东莞市住房和城乡建设局关于印发《东莞市配售型保障性住房管理办法》的通知

东住建规〔2025〕8号

市直有关单位，各镇街（园区）住房城乡建设部门：

为规范我市配售型保障性住房管理工作，我局制定了《东莞市配售型保障性住房管理办法》，经市人民政府同意，现予以印发，请遵照执行。

东莞市住房和城乡建设局

2025年9月12日

东莞市配售型保障性住房管理办法

第一章　总则

第一条　为加大保障性住房建设和供给，规范配售型保障性住房管理工作，根据国家关于规划建设配售型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建设、筹集、供应、使用、退出及监督管理等活动。

第三条　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。

市委人才办、市发展改革局、市财政局、市人力资源社会保障局、市自然资源局、市国资委、市委金融办、市机关事务管理局、市住房公积金管理中心、市不动产登记中心、国家税务总局东莞市税务局、中国人民银行东莞市分行、国家金融监督管理总局东莞监管分局等应当在各自职责范围内配合做好配售型保障性住房相关管理工作。

各镇街（园区）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、拟定镇街（园区）辖区内配售型保障性住房供应计划；负责组织实施辖区内配售型保障性住房的筹集建设、申购配售及监督管理等工作。

配售型保障性住房专营机构由市人民政府统一确定，负责房源回购和再配售、运营管理等工作。

第二章　建设筹集

第四条　市住房城乡建设局应会同市发展改革、财政、自然资源等部门，结合本市配售型保障性住房需求和国土空间总体规划，编制配售型保障性住房年度筹建计划。镇街（园区）应结合我市配售型保障性住房年度筹建计划，制定辖区内配售型保障性住房年度供应计划，并落实到具体项目报市住房城乡建设局备案。

第五条　新建配售型保障性住房项目，选址优先考虑交通便利、公共设施较为齐全、有刚性住房需求的区域。鼓励在城中村改造、城市更新项目中统筹优化规划指标，通过存量土地和空间用途转换，有效增加用地供应。产业园区集中配套的配售型保障性住房项目可结合宅基地拆迁安置区、经济平衡居住地块等统筹布局，打造高品质社区生活圈。

第六条　新建的配售型保障性住房以划拨方式供应土地，实行“净地”供应，拟建项目用地的选址应报市人民政府审定。由政府收回土地使用权重新划拨的，土地回收价格应包括用地单位取得成本和持有成本，其中持有成本可以包括维护管养、借贷资金利息等，法律、法规和政策对此有特殊规定的，从其规定。对化解历史遗留问题、完善相关用地手续、增配用地指标、项目容

积率调整等予以重点支持。

第七条 配售型保障性住房按照政府组织协调、市场运作的原则，可由具有房地产开发建设经验的市、镇街（园区）国有企业实施开发建设，可采用社会代建方式进行建设，积极探索社会资本参与开发建设的有效路径。

第八条 开发建设单位应按项目成立独立的项目公司，在贷款银行开立项目资金监管账户，确保项目相关资金通过该账户办理。项目开发建设阶段的相关费用由开发建设单位向贷款银行提出申请，经贷款银行审核同意后支付支用。

第九条 新建配售型保障性住房按照安全、舒适、绿色、智慧等原则设计，结构布局应紧凑规整，户型设计、小区公共配套主要考虑基本居住需求。户型建筑面积以 90 平方米以下户型为主，实行全装修现房销售。拟建项目具体户型应结合镇街（园区）实际需求合理配置，具体规划设计方案应报市人民政府审定。

第十条 未出售或已腾退的配建安居房、共有产权住房、经济适用住房等政策性住房转为配售型保障性住房的，由属地镇街（园区）或项目持有单位报市住房城乡建设局审核后，由市住房城乡建设局报市人民政府审批。

第十一条 配售型保障性住房项目按照国家、省、市相关规定享受优惠支持政策，可纳入市重大项目计划管理、享受“绿色通道”政策，可纳入承诺制审批、质量安全监督提前介入等政策适用范围，全流程高效办理各项审批手续。

第三章 申请轮候

第十二条 配售型保障性住房面向住房有困难的工薪收入群体以及城市需要的人才等群体供应，结合供需情况，优先满足在本市长期稳定工作的工薪收入群体和层次较高、工作年限较长的人才群体。

