

# 台州市区配售型保障性住房管理办法（试行）

（征求意见稿）

为规范配售型保障性住房管理，加快构建房地产发展新模式，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）等有关规定，结合台州市区实际，制定本办法。

## 一、总则

（一）本办法所称的配售型保障性住房，指政府提供政策支持筹集的，限定准入对象、户型面积、配售价格、处分权利，面向符合条件的家庭配售的保障性住房。

（二）本办法适用于台州市区（指椒江区、黄岩区、路桥区、台州湾新区，下同）范围内配售型保障性住房的对象准入和轮候，房源筹集和配售，售后使用和管理，以及政策支持和监督等活动。

（三）配售型保障性住房的实施遵循政府主导、属地负责、部门协作、稳慎推进的原则。

市住房城乡建设部门是台州市区配售型保障性住房管理的行政主管部门，牵头负责配售型保障性住房的政策制定、规划（计划）编制，并统筹推进配售型保障性住房工作。

各区人民政府（含台州湾新区管委会，下同）负责组织辖区内范围内配售型保障性住房的准入、轮候、筹集、供应、使用、退出及监督管理等工作，确定辖区内配售型保障性住房实施主体（以下简称实施主体）。各区住房城乡建设部门负责辖区内配售型保

障性住房的具体实施工作。

各级组织（人才）、发展改革、教育、公安、民政、财政、人力社保、自然资源规划、数据、住房公积金、税务、人民银行、金融监管等部门根据各自职责分工，共同做好配售型保障性住房有关工作。

## 二、对象准入和轮候

（一）配售型保障性住房重点保障住房有困难且收入不高的工薪收入家庭、城市需要的引进人才，并根据供需情况逐步扩大保障对象范围。

（二）工薪收入家庭申请配售型保障性住房，应当同时具备下列条件：

1. 主申请人具有申请辖区城镇户籍（户口登记在辖区城镇范围内，下同）；

2. 申请家庭在台州市区范围内无自有住房；

3. 申请家庭年人均可支配收入低于上一年度台州市区城镇常住居民人均可支配收入；

4. 主申请人在申请辖区范围内的用人单位工作，与用人单位签订1年以上劳动（聘用）合同，在申请地已连续缴纳社会保险费或者住房公积金6个月以上且申请时处于正常缴纳状态。

（三）引进人才申请配售型保障性住房，应当同时具备下列条件：

1. 主申请人属于《台州人才码分类目录》中审核通过的

ABCDEFGHI 类人才；

2. 申请家庭在台州市区范围内无自有住房；

3. H 类人才申请家庭的年人均可支配收入低于上一年度台州市区城镇常住居民人均可支配收入；

4. H 类人才申请家庭的主申请人在申请辖区范围内的用人单位工作，与用人单位签订 1 年以上劳动（聘用）合同，在申请地已连续缴纳社会保险费或者住房公积金 6 个月以上且申请时处于正常缴纳状态。

（四）上述两类保障对象准入条件中的自有住房认定，执行下列标准：已进行不动产登记的住房（含与非申请人共有产权的住房），购房合同已网签备案尚未登记的住房，已签订征收（拆迁）协议或者货币安置协议的拆迁住房，申请之日的前 5 年内转让、析产、赠与、拍卖、没收的住房，以及农村批地建房，均视为有自有住房，以核查不动产登记系统、网签备案系统为准。

申请家庭已享受台州市级和辖区范围内房改房、集资建房、经济适用住房等政策性住房的，不得申请配售型保障性住房；已申领、兑现台州市级和辖区范围内人才房票的，应当退还申领的人才房票、兑现的房票金额后，方可申请配售型保障性住房。

（五）购买配售型保障性住房应当以家庭为单位提出申请，每户家庭只能购买 1 套。

主申请人应当具有完全民事行为能力且符合准入条件的有关规定；主申请人的配偶、未成年子女应当作为共同申请人。主申请人的父母、主申请人配偶的父母、申请人成年未婚子女和已

婚后单身（包括丧偶单身、离异满一年单身，下同）子女，如具有申请辖区城镇户籍的，可以自愿选择是否作为共同申请人；已婚婚后单身子女如选择作为共同申请人的，其共同生活的未成年子女也应当作为共同申请人。

已婚婚后单身居民（如有共同生活的未成年子女的，作为共同申请人）、35周岁以上未婚单身居民，均可以作为一户家庭提出申请。不满35周岁未婚单身居民，不能单独提出申请。

上述主申请人、共同申请人享受配售型保障性住房后，不得再申请购买配售型保障性住房；但未成年子女作为共同申请人享受配售型保障性住房，今后如符合单独申请的准入条件的，可以再次申请购买配售型保障性住房。

（六）市、区（含台州湾新区，下同）住房城乡建设部门可以根据房源筹集、保障需求、轮候情况等实际，经同级人民政府同意后，对辖区范围内配售型保障性住房的准入条件进行动态调整并向社会公布。

