

河住建通〔2026〕16号

河源市住房和城乡建设局关于印发河源市配售型 保障性住房管理办法（试行）的通知

各县（区）人民政府（管委会），市有关单位：

《河源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。执行中遇到问题，请径向我局反映。

河源市住房和城乡建设局

2026年5月8日

河源市配售型保障性住房管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为推动本市配售型保障性住房规划建设、规范运营管理，根据国家有关规划建设保障性住房的工作部署，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的建设、筹集、准入、配售、运营等监督与管理活动。

第三条 本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供政策支持，通过新建、收购等方式筹集，限定户型面积、配售价格、处分权利，面向符合条件的住房困难工薪收入群体、本市高层次人才等群体配售并实行严格封闭管理的保障性住房。

第四条 配售型保障性住房工作应当遵循政府主导、市场运作、以需定建、以需定购、保本微利、封闭管理的原则，实行市级统筹、属地负责、部门协同的工作机制。

第五条 市住房城乡建设部门是本市配售型保障性住房工作的行政主管部门，负责本市配售型保障性住房的统筹协调、政策制定、计划编制、指导监督等工作。

市发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、退役军人事务、政务和数据、公积金中心、税务、人行河源市分行、河源金融监管分局等相关部门依职责分工协同做好相应工作。

各县（区）人民政府（管委会）负责统筹辖区内配售型保障性住房的建设筹集、资格审核、配售及监督管理等工作。

市、县（区）人民政府（管委会）设立或明确保障性住房建设运营机构。建设运营机构负责具体实施配售型保障性住房建设筹集、申购配售、运营管理、回购流转等工作，接受住房城乡建设部门的业务指导与监督。

第六条 市、县（区）住房城乡建设部门应当将配售型保障性住房的配售和管理活动纳入我市配售型保障性住房轮候库，实行信息联网。

第二章 筹建管理

第七条 市住房城乡建设部门会同各县（区）人民政府（管委会）及市发展改革、财政、自然资源等部门，科学确定保障性住房发展目标，制定年度建设筹集计划，报市政府批准后公布实施。

第八条 配售型保障性住房应当按照职住平衡原则，优先安排在交通便利、市政基础设施和公共服务设施较为齐全的区域。

第九条 配售型保障性住房可以采用下列方式建设筹集：

- （一）划拨土地集中新建；
- （二）利用依法收回的已批未建土地建设；
- （三）在城中村改造、城市更新等项目中配建；
- （四）转化符合产权清晰、位置适宜、面积合适等条件的存量闲置政策性住房；

(五) 收购已建成未出售或在建未售的商品住房。满足已确权或取得竣工验收备案证明、产权合法明晰、无权属纠纷、使用功能齐全、配套设施完善(满足一定车位配比)等基本要求的已建成未出售商品住房、所在项目纳入保交房攻坚战且主体已经封顶、剩余工程量不大的在建未售商品住房;

(六) 利用企事业单位自有存量建设用地建设;

(七) 市人民政府确定的其他筹建方式。

严禁以配售型保障性住房名义取得划拨土地后,改变土地用途变相实施商品房开发。

第十条 配售型保障性住房按照保基本的原则,合理确定单套建筑面积标准和户型比例。

第十一条 配售型保障性住房项目按照国家有关规定享受相关政策及税费支持。

第十二条 配售型保障性住房的配售价格按照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,与项目直接相关的市政基础设施与公共服务设施建设投入不得摊入配售价格。

第三章 准入管理

第十三条 配售型保障性住房以家庭为单位申请,每个家庭限购一套。申购家庭须确定一名申请人。申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人,未满十八周岁的子女列为共同申

请人的，不影响其达到规定年龄后享受住房保障政策。申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的未婚子女可以作为共同申请人，申购面积随申购人口确定，成功申购住房后，选择作为共同申请人的，视同已享受住房保障政策。

