

阳江市人民政府办公室文件

阳府办〔2025〕8号

阳江市人民政府办公室关于印发《阳江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（管委会），市政府各部门、各直属事业单位：

《阳江市配售型保障性住房管理办法（试行）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市住房城乡建设局反映。

阳江市人民政府办公室
2025年10月30日



阳江市配售型保障性住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加大保障性住房建设和供给，满足工薪收入群体基本住房需求，规范配售型保障性住房管理工作，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）文件精神，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内配售型保障性住房建设、筹集、供应、使用、退出及监督管理等活动。

第三条 本办法所称的配售型保障性住房，是指政府提供政策支持，限定户型面积、申购条件、销售价格、处分权利，面向符合条件的本市户籍住房困难且收入不高的工薪收入家庭和各类引进人才等群体销售的保障性住房。

第四条 市人民政府负责统筹全市规划建设配售型保障性住房。各县（市、区）人民政府（管委会）负责统筹辖区内配售型保障性住房政策落实的具体实施工作；拟定辖区内配售型保障性住房供应计划；组织实施辖区内配售型保障性住房土地征收、配售型保障性住房筹集建设、申购配售及监督管理等工作。

配售型保障性住房项目分为市级、县（市、区）级项目，江城区[包含阳江滨海新区（阳江高新区）]项目为市级项目，阳东区、阳春市、阳西县项目为县（市、区）级项目，按照“以需定

建”的原则，市级项目选址应当布局在中心城区开发边界内，县（市、区）级项目选址应当布局在各县（市、区）城市或城关镇开发边界内。

第五条 市住房城乡建设局负责配售型保障性住房的政策制定、组织实施、监督指导等工作。

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、国资、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管理工作。

第六条 市人民政府、各县（市、区）人民政府（管委会）设立或明确的配售型保障性住房建设运营机构，负责具体实施市级、县（市、区）级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。

第七条 市、县（市、区）住房城乡建设主管部门应当建立配售型保障性住房轮候库，建立属地配售型保障性住房动态管理台账，健全保障性住房和保障对象信息档案，并加强动态管理。

第二章 政策支持

第八条 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。

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，须变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式，原出让的土地应当收回并以划拨方式供应。

第九条 政府按照现有资金筹措渠道负责建设与配售型保障性住房项目直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、污水与垃圾处理等市政基础设施，以及教育、医疗卫生、商业、养老、托幼、文化体育等公共服务设施，确保与配售型保障性住房同步规划、同步建设、同步交付。配售型保障性住房项目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。

第十条 支持符合条件的配售型保障性住房项目申报中央补助资金、地方政府专项债券等各类资金。

支持利用住房公积金向符合条件的缴存人发放购买配售型保障性住房的个人住房贷款，在确保贷款资金安全的前提下，探索利用住房公积金发放配售型保障性住房开发贷款。

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。

配售型保障性住房项目按照保障性住房有关税费政策规定享受税费减免。

第三章 建设管理

第十一条 市住房城乡建设局应当会同各县（市、区）人民政府（管委会）、市发展改革、财政、自然资源等部门，结合本市配售型保障性住房需求、国土空间规划实施和土地利用现状等情况，制定全市配售型保障性住房年度筹建计划，并落实到具体项目，报市政府批准后实施。

配售型保障性住房用地选址应当根据住房发展规划和国土空间规划，按照职住平衡原则，结合城中村改造等情况，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域。

第十二条 配售型保障性住房项目分为新建类项目、筹集类项目。

新建类项目是指新开工建设的配售型保障性住房项目，主要建设途径包括利用划拨用地新建，利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地变更土地用途后建设，利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置土地建设，利用改造旧小区、旧厂区、旧街区以及城中村改造等项目配建。

筹集类项目是指已竣工验收或在建的配售型保障性住房项目，主要筹集途径包括收购存量商品住房，盘活房地产企业破产处置商品住房。

新建类项目坚持以需定建，项目开工前，建设运营机构应当

征集社会购房意愿。筹集类项目坚持以需定筹，项目房源数量应当结合区域需求进行筹集和供应。

第十三条 配售型保障性住房单套建筑面积原则上不超过120平方米，以90平方米左右的户型为主，实行全装修现房销售。户型面积比例依具体项目区位、价格、需求设定。筹集类项目用作配售型保障性住房的可以适当放宽建筑面积标准。

第十四条 坚持“以需定购”原则，结合本市配售型保障性住房年度筹建计划，由建设运营机构按照国家、省、市相关规定，自主决策收购已建成的存量商品房用作配售型保障性住房。依据轮候库房源需求，建设运营机构应当科学确定可用作保障性住房的配售型房源，确保收购之后能够迅速配售。