（七）各区应当统一应用全国配售型保障性住房轮候库系统，建立辖区范围内的轮候库，由辖区住房城乡建设部门负责管理。

符合申请家庭和准入条件要求、有购买意向的家庭，可以通过浙里办APP、浙江政务服务网或者线下渠道提出配售型保障性住房轮候库入库申请。申请家庭需如实填报相关信息，提供必要的材料，对填报信息及提供材料的真实性负责，并同意授权相关

部门核验填报信息。

辖区住房城乡建设部门牵头负责申请家庭轮候资格审核，符合条件的纳入配售型保障性住房轮候库。

入库轮候的家庭相关信息发生变化的，应当及时更新；如不再符合准入条件的，取消轮候资格。各区可视情况对长期轮候未作申请的家庭进行公示清理，避免公共资源浪费。

### 三、房源筹集和配售

（一）各区应当结合辖区范围内轮候需求，坚持以需定建、以需定购，科学确定配售型保障性住房筹集计划。

（二）配售型保障性住房应当优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域；原则上毛坯交付，单套户型建筑面积以70—90平方米为主，一般不超过120平方米，收购存量商品住房及其他既有住房转化的单套户型建筑面积可适当放宽。

（三）配售型保障性住房通过下列方式筹集：

1. 新建（配建）方式。新建配售型保障性住房建设用地以划拨方式供应；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，变更土地用途的，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式。结合商品住房、城中村改造、城市更新、危旧房改造等项目建设，配建配售型保障性住房。

2. 收购（转化）方式。符合条件的存量商品住房、政策性住房或者其他社会房源，可以通过资产划拨、存量收购、直接转化等方式转为配售型保障性住房。探索闲置的配租型保障性住房转

为配售型保障性住房的路径。收购存量商品住房用作配售型保障性住房由市住房城乡建设部门另行制定操作细则。

（四）配售型保障性住房项目建设应当符合国家和地方有关建筑设计、节能环保等规范标准，并落实工程质量安全责任，强化工程质量安全监管；配套市政基础设施及公共服务设施应当同步规划、同步建设、同步交付，相关建设成本不得摊入保障性住房配售价格。配售型保障性住房鼓励按照“好房子”标准建设。

（五）配售型保障性住房的配售价格应当包含配售基准价格及“一房一价”，由实施主体负责测算。

配售基准价格原则上按照基本覆盖划拨土地成本和建安成本，加适度合理利润（不超过成本总额 5%），由辖区发展改革部门会同住房城乡建设、自然资源规划部门核定。

各区可以按照不低于土地取得费用、区域平衡、可持续供应的原则，制定划拨土地成本价格确定办法。

（六）配售型保障性住房户型面积标准结合申请家庭人数、引进人才层次等因素确定。面向工薪收入家庭配售的户型，2 人以下、3 人、4 人以上家庭建筑面积一般为 70 平方米、90 平方米、120 平方米左右；面向引进人才配售的户型，建筑面积原则上不小于 90 平方米。申请家庭可以根据经济条件和配售方案进行选购。

（七）配售型保障性住房房源应当按照下列程序面向辖区范围内已入库轮候的家庭公开配售：

1. 制定方案并公布。实施主体根据轮候家庭、房源供应等情况制定配售方案。配售方案包括项目情况、房源信息、准入条件、配售价格、登记方式、选房办法、回购情况、责任追究等内容。配售方案报辖区住房城乡建设部门备案后向社会公布。

2. 提出申请并审核。已入库轮候的家庭按照配售方案要求，在规定时限内提出购买申请，并提交相关材料。辖区住房城乡建设部门牵头会同相关部门、实施主体做好准入资格审核；审核通过的家庭，在辖区政府门户网站进行公示，公示时间不少于5个工作日；经公示无异议或者异议不成立的，确认购房资格。

3. 选房购买并登记。实施主体组织取得购房资格的家庭进行集中选房，选房过程应当委托公证处进行公证，可以进行公开摇号确定选房顺序。选房结果等相关信息向社会公示。

有下列情形之一的家庭，可以优先进行选房：

1. 属于《台州人才码分类目录》中审核通过的ABCDE类人才和配售方案中明确的急需紧缺人才；
2. 申请时已取得辖区内公租房资格的家庭；
3. 申请时有2人以上未成年子女的家庭；
4. 国家、省、市规定的其他优先情形。

选定房源后，申请家庭应当在规定时间内签订购房合同并缴纳购房款。

申请家庭放弃选房或者未在规定时间内选房、签订购房合同并缴纳购房款的，取消购房资格，自取消之日起2年内不得再次申请。

申请家庭成员已享受公租房、保障性租赁住房实物配租保障或者承租政府直管公房的，应当在购房合同约定的交付日期前按照规定腾退房源；已享受公租房租赁补贴、人才租房补贴保障的，在购房合同约定的交付日期的次月起停止发放租赁补贴。

购买配售型保障性住房的家庭应当按照规定办理不动产登记。不动产登记机构应当根据购房合同的相关约定，将该住房性质登记为“配售型保障性住房”，并在不动产权证附记注明“不得进行本住房按揭贷款外其他抵押，不得上市交易”。