第十四条 年满三十周岁的未婚人员以及离异、丧偶不带子女的人员可作为单身人士申请。

第十五条 申请购买配售型保障性住房应当同时符合下列条件：

（一）申请人及共同申请人具有河源市户籍。共同申请人为现役军人、港澳台居民或者在就读全日制学校期间将户籍迁出本市的未满十八周岁的子女，不受户籍限制；

（二）申请人具有完全民事行为能力；

（三）申请人申购前在本市累计缴纳基本养老保险或住房公积金满十二个月，并处于在缴状态，或已在本市办理退休；

（四）申请人及共同申请人在本市无自有产权住房且申购前三年内无住房登记信息和住房交易记录。因患有医疗行业标准范围内的重大疾病、事故等原因被迫变卖其房产或火灾、水灾等不可抗力造成事实无房的，可不受三年限制；

（五）申请人及共同申请人已享受过房改房、解困房、经济适用房、公共租赁住房、直管公房、人才房、征收（拆迁）安置房等政策性住房的，应按规定腾退；

（六）申请人及共同申请人均未在本市享受过高层次人才购

房有关的各类补贴；申请人配偶在原婚姻存续期间购买过政策性住房，但在原婚姻存续期间已转让该住房或者离异时该住房归原配偶所有的，可以作为共同申请人；

（七）法律、法规、规章及市人民政府规定的其他条件。

经人才主管部门认定的高层次人才申购配售型保障性住房的，不受本办法设定的户籍、年龄等条件限制。

第十六条 符合申请条件的家庭，应当通过指定的申报渠道提交申请和相关证明材料。申请人对登记材料的真实性负责，并同意授权相关部门进行信息核验。申请人及共同申请人资格经审核、公示通过后，纳入我市配售型保障性住房轮候库，取得轮候资格。

纳入轮候库的申请人不予排序。启动配售后，根据房源数量、入库时间、报名数量等情况，以摇号或抽签的方式确定选房顺序。轮候期间，家庭信息发生变化的，应当及时向轮候登记部门申请变更。选房顺序的确定仅代表申请人具备按序号顺序优先选房资格，申请人可自主决定是否购房。

第十七条 申请人有下列情形之一的，自情形发生之日起，视为资格申请失效，三年内不得再次提交配售型保障性住房资格申请：

（一）放弃选房累计两次的。

（二）选房后未在规定时间内签订买卖合同的。

（三）已签订买卖合同但在取得不动产权证前，因申请人原因解除合同的。

(四) 法律、法规、规章和市人民政府规定的其他情形。

前款所称放弃选房，是指申请人选房排序到位但未选定住房，或虽选定住房但未按照规定签订认购协议书。

第四章 配售管理

第十八条 配售型保障性住房项目实行现房销售。

第十九条 建设运营机构在配售前应当制定配售方案，经住房城乡建设部门会同相关部门审核并报同级人民政府同意后实施。配售按照项目公告、购房申请、资格审核、确定选房顺序、现场选房、签订合同、房屋交付的流程开展。

第二十条 配售型保障性住房应当依法办理不动产权登记。不动产权证附记信息栏应当载明：该房屋为配售型保障性住房，实行封闭管理，不得自行上市交易，不得设立居住权。房屋权利人一栏填写申购的申请人，附记一页填写参与申购的家庭成员。

第二十一条 购买、承租政策性住房的申请人及共同申请人在配售型保障性住房交付之日起一百八十日内退出原住房。正在领取租赁补贴的申请人及共同申请人，自配售型保障性住房交付次月起停止发放相关补贴。

第二十二条 申请人本人或共同申请人符合国家定期抚恤补助的优抚对象、孤老病残人员等按照规定应当优先照顾的住户，可优先配售。

第五章 售后管理

第二十三条 配售型保障性住房应当实行严格的封闭管理，禁止以任何方式变更为商品住房流入市场。

购买配售型保障性住房后可以进行封闭流转或申请回购退出住房。住房办理不动产权证未满五年的，原则上不得申请回购，购房家庭因家庭成员患有医疗行业标准范围内重大疾病确需筹措医疗费用等特殊情形除外。