第十五条 市级项目的建设筹集、配售等方案由市住房城乡建设主管部门审查，阳东区、阳春市、阳西县等县（市、区）项目的建设筹集、配售等方案由其住房城乡建设主管部门审查，审查确认后，报市住房城乡建设主管部门，一并纳入配售型保障性住房项目清单进行管理。

第十六条 配售型保障性住房应当遵循基本建设程序，按照建设工程管理有关规定、规范、标准进行项目勘察、设计、施工、验收及交付。

第十七条 建设运营机构应当定期向项目辖区住房城乡建设主管部门报送项目建设进度情况和相关统计报表。

第四章 价格管理

第十八条 配售型保障性住房配售基准价格由建设运营机构根据项目土地划拨成本、建安成本、财务成本、销售管理成本、合理利润以及相关税费等因素测算,并结合工薪收入群体支付能力、同区域商品住房售价等因素合理确定。市级项目配售基准价格由市住房城乡建设主管部门审查后,建设运营机构报市人民政府审定;县(市、区)级项目配售基准价格由辖区住房城乡建设主管部门审查后,建设运营机构报县(市、区)人民政府(管委会)审定。具体项目销售基准价在销售公告中发布。

单套住房的销售价格以配售基准价格为基础,结合房屋楼栋、楼层、朝向、户型等因素确定,上下浮动比例不超过10%,实行一房一价,并向社会公布。

第五章 准入管理

第十九条 配售型保障性住房实行轮候制度,以家庭为单位申请,家庭成员包括主申请人、主申请人配偶及其子女。申购家庭应当确定1名主申请人,主申请人配偶及其子女为共同申请人,年满18周岁的子女可以以家庭名义申请配售型保障性住房。

未婚、离异、丧偶等单身人士符合本办法第二十条规定的,

主申请人应当年满 30 周岁；符合本办法第二十一条规定的，主申请人不受年龄限制。

第二十条 户籍家庭（含单身人士，下同）申请购买配售型保障性住房，应当同时符合以下条件：

（一）主申请人具有本市户籍。

（二）主申请人具有完全民事行为能力。

（三）主申请人、共同申请人应当在本市无自有产权住房，或者在本市虽有自有产权住房，但人均住房建筑面积不超过 15 平方米。

（四）主申请人、共同申请人申购前 3 年内在本市无自有产权住房转移记录。

（五）家庭人均年收入低于本市上一年度城镇居民人均可支配收入。

（六）主申请人及共同申请人在本市未享受购买房改房、解困房、单位内部集资建房、安居房、经济适用住房、拆迁安置新社区住房、落实侨房政策专用房、限价房等购房优惠政策。

（七）主申请人申购前在本市累计缴纳基本养老保险已满 36 个月且申购时处于在保状态，存在中断、补缴情形的，中断、补缴累计时长不得超过 6 个月，且该部分月份不计入前述的累计缴纳时限。主申请人年满 50 周岁的，不受基本养老保险缴交时限及状态限制。

第二十一条 人才家庭（含单身人士，下同）申请购买配售型保障性住房，应当同时符合以下条件：

（一）主申请人须符合以下人才认定情形之一：

1.具有国家承认的国内院校本科及以上学历并获得学士及以上学位；

2.具有国家承认的境外院校学士及以上学位；

3.具有中级及以上专业技术职称；

4.具有高级工及以上职业技能等级证书；

（二）主申请人具有中华人民共和国国籍；

（三）主申请人、共同申请人应当在本市无自有产权住房，或者在本市虽有自有产权住房，但人均住房建筑面积不超过 15 平方米，且申购前 3 年内在本市无自有产权住房转移记录。

（四）主申请人及共同申请人在本市未享受购买房改房、单位内部集资建房、安居房、经济适用住房、拆迁安置新社区住房、落实侨房政策专用房、限价房等购房优惠政策。

（五）主申请人具有博士学位的，需全职在本市工作；具有硕士学位的，申购前需在本市累计缴纳基本养老保险满 3 个月，其他人才申购前需在本市累计缴纳基本养老保险满 6 个月，申购时本市基本养老保险应当处于在保状态。主申请人年满 50 周岁的，不受基本养老保险缴交时限及状态限制。

第二十二条 一个家庭只能拥有一套配售型保障性住房。同

时符合户籍家庭申购条件和人才家庭申购条件的，可以自主选择一个类别申请购买，仅限购买一套。

第二十三条 符合我市保障对象条件、有购房意向的户籍家庭，主申请人可登录阳江市配售型保障性住房轮候库系统填写申请信息并提交相关材料，或者持相关材料前往户籍或就业所在镇人民政府（街道办事处），由镇人民政府（街道办事处）工作人员协助网上申请；人才家庭主申请人直接登录阳江市配售型保障性住房轮候库系统填写申请信息并提交相关材料。主申请人对所申报的家庭信息及提交的户籍信息、婚姻情况、房屋信息、社保信息以及享受政策性住房情况等材料的真实性、完整性、准确性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门进行家庭户籍、住房、婚姻、收入、社保等状况查验。