购买配售型保障性住房应当以家庭为单位，每个家庭只能购买一套，家庭成员包括购房人本人、配偶及其直接抚养的未成年子女。未婚、离异、丧偶等单身人员申请购买配售型保障性住房的，应当年满 35 周岁。购房人应同时符合以下基本条件：

（一）家庭成员在本市无自有产权住房，申购前 1 年内在本市没有住房转移登记记录。

（二）购房人申购时在本市连续工作（以缴纳社会养老保险、或个人所得税、或住房公积金年限等情形认定，下同）6 个月以上。

（三）购房人符合以下条件之一：

1.具有本市户籍且在本市工作累计满 1 年；

2.具有大专及以上学历、或助理级及以上职称、或中级工及以上职业技能且在本市工作累计满 1 年；

3.在本市工作累计满 5 年。

上述基本条件为各类人群纳入保障范围的最低条件，各批次房源配售条件以配售公告为准。已享受房改政策的家庭不得申请配售型保障性住房，机关事业单位在编工作人员持有配售型保障性住房期间，应视同享受房改政策核定有关待遇。

第十三条 符合本市配售型保障性住房申请基本条件、有购房意向的家庭，应通过市住房城乡建设部门公布的申报渠道，如实申报购买人及家庭成员户籍、婚姻、住房、工作、学历、职称、技能等信息，经数据信息核对无误的，予以登记为轮候对象，纳入轮候库。房源配售时，同等条件下按照购房人纳入轮候库的先后顺序进行配售。

第四章 配售管理

第十四条 配售型保障性住房以建筑面积计价，新建项目销售均价应根据综合建造成本（含土地成本、建安成本、财务成本、销售管理成本以及相关税费等）、合理利润、工薪收入群体支付能力及同区域商品住房售价等因素合理确定。项目综合建造成本由开发建设单位测算并委托第

三方专业机构审核并出具报告。项目销售基准价由开发建设单位根据审核报告测算后按程序报批，由市住房城乡建设局、市财政局出具审核意见后，报市人民政府审定。单套住房的销售价格以项目销售均价为基础，结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素确定，由项目开发建设单位合理确定，向社会公布。

存量住房转为配售型保障性住房的，销售均价应参照同区域同类型的新建或在售配售型保障性住房项目的销售均价确定，报市人民政府审定。如无同区域同类型的新建或在售配售型保障性住房项目可供参照的，可参照属地镇街（园区）同期同类型新建商品住房销售均价一定比例合理确定。

第十五条 根据房源供给和需求等情况，配售型保障性住房可以按照基本条件配售，也可以实行分阶段配售。实行分阶段配售的，各阶段具体配售条件主要以购房人在本市工作的年限以及学历、职称、技能等条件进行划分，阶段划分不超过三个，第三阶段按基本条件进行配售。市属房源应直接面向全市配售，镇街（园区）所属房源可以优先面向属地镇街（园区）购房人配售，产业园区集中配建项目可以优先面向产业园区入驻企业员工配售。房源配售按照发布公告、轮候登记及网络申购、资格审核、选房、购房确认的步骤进行，具体程序在房源配售公告中公布。

第十六条 购房人在资格审核通过后放弃选房，或选房后未签订认购书或购房合同的，不再保留轮候资格。

第十七条 配售型保障性住房购房人应参照商品住房有关规定交存住宅专项维修资金。

第五章 售后管理

第十八条 配售型保障性住房实施严格的封闭管理，禁止以任何方式将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场，有关部门应在房屋交易、不动产登记等环节实施限制。购房家庭持有配售型保障性住房期间，原登记子女已成年的，该名子女可向市住房城乡建设局申请退出配售型保障性住房登记。

第十九条 配售型保障性住房应当用于家庭自住，不得长期闲置、不得改变用途、不得破坏房屋主体结构。

第二十条 不动产权利人有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起60日内向专营机构提出申请回购配售型保障性住房：

（一）因继承（遗赠）、接受赠与、婚姻状况变化等原因在本市另行拥有自有产权住房；

（二）因长期闲置、辞职等原因确需退出的；

（三）因购买商品住房、获批建设农民安居房、分配拆迁安置房的；

（四）配售型保障性住房买卖合同约定的其他情形。

因继承（遗赠）、婚姻状况变化等原因在本市另行拥有其他政策性住房的，不动产权利人只能选择保留其中的一套，剩余的政策性住房，按照有关住房管理规定执行。

第二十一条 不动产权利人有下列情形之一的，应当向专营机构提出申请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。