第二十四条 购房家庭办理不动产权证后确需退出配售型保障性住房的，可以通过建设运营机构挂牌出售，受让对象须为符合资格条件的配售型保障性住房申请人，出售价格不得高于本办法第二十九条规定的核算价格。如住房挂牌出售满十二个月确无人购买且办理不动产权证满五年的，购房家庭可以向建设运营机构提出回购申请。

第二十五条 购房家庭有下列情形之一的，自该情形发生之日起六十日内，须主动退出配售型保障性住房并通过建设运营机构挂牌出售，受让对象须为符合资格条件的配售型保障性住房申请人，出售价格不得高于本办法第二十九条规定的核算价格。如住房挂牌出售满十二个月确无人购买且办理不动产权证满五年的，购房家庭可以向建设运营机构提出回购申请，并在购房合同或回购协议签订后一个月内办妥产权转让手续：

（一）购房家庭全体成员户籍迁出本市，或因工作调动离开本市且社保、公积金缴纳均不在本市的；

(二) 因购买、接受赠与等原因在本市另行拥有自有住房的。

(三) 因继承、遗赠、婚姻状况变化等原因在本市取得其他未解除封闭流转的政策性住房，并选择不保留该套配售型保障性住房的；

(四) 配售型保障性住房买卖合同约定的其他情形。

第二十六条 申请回购或封闭流转配售型保障性住房的，应当满足以下条件：

(一) 无抵押和债务等法律纠纷；

(二) 未改变居住用途，房屋结构、设施设备完好；

(三) 水、电、燃气、通信、有线电视等公共事业和物业费已结清。

第二十七条 购房家庭不得有以下行为：

(一) 擅自改(扩)建、互换、转让、赠与所购配售型保障性住房；

(二) 擅自改变住房用途；

(三) 出借(租)所购配售型保障性住房；

(四) 以购买本住房以外用途设立抵押权；

(五) 设立居住权；

(六) 无正当理由连续空置一年及以上；

(七) 其他违法违规情形。

有前款规定行为的，由住房城乡建设部门会同有关部门依法依规责令限期整改，拒不整改的，依照相关法律法规追究法律责

任，并按照合同约定追究违约责任。

第二十八条 购房家庭有下列情形之一的，由建设运营机构自该情形发生之日起六十日内依法组织回购：

（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）法律法规、规章及政策规定应当回购的其他情形。

第二十九条 配售型保障性住房的回购或封闭流转价格按照“购房款+利息-房屋折旧”的原则核算。利息按照签订回购或封闭流转协议时中国人民银行公布的一年定期存款基准利率和持有年限计算，不计复利。房屋折旧按照主体结构五十年、装修十年平均进行计算。购房家庭自行装修部分和对房屋的添附成本在回购时均不予补偿。

第三十条 配售型保障性住房因继承、遗赠、离婚析产发生所有权转移的，房产性质不变，不动产登记机构应当在不动产权证上附记相关信息。离婚析产后未获得配售型保障性住房所有权的一方，符合条件的可另行申购配售型保障性住房。

第三十一条 配售型保障性住房物业服务收费按照我市有关规定执行。

第三十二条 配售型保障性住房参照商品住房实行维修资金管理，购房家庭应当按照规定缴存住宅专项维修资金。

第三十三条 配售型保障性住房购房家庭享有相应的落户、子

女就学等权益，享有同等基本公共服务。

第三十四条 申请人通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得申购资格的，取消其申购资格。已签订购房合同的，解除购房合同，并按合同约定追究其违约责任。已交付住房的，如涉及购房贷款，购房家庭应先清偿相关贷款后，由建设运营机构依法依规收回住房，并按合同约定追究其违约责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

有前款规定情形的，住房城乡建设部门将记入保障性住房和保障对象信息档案，自取消其申购资格起五年内不予受理其住房保障申请。

第六章 附则

第三十五条 本办法由河源市住房和城乡建设局负责解释。

第三十六条 本办法自 2026 年 6 月 8 日起施行，有效期三年。