

连政办规〔2025〕4号

市政府办公室关于印发连云港市市区 配售型保障性住房管理办法的通知

各县、区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

《连云港市市区配售型保障性住房管理办法》已经市十五届政府第71次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

连云港市人民政府办公室

2025年8月18日

（此件公开发布）

连云港市市区配售型保障性住房管理办法

第一章 总则

第一条 为建立和完善配售型保障性住房供应体系、规范配售型保障性住房运营管理，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）、《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 本办法适用于海州区、连云区、连云港经济技术开发区、国家东中西区域合作示范区范围内配售型保障性住房的筹集、分配、运营及管理。

第三条 本办法所称配售型保障性住房，是指政府提供土地、财税、金融等政策支持，由政府选定的配售型保障性住房经营管理单位通过新建或收购、盘活等方式筹集，限定保障对象、户型面积、配售价格、处分权利，面向符合条件的家庭封闭配售、具有保障属性的住房。配售型保障性住房经营管理单位包括新建项目开发建设单位、政府选定的收购企业、运营机构等。

第四条 市住建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工作；市自然资源部门依据配售型保障性住房建设计划做好土地供应工作；市民政、公安、人社等部门负责配合查询配

售型保障性住房申请人婚姻登记、户籍、社保等情况，并配合做好相关数据共享；市不动产登记部门负责配合查询配售型保障性住房申请人住房情况，配合做好相关数据共享，办理配售型保障性住房不动产登记，对配售型保障性住房上市交易进行限制。

第二章 房源建设和筹集

第五条 新建配售型保障性住房坚持以需定建，以划拨方式供应土地，要确保房屋建设质量，加强配套设施建设和公共服务供给。市政府依照法定程序，选定具备相应资质的企业作为新建配售型保障性住房项目实施主体。

收购已建成存量商品房用作保障性住房，按照住房城乡建设部有关规定执行。

第六条 新建及收购配售型保障性住房必须确保项目资金平衡，以不新增政府隐性债务为实施前提。

第七条 配售型保障性住房建设以满足基本住房需求为原则，新建项目单套住房建筑面积以 70-90 平方米户型为主，原则上不超过 90 平方米；收购、盘活存量项目可适当放宽面积要求。

第三章 保障对象和申请条件

第八条 配售型保障性住房保障对象以家庭为单位，重点针对

市区城镇户籍住房困难工薪家庭及城市需要的引进人才。

第九条 市区城镇户籍住房困难工薪家庭申请配售型保障性住房，应满足以下条件：

（一）主申请人应取得市区城镇户籍，且满 3 年以上；

（二）主申请人应在市区工作单位连续缴纳社保 12 个月以上；如主申请人已按政策规定办理退休手续，则无需缴纳社保（社保缴纳时间自申请之日起向前推算，下同）；

（三）主申请人及共同申请人在市区无房；如主申请人及共同申请人已享受过房改房、经济房等配售型政策性住房，不得申请配售型保障性住房；如主申请人及共同申请人已享受公租房、直管公房等配租型政策性住房，需承诺在购买配售型保障性住房后自愿退出；

（四）如申请家庭为 1 口人，则申请人应年满 30 周岁。

第十条 引进人才申请配售型保障性住房，应满足以下条件：

（一）主申请人应在市区工作单位连续缴纳社保 12 个月以上；

（二）主申请人及共同申请人在市区无房；如主申请人及共同申请人已享受过房改房、人才房等配售型政策性住房，不得申请配售型保障性住房；如主申请人及共同申请人已享受公租房、单位公房、人才公寓等配租型政策性住房，需承诺在购买配售型保障性住房后自愿退出。

第十一条 市区城镇户籍住房困难工薪家庭和引进人才申请

配售型保障性住房，需提供以下材料：

（一）主申请人及共同申请人身份证、婚姻证明、户口簿、家庭经济状况核对授权书；

（二）主申请人社保证明或退休证明；

（三）引进人才还需提供省、市、区各级人才部门认证的人才证书。

第四章 申请与审核

第十二条 申请人应在配售型保障性住房轮候库系统内完成信息申报，按要求如实填报信息并提供证明材料。

住房困难工薪家庭申请配售型保障性住房由其户口所在地街道办事处初审；引进人才申请配售型保障性住房由其工作单位注册地所属的区住房保障部门初审；初审机构应自收到申请人提交的申请材料之日起5个工作日内完成初审，并将初审合格的申请材料通过轮候库系统推送至市住房保障中心。

市住房保障中心应自收到初审机构推送的申请材料起5个工作日内向市民政、公安、人社、不动产登记等联审机构发起联审流程，并自收到联审机构反馈的核查信息起15个工作日内完成资格审核，将通过审核的家庭名单进行公示。

第十三条 申请人经资格审核通过后，申请信息录入配售型保障性住房轮候库进行动态管理，并按照申请时间进行排序；轮

候对象信息发生变化的,应自发生变化之日起 15 日内申请数据更新; 轮候期间家庭人口、社保等情况发生变化, 该家庭轮候资格及排序不作调整; 在轮候期间获得自有住房的家庭, 移出轮候库。