#### **四、售后使用和管理**

（一）配售型保障性住房纳入街道和社区管理，完善居住社区管理机制，优化物业服务。

配售型保障性住房物业服务按照现行物业管理有关规定执行，交付后物业服务费由购房家庭承担。购房家庭应当按照现行物业专项维修资金有关规定全额交存、续交及使用物业专项维修资金。

（二）配售型保障房实行严格的封闭管理，不得以任何方式变更为商品住房，不得上市交易；除购买本住房的按揭贷款抵押权外，不得设立其他抵押权；不得设立居住权。

因继承、遗赠、离婚析产等原因发生房屋所有权转移的，经区住房城乡建设部门同意后，办理房屋所有权转移登记手续，配售型保障性住房性质不变，不动产登记机构应当在不动产权证附记注明“配售型保障性住房继承”“配售型保障性住房遗赠”“配

售型保障性住房离婚析产”以及“不得上市交易”等内容。

（三）保障家庭取得配售型保障性住房不动产权证未满 2 年的，不得通过购买方式获得台州市区范围内其他自有住房；满 2 年后确需购买台州市区范围内其他住房的，应当由原实施主体或者各区人民政府指定的机构回购保障家庭原所购的配售型保障性住房。

保障家庭取得配售型保障性住房不动产权证后，出现因辞职等离开辖区、人民法院或者仲裁机构生效法律文书等需要对房屋所有权进行处置等情形的，应当由原实施主体或者各区人民政府指定的机构依申请或者按照规定回购保障家庭原所购的配售型保障性住房；因婚姻或者继承等原因造成 1 个保障家庭持有 2 套以上配售型保障性住房的，该保障家庭只能保留 1 套配售型保障性住房，其余配售型保障性住房应当予以回购。

鼓励各区探索通过封闭流转方式实施退出。

已取得不动产权证的配售型保障性住房退出的，5 年内不得再次申请配售型保障性住房。

（四）配售型保障性住房回购价格根据原购买价格并结合折旧等因素确定。折旧按照每年 2% 计算，自配售型保障性住房交付时起至回购协议签订时止。计算公式为：回购价格=原购买价格×（1-交付时年度至回购协议签订时年度的年数×折旧率）。装修部分不计算回购价格，已缴纳的税费等不予退还。

（五）原实施主体或者各区人民政府指定的机构回购的配售型保障性住房再次配售时，配售价格应当考虑回购价格、房屋修

缮费用、税费等因素综合评估确定。

（六）配售型保障性住房项目经配售交付1年后仍有剩余房源的，可以转化为配租型保障性住房统筹使用。

## 五、政策支持和监督

（一）配售型保障性住房项目及其保障家庭按照规定享受下列政策支持：

1. 支持符合条件的配售型保障性住房项目申报并按照规定使用中央预算内投资资金、上级财政保障性安居工程补助资金和地方政府专项债券。

2. 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。支持利用住房公积金向缴存职工发放购买配售型保障性住房的个人住房按揭贷款。

3. 鼓励银行业金融机构提供配售型保障性住房开发贷款、个人住房按揭贷款等支持，开发贷款资金可用于配售型保障性住房项目的建安成本等合理支出。鼓励建立配售型保障性住房项目授信绿色通道，给予授信额度优惠，满足建设单位合理融资需求。

4. 配售型保障性住房项目享受的税费优惠政策按照国家有关规定执行。

5. 配售型保障性住房保障家庭享有与商品住房购房家庭同等的落户、教育等基本公共服务权益。

6. 享受国家、省和市的政策支持。

（二）各区人民政府、各级部门、实施主体及其工作人员在

配售型保障性住房筹集、配售、管理等过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

（三）配售型保障性住房保障家庭采取隐瞒事实、弄虚作假等手段取得购房资格的，区住房城乡建设部门应当会同实施主体按照下列规定处理，并禁止其在5年内再次申请购买配售型保障性住房：

1. 已取得购房资格尚未签订购房合同的，取消其购房资格，并按照配售方案的规定处理；
2. 已签订购房合同尚未交付房源的，解除合同并承担违约责任；
3. 已交付房源的，解除合同、限期腾退住房并承担违约责任。

（四）保障家庭应当按照规定使用配售型保障性住房，发现改变房屋使用用途、破坏房屋主体结构以及擅自转让、赠与等违规行为，区住房城乡建设部门应当会同实施主体要求其整改；拒不整改的，解除合同，并禁止其在5年内再次申请配售型保障性住房；造成损失或者涉嫌犯罪的，保障家庭应当依法依规承担相应责任。

（五）配售型保障性住房的筹集、配售、管理等过程接受社会监督。任何单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

## 六、附则

（一）各区可以根据本办法，制定配售型保障性住房实施细

则。各县（市）可以参照本办法执行，也可以结合本地实际制定配售型保障性住房实施办法。

（二）本办法自 2025 年 月 日起试行。