

桂林市配售型保障性住房管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范桂林市配售型保障性住房筹集和运营管理，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）和《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》（建保〔2024〕44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，是指市人民政府提供土地、财税、金融等政策支持，由市人民政府选定的配售型保障性住房运营单位通过新建或者收购等方式筹集，按“保本微利”的原则面向工薪收入住房困难群体、城市需要引进的人才等群体配售的保障性住房。按照保基本的原则，从解决最困难工薪收入群体的住房需求入手，范围逐步扩大到整个工薪收入群体。

第三条 临桂区、象山区、秀峰区、叠彩区、七星区、雁山区（下称“市辖六城区”）行政区域内配售型保障性住房的筹集、申请、审核、配售、回购等工作，适用本办法。

第四条 市住房城乡建设部门是本市配售型保障性住房筹集和运营工作的行政主管部门，负责协调组织各相关部门、单位开展配售型保障性住房管理工作。市发展改革、公安、财政、人力

资源社会保障、自然资源、税务等部门根据各自职责分工，负责本市配售型保障性住房相关工作。

第二章 保障对象和条件

第五条 配售型保障性住房保障对象为常住市辖六城区的工薪收入住房困难群体、城市需要引进的人才等群体。

第六条 属于工薪收入住房困难群体的，申请购买配售型保障性住房应当同时符合下列条件：

- （一）申购家庭为市辖六城区范围内常住家庭；
- （二）申购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的 2 倍；
- （三）市辖六城区范围内无自有住房或者家庭人均自有住房建筑面积低于 15 平方米；
- （四）主申请人申请当月前 6 个月内在市辖六城区范围内连续缴纳社会保险。

第七条 属于工薪收入住房困难群体的，申购家庭成员有以下情形之一的，不得申请购买配售型保障性住房：

- （一）购买或者曾经购买过房改房、集资建房、经济适用房、危旧房改住房改造非还建住房、市场运作建房等政策性住房，未按规定腾退原政策性住房的；

（二）已申请公共租赁住房、人才公寓、单位公房或者保障性租赁住房等其他住房保障，未承诺在购买配售型保障性住房时自愿退出的；

（三）名下不动产登记有商铺、车库、车位、仓储、办公用房等非住宅用房的；

（四）被法院列入失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人的；

（五）法律、法规、规章及政策规定不得申购的其他情形。

第三章 房源筹集和配售价格

第八条 配售型保障性住房主要以新建和收购等方式筹集，由市人民政府选定的配售型保障性住房运营单位组织实施，应当对新建项目的建设规模等规划指标予以支持优化，鼓励收购已建成未出售的存量商品房用于配售型保障性住房，鼓励充分利用依法收回的已批未建土地用于建设配售型保障性住房。

第九条 配售型保障性住房以满足基本住房需求为原则，单套建筑面积应当以不大于 120 平方米户型为主，收购已建成存量商品房用作配售型保障性住房可以适当放宽标准。

第十条 新建配售型保障性住房配售均价按照划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 的利润进行核算；收购已建成存量商品

房用作配售型保障性住房的配售均价参考同地段配售型保障性住房重置价格（即划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 的利润）确定，配售均价报市人民政府同意后实施。配售型保障性住房运营单位可以根据核定的配售均价，结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋配售价格，实行一房一价，明码标价，向社会公布，接受监督。配售型保障性住房最终配售均价不得高于核定的配售均价。

第四章 配售管理

第十一条 配售型保障性住房实行现房销售，应当遵循公开、公平和公正的原则，每个家庭只可以购买一套配售型保障性住房。

第十二条 购买配售型保障性住房应当以家庭为单位提出申请，主申请人应当具有完全民事行为能力。主申请人有配偶的，其配偶应当作为共同申请人；有未成年子女的，未成年子女应当作为共同申请人，未成年子女作为共同申请人的，不影响其达到规定年龄后享受住房保障政策。单身人士申请的，需年满 18 周岁且具备完全民事行为能力。

第十三条 配售型保障性住房配售前应当制定配售方案，配售方案应当包含配售型保障性住房基本情况、配售条件、配售程序、配售价格、房屋回购等内容，报市住房城乡建设部门批准后实施。

第十四条 配售型保障性住房按以下流程实施配售：

（一）配售公告。配售型保障性住房运营单位在配售方案批准后应当向社会发布配售公告，公告中应当明确配售型保障性住房基本情况、配售条件、配售程序和配售价格等内容。

（二）购买申请。申购家庭应当根据要求准备完善申请材料后向配售型保障性住房运营单位提出购买申请，配售型保障性住房运营单位对材料进行初审，并将初审通过的材料按申请时间先后整理排序后报市住房城乡建设部门进行购买资格审核。

（三）资格审核。市住房城乡建设部门应当会同相关部门联合审核申购家庭购买资格。审核申购家庭享受政策性住房、婚姻、居住和户籍、不动产登记、收入纳税等情况。申购家庭资格审核通过后，由市住房城乡建设部门组织在官方网站进行公示，公示期不少于5天，公示无异议后，申购家庭取得所申请配售型保障性住房购买资格。对审核不符合保障条件的家庭给予反馈，申购家庭对审核结果有异议的，可以在规定时间提出复核申请，由审核部门一次性组织开展复核工作并再次反馈。