第五章 配售及价格管理

第十四条 市住建部门根据需求情况制定配售型保障性住房建设计划。配售型保障性住房经营管理单位根据建设计划筹备房源项目, 并报市住建部门审核同意后发布项目公告, 项目公告应包含项目基本情况、配售条件、预估价格等内容。

第十五条 申请人在规定时间内, 按照项目公告要求填报基本信息, 经市住建部门审核通过后, 登记申购项目意向并签订认购协议。配售型保障性住房经营管理单位经市住建部门同意后可根据意向登记人数组织实施房源建设或收购工作。申请人签订认购协议后, 放弃购房的, 5 年内不得再次申购配售型保障性住房。

第十六条 项目具备交付条件后, 配售型保障性住房经营管理单位应制定配售方案并报市住建部门同意后实施。配售对象为已签订认购协议的申请人, 配售方式分为自由选房和电脑摇号两种, 可根据实际情况选择其中一种或两种方式实施。每个家庭只能购买一套配售型保障性住房。

配售家庭选定房源后, 经营管理单位应与配售家庭签订购房合同, 并在其中明确约定权利义务等有关内容。

第十七条 项目房源配售后如有剩余，配售型保障性住房经营管理单位可再发布公告组织申请，申请对象为保障性住房轮候库中的轮候对象。申请人自愿提出申请并签订房源认购协议，经营管理单位根据剩余房源和申请人数制定配售方案，经市住建部门同意后实施。

第十八条 配售型保障性住房的配售价格由市住建部门会同市发改、财政、自然资源等部门共同测算确定，报市政府批准后向社会公布。配售价格以“保本微利”为基本原则，利润率原则上不超过5%。与配售型保障性住房项目直接相关的城市道路和公共交通、通信、供电、供水、供气、供热、污水与垃圾处理等市政基础设施，以及教育、医疗卫生、商业、养老、托幼、文化体育等公共服务设施的建设投入不得摊入配售价格。

第十九条 配售型保障性住房维修资金的缴存和使用按照商品住房有关政策规定执行。

第六章 售后管理

第二十条 配售型保障性住房实行全生命周期封闭管理，禁止以任何方式违法违规将其变更为商品住房流入市场。

第二十一条 经营管理单位应将配售型保障性住房项目信息及时提供给不动产登记部门。不动产登记部门在为配售型保障性住房办理不动产权登记时，应在不动产权证上标记“配售型保障性

住房”字样，并注明“实行封闭管理，不得上市交易”。

第二十二条 如保障家庭因离开本市等原因不再需要配售型保障性住房，且办理不动产权证满 5 年的，可申请政府回购。申请政府回购的配售型保障性住房应满足以下条件：

（一）无贷款、无抵押、无租赁、未设立户口、学籍及居住权、无法律纠纷；

（二）未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失；

（三）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。

第二十三条 满足回购条件的配售型保障性住房，由政府在原配售价格的基础上，考虑房屋折旧等因素确定回购价格。房屋折旧按每年 1.5% 的折旧率予以核减，使用年限从房屋交付之日起计算。若使用年限除去整数外不足半年的，不予计算；半年以上不足一年的，按一年计算。购房人自行装修部分不予作价补偿，房屋维修资金余额不予退还。

计算公式：

配售型保障性住房政府回购价格=配售型保障性住房原配售价格 $\times$ （1- $n \times 1.5\%$ ）。其中： n =房屋使用年限。

第二十四条 回购的配售型保障性住房再次配售时，配售价格由市住建部门会同市发改、财政部门按照该套房屋回购价格并考虑房屋维修维护支出等必要费用及物价水平确定。

第七章 支持政策

第二十五条 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贷款；鼓励金融机构按照市场化、法治化原则，提供配售型保障性住房开发贷款、收购贷款和个人住房贷款。

第二十六条 符合条件的配售型保障性住房项目适用经济适用住房有关税费优惠政策。

第二十七条 购买配售型保障性住房的家庭在落户、子女入学等方面享有与商品住房同等的公共服务权益。

第八章 监督管理

第二十八条 申购家庭在申购配售型保障性住房的过程中，不得弄虚作假，骗取资格。采取隐瞒、欺骗等不正当手段骗购配售型保障性住房的，一经发现，立即取消购房资格，并将房屋收回。

第二十九条 机关、企事业单位工作人员在配售型保障性住房建设、管理过程中滥用职权、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。

第三十条 市住建部门应当对配售型保障性住房项目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。

第九章 附则

第三十一条 东海县、灌云县、灌南县和赣榆区可结合实际，参照本办法执行。

第三十二条 本办法自 2025 年 9 月 18 日起施行，有效期至 2030 年 9 月 17 日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市法院，市检察院，连云港警备区。

连云港市人民政府办公室

2025 年 8 月 18 日印发