第二十四条 辖区住房城乡建设主管部门应当自收到申请人提交的材料之日起，会同公安、民政、教育、人力资源社会保障、不动产登记等部门对申请家庭是否符合条件进行审核，形成审查意见。辖区住房城乡建设主管部门对审查意见进行核准，审核通过后在辖区官方网站公示，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，纳入配售型保障性住房轮候库。公示期间收到异议的，由辖区住房城乡建设主管部门对异议进行核查；申请人对住房城乡建设主管部门出具的审查意见或者异议核查意见有异议的，应当在5个工作日内提出复核申请。轮候期间，

家庭户籍、住房、婚姻、收入、社保等信息发生变化的，申请人要及时向轮候登记部门申请变更。申请人轮候期间无正当理由退出轮候的，视为自愿放弃本次住房保障轮候资格。

第六章 配售管理

第二十五条 配售型保障性住房坚持“公平公正”原则配售，具体流程如下：

（一）发布公告。建设运营机构应当制定配售方案，内容应当包括建设项目地址、房源数量、销售价格、配售方式、时间安排等，配售方案经辖区住房城乡建设主管部门审核后向社会公布。

（二）意愿登记及网络申购。纳入配售型保障性住房轮候库的购房人可在项目开通网上申购期间进行意向登记并提交购房申请。网上申购期限原则上不少于7个工作日，网上申购结束后，有关名单在辖区内官方网站向社会公示，公示期不少于5个工作日。

（三）资格审核。入围购房人应当按照配售公告列明的材料目录、提交方式及时限提交书面材料，由房源辖区住房城乡建设主管部门组织相关部门在规定时限内对入围购房人进行资格审核，审核结果在辖区内官方网站向社会发布，公示期不少于5个工作日。

（四）确定选房顺序。资格复核结果公示无异议或异议不成立的，在优先保障公共租赁住房或租赁补贴的在保家庭的住房需求的基础上，建设运营机构根据房源数量、轮候库入库时间及申请人报名数量确定入围选房的名单，委托有资质的公证机构提供现场公证服务，以摇号或抽签的方式确定申请人的选房顺序。顺序在前的申请人有权优先选房。

（五）购房确认。建设运营机构应当按照配售方案相关规定，与成功选房的购房人签订配售型保障性住房买卖合同，并向购房人收取购房款。

（六）提交递补。因接受资格审核的购房人不符合申购资格、放弃选房、放弃购房确认等情形，导致选房购房结束后仍有剩余房源的，由其余购房人按轮候次序递补。建设运营机构应当电话或短信通知其余购房人，有意向递补参加选房的购房人应当保持通讯畅通，需在接到通知后5个工作日内在申购系统上传资料。如因购房人个人原因导致未能收到递补通知，或未在规定时间内提交资料的，视为其放弃递补。审核后在辖区内官方网站进行递补名单公示，公示期不少于5个工作日。

市级项目的房源面向江城区符合条件的群体配售，县（市、区）级项目的房源面向本辖区符合条件的群体配售，上述房源配售后仍有剩余房源可向其他县区符合条件的群体配售。

第二十六条 配售型保障性住房的交付使用参照适用商品

住房交付使用相关规定。

第二十七条 配售型保障性住房销售后，自住房交付使用之日起 90 日内，建设运营机构应当通知买受人办理不动产登记，并提供必要的协助和材料。

配售型保障性住房不动产权证附记栏应当注记以下内容：

（一）配售型保障性住房。

（二）根据配售型保障性住房管理办法实施封闭管理，不得变更为商品住房上市交易。属于回购、内部流转、继承和离婚析产等情形的，按照阳江市住房保障政策相关规定及买卖合同约定办理。

第二十八条 配售型保障性住房自首次配售启动之日起超过 12 个月未能配售完毕的房源，建设运营机构可以向市、各县（市、区）住房城乡建设主管部门申请转用为保障性租赁住房提供配租住房保障，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

第二十九条 配售型保障性住房实施封闭管理，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。

第三十条 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) 为担保除购买本住房所涉债务以外的其他债务，在本住房上设立抵押权；