（四）现场选房。配售型保障性住房运营单位按照申请时间先后顺序组织现场选房，选定后现场缴纳购房定金并签订认购协议，定金退还条件按协议约定执行。申购家庭放弃或者未在规定时间内选房的，选房资格作废并按顺序依次递补。签订认购协议后，无正当理由放弃购房的申购家庭，2年内不得再次申请购买

配售型保障性住房。

（五）合同签订。申购家庭签订认购协议后，应当在规定时间内办理购房手续，与配售型保障性住房运营单位签订配售型保障性住房买卖合同，缴交购房首付款或者全款。贷款购房的家庭，可以按规定申请住房公积金贷款或者商业银行按揭贷款。

（六）房屋交付。配售型保障性住房运营单位应当在合同约定时间向申购家庭交付房屋。

（七）产权登记。房屋交付后，由配售型保障性住房运营单位为申购家庭办理不动产权登记，产权人一栏应当填写申购家庭成员，不动产权证书内页注明房屋性质为“配售型保障性住房”，附页标注“不可以变更为商品房上市交易”。配售型保障性住房办理不动产首次登记、转移登记、抵押登记等，市不动产登记部门应当将相关登记信息推送至市住房城乡建设部门。

第十五条 配售型保障性住房有关资金严格执行封闭管理，由市财政部门负责监管。

第十六条 配售型保障性住房申购家庭享有与同等商品房相应的落户、入学等权益。

第五章 售后管理

第十七条 配售型保障性住房实行严格的封闭管理，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房流入市场。
配售型保障性住房不得设定除购房贷款担保外的抵押权。

第十八条 配售型保障性住房可以继承，按照《中华人民共和国民法典》关于继承的相关规定执行。购买配售型保障性住房的家庭，因继承、遗赠、婚姻状况变化等方式取得其他配售型保障性住房的，只能保留一套。

第十九条 配售型保障性住房的回购价格按照购房价格+利息-房屋折旧的方式进行核算。申购家庭自行装修部分，不予补偿。

利息按照配售型保障性住房运营单位与申购家庭约定银行的活期存款挂牌利率，自配售型保障性住房买卖合同签订之日起按日计息。房屋折旧明细由配售型保障性住房运营单位根据配售型保障性住房实际情况确定，由市住房城乡建设部门批准后实施。回购价格计算公式应当告知申购家庭并在配售型保障性住房买卖合同中注明。

第二十条 配售型保障性住房回购由申购家庭向配售型保障性住房运营单位提出申请，由市住房城乡建设部门负责审核。回购完成后退还相应房屋维修资金，再次配售时重新按规定缴纳。回购的配售型保障性住房继续作为保障性住房使用，再次配售价格按照回购价格并考虑房屋折旧、物价水平、回购税费成本等因素确定。

第二十一条 申请回购配售型保障性住房应当满足以下条件：

- (一) 房屋无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷;
- (二) 房屋未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失;
- (三) 房屋水、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。

第二十二条 配售型保障性住房取得不动产权证书未满 5 年的原则上不得申请回购, 如有重大疾病等特殊情况的, 提供相应证明后可以申请回购, 回购价格按本办法第十九条计算。

第二十三条 配售型保障性住房因银行业金融机构或者住房公积金管理部门实现抵押权而处置配售型保障性住房, 或者购房家庭因个人债务涉诉导致配售型保障性住房被司法处置的, 房屋应当回购, 回购价格按本办法第十九条计算, 但不予利息补偿。

第二十四条 配售型保障性住房物业管理按现行的有关规定执行。

第六章 监督管理

第二十五条 申购家庭经核实具有下列情形之一的, 立即取消购买资格, 收回配售型保障性住房, 收回价格按本办法第十九条计算, 不予利息补偿, 并终身不得申请购买配售型保障性住房:

- (一) 隐瞒家庭人口、收入、住房等不符合配售型保障性住

房申购条件的；

（二）提供虚假材料骗购配售型保障性住房的；

（三）法律、法规、规章及政策规定的其他情形。

第二十六条 配售型保障性住房运营单位应当建立健全巡查制度，申购家庭经核实具有下列情形之一的，配售型保障性住房运营单位应当及时报送情况至市住房城乡建设部门：

（一）擅自转让、赠与配售型保障性住房的；

（二）改变配售型保障性住房的使用用途的；

（三）无故闲置配售型保障性住房 2 年以上的；

（四）破坏配售型保障性住房主体结构的；

（五）法律、法规、规章及政策规定的其他情形。

市住房城乡建设部门应当责令存在上述情形的申购家庭限期整改，未按要求整改的，收回配售型保障性住房，收回价格按本办法第十九条计算，不予利息补偿，并依法依规承担相应责任。

第二十七条 机关、企事业单位工作人员，在配售型保障性住房筹集、配售和管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由上级行政主管部门或者市纪检监察部门依法追究责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第二十八条 市住房城乡建设部门应当对配售型保障性住房配售情况进行公示并接受社会监督，建立投诉举报和反馈机制，公布投诉举报电话。

第七章 附则

第二十九条 市辖各县（市）可以参照执行。

第三十条 城市需要引进的人才群体按人才引进相关规定执行。

第三十一条 本办法具体实施问题由市住房城乡建设局负责解释。

第三十二条 本办法自印发之日起施行，有效期五年。