

# 河源市配售型保障性住房管理办法（试行） 解读

2026年5月8日，市住房城乡建设局印发《河源市配售型保障性住房管理办法（试行）》（以下简称《管理办法》），自2026年6月8日起实施，有效期3年。现就有关内容解读如下：

## 一、《管理办法》出台的背景是什么？

近年来，国家、省相继出台关于规划建设保障性住房的系列决策部署，要求各地加快建立配售型保障性住房管理制度，构建常态化申请受理、部门联合审核机制，打造规范的轮候管理体系，充分发挥配售型保障性住房在惠民生、稳经济、促转型中的重要作用。

结合河源市实际，本市部分工薪收入群体存在住房困难问题，高层次人才住房保障需求也亟待精准满足，亟需通过制度化、规范化的管理办法，统筹推进配售型保障性住房的规划建设、准入配售、售后管理等工作。在此背景下，河源市立足“保基本、惠民生、促发展”定位，依据国家、省相关政策文件，结合本地住房保障工作实际，制定出台本《管理办法》，为配售型保障性住房全流程管理提供制度遵循，推动本市住房保障体系更加完善。

## 二、《管理办法》的主要内容是什么？

《管理办法》共六章三十六条，涵盖总则、筹建管理、准入管理、配售管理、售后管理、附则等内容，构建了一套完整的配

售型保障性住房管理制度体系：

总则：明确立法目的、适用范围、配售型保障性住房定义，划定市、县（区）各部门及建设运营机构职责，确立轮候库信息联网管理机制；

筹建管理：规范年度建设筹集计划制定、房源选址原则，明确房源筹建方式，确定户型面积、配售价格制定标准及税费支持政策；

准入管理：明确以家庭为单位的申请原则及单身人士申请条件，划定户籍、社保或公积金缴纳、无房证明等核心准入条件，规范轮候库入库、信息变更及资格失效情形；

配售管理：确定现房销售原则，明确配售流程、不动产权登记标注要求，划定政策性住房退出、优先配售的具体情形；

售后管理：建立严格的封闭管理制度，规范住房回购、封闭流转的条件、期限及价格核算标准，明确购房家庭禁止行为、强制回购情形，同时规定住房继承、析产的产权管理要求，以及物业管理、维修资金、公共服务权益等相关内容；

附则：明确《管理办法》的解释主体、施行时间及有效期。

### 三、《管理办法》遵循的基本原则是什么？

本市配售型保障性住房工作严格遵循六大核心原则，确保政策执行的科学性、规范性和普惠性：

**一是政府主导、市场运作。**由政府统筹制定政策、规划布局、监督管理，依托专业建设运营机构承担具体的建设筹集、申购配

售、运营管理等市场化实施工作；

**二是以需定建、以需定购。**依托住房保障轮候库，根据本市住房困难群体的实际需求，科学制定年度建设筹集计划，合理确定户型面积和比例，避免资源错配和浪费；

**三是保本微利。**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，不摊入相关市政和公共服务设施建设投入，确保价格合理、可负担；

**四是封闭管理。**配售型保障性住房不得自行上市交易，不得变更为商品房流入市场，回购、封闭流转均限定在符合条件的保障对象范围内，坚守保障属性；

**五是市级统筹、属地负责。**市级部门负责统筹协调、政策制定、计划编制、指导监督等工作，各县（区）人民政府（管委会）负责辖区内房源筹建、资格审核、配售及日常监管等工作；

**六是部门协同。**市住房城乡建设、发改、公安、民政、财政等多部门依职责分工，协同推进配售型保障性住房各项工作，形成工作合力。

#### **四、《管理办法》的主要任务是什么？**

《管理办法》围绕配售型保障性住房“从筹建到售后”的全生命周期，明确六大核心工作任务，推动各项工作落地落实：

**一是规范房源筹建。**按照职住平衡原则，优先在交通便利、市政和公共服务设施齐全区域布局房源，通过划拨土地新建、收购存量商品房、配建等方式筹集房源，严格禁止变相商品房开发，

同时落实税费等支持政策；

**二是严格准入审核。**建立以家庭为单位的申请机制，明确户籍、社保或公积金缴纳、无房状态等准入条件，对高层次人才适当放宽户籍、年龄限制，通过部门信息核验、公示等流程，确保准入对象符合保障要求，纳入轮候库统一管理；

**三是规范配售流程。**实行现房销售，严格按照“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”流程开展配售，对优抚对象、孤老病残人员等实行优先配售，同时要求申购家庭按规定腾退原有政策性住房；

**四是强化封闭管理。**对配售型保障性住房实施全流程封闭管理，不动产权证标注封闭管理相关信息，明确办理不动产权证未满5年原则上不得回购（特殊情形除外），流转、回购对象仅限符合条件的保障对象；

**五是规范售后运营。**明确回购、封闭流转的条件、价格核算标准，划定购房家庭禁止行为及强制回购情形，规范住房继承、析产的产权管理，同时落实物业管理、住宅专项维修资金缴存等要求，保障居住品质；

**六是保障合法权益。**明确购房家庭享有落户、子女就学等同等基本公共服务权益，同时建立失信惩戒机制，对弄虚作假骗取申购资格的行为，取消资格并依法追究，确保保障资源公平分配。

## **五、《管理办法》的保障有哪些措施？**

为确保《管理办法》落地见效，切实发挥配售型保障性住房的保障作用，从组织、机制、监管、权益四个方面制定配套保障措施。

**（一）组织保障。**明确市住房城乡建设部门为行政主管部门，统筹全市配售型保障性住房工作；各县（区）政府（管委会）统筹辖区内各项工作；市、县（区）设立或明确专业建设运营机构，承担具体实施工作，同时明确发改、公安、财政等多部门协同职责，构建“市级统筹、属地负责、部门协同、机构实施”的组织体系；

**（二）机制保障。**建立配售型保障性住房轮候库制度，实行信息联网管理，所有申购家庭经审核公示后纳入轮候库，房源推出时通过摇号或抽签确定选房顺序，确保配售公平；建立家庭信息动态变更机制，轮候期间家庭信息发生变化的需及时申报，保障轮候库信息准确；

**（三）监管保障。**强化全流程监管，对房源筹建环节的土地使用、配售环节的资格审核、售后环节的房屋使用等进行严格监管，禁止擅自改变住房用途、出借出租、违规交易等行为；建立回购、流转审核机制，对不符合条件的申请坚决驳回；对弄虚作假、违规操作的单位和个人，依法追究并记入信用档案；

**（四）权益保障。**明确购房家庭在落户、子女就学、公共服务等方面享有与商品房住户同等的权利，确保保障对象的基本生活需求；落实税费支持、价格保本微利等政策，降低保障对象购

房成本；对优抚对象、孤老病残人员等特殊群体实行优先配售，体现政策人文关怀。

## **六、《管理办法》的实施期限**

《管理办法》由河源市住房和城乡建设局负责解释，自2026年6月8日起正式施行，有效期为三年。施行期间，将根据国家、省相关政策调整及本市配售型保障性住房工作实际实施情况，适时对《管理办法》进行修订和完善，确保政策始终贴合本地住房保障工作需求。