(四) 设立居住权；

(五) 无正当理由长期闲置；

(六) 改变住房用途；

(七) 其他违法违规情形。

长期闲置是指连续闲置 1 年及以上。配售型保障性住房水或电消耗量（不含公摊部分）连续 1 年及以上为 0，并经建设运营机构核实，项目所在地辖区住房城乡建设主管部门可认定该套房屋为长期闲置。

第三十一条 承租公共租赁住房、人才公寓、政府性房源保障性租赁住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，并承诺自配售型保障性住房交付之日起 120 日内退出前述住房。

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。

第三十二条 持有配售型保障性住房期间，承购人在本市另行购买自有产权住房的，应当向建设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的，自住房达到交付条件之日起12个月内退回所购配售型保障性住房。

购买现售商品住房或存量住房的，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。

第三十三条 户籍家庭承购人全体家庭成员户籍迁出本市，人才家庭承购人全体家庭成员不在本市工作和生活的，应当退回所购配售型保障性住房，由建设运营机构回购。

承购人应当自发生相关情形之日起60日内主动提出回购申请，在1年内办妥产权转让和退房手续。

第三十四条 承购人有下列情形之一的，由建设运营机构回购配售型保障性住房：

（一）因住房公积金管理中心、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。

第三十五条 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保障。

购买配售型保障性住房的家庭，因继承、接受赠与、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，由建设运营机构回购。

第三十六条 配售型保障性住房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），扣减年限最高不超过 20 年，回购后配售型保障性住房性质不变；退回住宅专项维修资金余额。购房家庭自行装修费用不纳入回购价格计算内容。回购的配售型保障性住房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。

第三十七条 配售型保障性住房封闭持有期为 3 年，从买卖合同签订之日起计算。封闭持有期满后，承购人确需转让配售型保障性住房的，可以在建设运营机构设立的配售型保障性住房流转平台上挂牌出售。购买对象为符合条件的配售型保障性住房申购对象，出售价格不得高于原购房价格。

挂牌出售 1 年后确无人购买且满足以下条件的，可以向建设运营机构申请按本办法第三十六条规定的回购价格退回配售型保障性住房。申请退回的配售型保障性住房应当满足以下条件：

- （一）不存在抵押和债务等法律纠纷情况；
- （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。

第三十八条 配售型保障性住房物业服务收费按照我市有关规定执行。

第三十九条 配售型保障性住房参照商品住房实行维修资金管理，建设运营机构和承购人应当按照规定缴存住宅专项维修资金。

第四十条 配售型保障性住房纳入街镇和社区管理，购买配售型保障性住房享有与购买商品住房同等公共服务权益。

配售型保障性住房和商品住房划定为同一物业管理区域的，应当统一管理，并享受同等服务、承担同等义务。任何单位或个人不得在保障性住房与商品住房之间设置围墙等物理隔离，也不得有其他类似的歧视性措施。配售型保障性住房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。

第八章 监督管理

第四十一条 承购人购买配售型保障性住房后，建设运营机构应当与承购人签订书面买卖合同。买卖合同签订前，建设运营机构应当将买卖合同中涉及承购人责任的条款内容和应当退回配售型保障性住房的情形向承购人明确说明，并在买卖合同中约定承购人拒不退出的违约责任。

第四十二条 承购人违反本办法第三十条、第三十一条规定

且拒不改正，或者应当按照本办法第三十二条、第三十三条、第三十四条规定退出配售型保障性住房而拒不退出的，由住房城乡建设主管部门依法处理。

第四十三条 申请人填报或者提供虚假人口、户籍、年龄、婚姻、住房、社保、学历等状况，或者采取不正当手段购买配售型保障性住房的，按照以下情形进行处理：

（一）已取得购房资格的，取消其资格。

（二）已签订买卖合同但未依照约定办理房屋接收手续的，由建设运营机构与其解除买卖合同。

（三）已入住配售型保障性住房的，由住房城乡建设主管部门依法处理，由建设运营机构回购配售型保障性住房。

第四十四条 建设运营机构及其工作人员、有关行政主管部门及其工作人员违反本办法规定，不依法履行职责的，由有权机关责令改正，存在玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、索贿受贿、不作为等行为的，对负有责任的领导人和直接责任人依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第四十五条 本办法所称的自有产权住房，是指申请人已办理商品房预售（现售）合同备案、商品房预告登记或者不动产权属登记的住房（不含集体土地上的住房）。

第四十六条 本办法自发布之日起试行，自试行之日起有效期三年。本办法试行期间，如国家、省另有规定的，从其规定。

市政府规范性文件编号：阳府规〔2025〕9号

公开方式：主动公开

抄送：市委各委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委办公室，阳江军分区，市中级人民法院，市检察院，江门海关，中央、省驻阳江各单位。

阳江市人民政府办公室

2025年10月30日印发
