定赡养、抚养、扶养关系的其他家庭成员为共同申请人。

未成年子女作为共同申请人，不影响其达到规定年龄后享受住房保障政策。已成年的共同申请人，视为已享受住房保障政策。

第十四条 申请配售型保障性住房的家庭需满足在申请地无房或人均住房面积低于规定标准。

第十五条 按规定退出以下各类政策性住房后，符合条件的家庭，也可申请购买配售型保障性住房：

- （一）退出保障性租赁住房、公共租赁住房（含租赁补贴）、租住的公有住房、人才住房的；
- （二）按房改政策退出已享受的房改房；
- （三）退出（回购）未上市交易的经济适用住房。

第十六条 具有下列情形之一的，不得申请购买本市配售型保障性住房：

- （一）正在享受保障性租赁住房、公共租赁住房（含租赁补贴）、租住的公有住房、人才住房政策的；
- （二）已享受过房改房且已经转移登记的；
- （三）已享受过经济适用住房并已办理上市的。

第四章 轮候管理

第十七条 申请配售型保障性住房，应当由申请家庭主申请人向户籍所在地或工作单位所在地的住建部门提出申请，按要求填写配售型保障性住房申请信息。

第十八条 配售型保障性住房实行联合审核，住建部门会同公安、民政、不动产登记、人社等部门进行分工协作、联合审核。

经审核后在网站公示符合条件家庭的有关信息，接受社会监督。公示无异议的，将审核结果通知申请人并进入轮候库；未通过审核的，应及时将理由书面告知申请人。

第五章 配售管理

第十九条 保障性住房配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则测算确定。

第二十条 保障房企业测算项目均价及单套住房销售价格后，经项目所在地发改部门审核后，报所在地人民政府（管委会）通过后执行。

第二十一条 配售型保障性住房配售应遵照公开、公平、公正原则，具体可采取摇号、抽签等方式进行配售。

保障房企业根据本办法，结合实际，按批次拟定配售型保障性住房配售方案，经住建部门审核，报所在地政府批准后，对社会公布。方案中须明确申请流程、配售对象、房源信息、配售价格、配

售方式、轮候规则、退出事项、配售活动安排等内容。

第二十二条 购买配售型保障性住房应按规定，由购买人与保障房企业签订购买合同。

配售型保障性住房购买人可以自主选择一次性或按揭（住房公积金贷款、商业贷款或者组合贷款）等方式支付购房款。

第二十三条 配售型保障性住房住宅专项维修资金缴纳标准按照本市普通商品住房规定执行。

第二十四条 配售程序完成后，保障房企业应将配售结果等有关资料及时送交项目所在地住建部门存档，并对保障对象实行动态管理。

第六章 回购管理

第二十五条 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。购房人如需退出的，只能由保障房企业按规定回购。退出（回购）后的房源仍作为保障性住房房源使用。

第二十六条 购房人有下列情形之一的，所购配售型保障性住房由保障房企业按相关规定回购：

（一）购房人购买配售型保障性住房超过2年，因自身原因主动提出回购申请的；

（二）购房人购买配售型保障性住房超过2年，申请享受其他

政策性住房的；

（三）以欺骗、弄虚作假等不正当手段获得配售型保障性住房的；

（四）擅自转让的（包括买卖、赠与等方式转移房产权属行为）；

（五）因婚姻、继承等原因造成一个家庭持有两套以上配售型保障性住房的，保留一套配售型保障性住房；

（六）法律法规、规章规定的其他行为。

第七章 后续管理

第二十七条 配售型保障性住房小区应及时纳入街道和社区管理，发挥党建引领作用，建立和完善居住社区管理机制。

配售型保障性住房小区物业服务应实行市场化、专业化管理。配售型保障性住房小区物业服务费标准原则上不高于同地段、同类型普通商品房小区物业服务费市场水平。

第二十八条 已购买配售型保障性住房，可以按照规定办理户口迁入，享受义务教育、医疗卫生、养老等基本公共服务。

第二十九条 市住建部门应当对配售型保障性住房使用情况进行监督检查，并对违反本管理办法的行为进行调查处理。保障房企业和物业企业依法依规做好配合工作。



第八章 附 则

第三十条 本办法自 2025 年 7 月 15 日起施行，有效期 2 年。