第二十二条 因继承（遗赠）、离婚析产等情形需办理配售型保障性住房不动产权属转移登记的，相关继承人（或受赠人、或受让人）应当在申请办理转移登记时在本市无自有产权住房。相关继承人（或受赠人、或受让人）不符合本条规定的，由相关继承人（或受赠人、或受让人）向专营机构申请回购该住房。

第二十三条 申请回购的配售型保障性住房应满足以下条件：

（一）除购房贷款抵押外，不存在其他抵押和债务等法律纠纷情况；存在其他抵押和债务等法律纠纷的，购房人应先行解除权利限制并完成确权登记后方可启动回购。

（二）未改变居住用途、房屋结构无拆改。存在改变居住用途、房屋结构拆改等情形的，购房人应予以修复恢复。

第二十四条 配售型保障性住房的回购参考价格根据购买价格、存款利率、房屋折旧及同期新供应配售型保障性住房销售价格等因素，通过以下计算公式分别测算，并以测算结果的低者执行。其中：

计算公式一：回购参考价格=同期同区域新供应配售型保障性住房销售价格×（1-Σ年折旧率）-已使用的住宅专项维修资金数额。交付使用后第1年的年折旧率按4%计算，第2年起的年折旧率按1.85%计算。如同期同区域无新供应配售型保障性住房的，“同期同区域新供应配售型保障性住房销售价格”按同期同区域同类型新建商品住房销售均价一定比例取值。

计算公式二：回购参考价格=购买价格×（1+存款利率×交付使用年限）-已使用的住宅专项维修资金数额。存款利率按照签订回购协议时中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行等国有四大银行公布的五年期定期存款利率的最高值执行。

购房人自行装修部分，不予补偿。交付使用年限从房屋首次交付日期起至签订回购协议日期计算，交付不足一年的按一年计算；后续不足半年的部分不予计算，满半年不足一年的部分按照一年计算。

第二十五条 收到回购申请后，专营机构应当将拟回购房源面向已登记入库的轮候对象推售，再配售价格应体现房源合理价值，可参考本办法第二十四条的计算公式一测算，轮候次序靠前的轮候对象可优先购买。

轮候对象均无购买意向的，不动产权利人可自行面向社会出售，意向购买人员应当符合本办法第十二条规定的条件，由属地镇街（园区）住房城乡建设部门审核并纳入轮候库，交易价格由买卖双方协商确定。

不动产权利人因购买商品住房、获批建设农民安居房、分配拆迁安置房等情况需申请回购配售型保障性住房的，当相关房源尚未达到交付标准的，可向专营机构申请按照市场租金租住该套住房，租赁期最长不超过2年。

第六章 监督管理

第二十六条 购房家庭伪造或提供虚假材料，或采取不正当手段申请配售型保障性住房的，按以下情形处理：

（一）未签订购房合同的，取消其购买资格；

（二）已签订买卖合同但未办理房屋接收手续的，由项目开发建设单位或配售型保障性住房专营机构与其解除买卖合同，并按照买卖合同约定追究其违约责任；

（三）已办理不动产权证的，市住房城乡建设局依法作出处理，由专营机构回购该住房，并按照买卖合同约定追究其违约责任。

购房家庭有关失信信息纳入住房保障信息管理系统，自取消其购房资格之日起5年内不予受理其住房保障申请。

第二十七条 市、镇街（园区）住房城乡建设部门应当建立健全配售型保障性住房公示机制，依法向社会公开项目筹集建设计划、房屋配售计划等信息，畅通投诉举报渠道。鼓励单位和个人对违反本办法的行为进行举报、投诉。有关部门收到举报、投诉的，应当依法及时予以处理。

第七章 附则

第二十八条 配售型保障性住房项目住宅部分销售比例达90%，且3个月内无新增申购申请的，可由配售型保障性住房专营机构按照项目成本价的一定折扣收购剩余住宅、商铺及车位等物业。

第二十九条 本办法由东莞市住房城乡建设局负责解释。

第三十条 本办法自2025年9月11日起施行，有效期至2030年9月10日。