

莆田市人民政府办公室文件

莆政办规〔2025〕4号

莆田市人民政府办公室关于印发《莆田市 配售型保障性住房管理办法》的通知

各县（区）人民政府（管委会），市直有关单位：

《莆田市配售型保障性住房管理办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

莆田市人民政府办公室

2025年6月28日

（此件主动公开）

莆田市配售型保障性住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为加快构建“市场+保障”住房发展新模式，着力解决工薪收入群体住房困难，规范本市配售型保障性住房管理，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加快建立住房保障轮候库的通知》（建保〔2024〕89号）、《福建省住房和城乡建设厅关于建立完善住房保障轮候库有关工作的通知》（闽建住〔2025〕1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政府提供政策支持，限定户型面积、申购条件，实施封闭管理，按保本微利原则，面向本市户籍住房困难工薪收入群体和城市需要的引进人才等群体配售的政策性住房。

第三条 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、申购配售、运营回购和监督管理等活动。

第四条 配售型保障性住房的实施遵循政府主导、以需定建（购）、合理布局和稳慎推进的原则。

第五条 配售型保障性住房按“资金平衡、市场化运作、保本微利”原则销售，项目独立核算，资金封闭运行。

第六条 配售型保障性住房筹集遵循“经济、适用、舒适、

绿色”的原则，以毛坯现房销售为主，支持按照经济适用标准进行统一装修，满足住户的基本住房需求。

第七条 市人民政府统筹全市配售型保障性住房政策、规划和筹集等重大事项。

市主管部门：市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”）是全市配售型保障性住房管理的行政主管部门，负责拟制本市配售型保障性住房政策制度、发展规划及年度筹建计划、组织实施和监督指导等工作。

市管理机构：市住房保障中心是市本级配售型保障性住房的管理机构（以下简称“管理机构”），承担市本级配售型保障性住房轮候管理、配售管理、监督管理等工作，协助主管部门指导各县（区、管委会）管理机构做好配售型保障性住房具体工作。

市相关部门：市委台办，市发改、财政、公安、民政、教育、卫健、人社、自然资源、国资、数据、机关事务、城市管理、税务、金融监管、退役军人事务、住房公积金等部门按照职责，共同做好配售型保障性住房相关工作。

县（区）政府（管委会）：负责本行政区域内配售型保障性住房组织管理。县（区、管委会）住建部门是本行政区域内配售型保障性住房管理的行政主管部门，统筹负责本行政区域内配售型保障性住房申请审核、轮候管理、计划和项目管理、

配售管理、合同签订、退出管理和效益监测评价等工作，指导本级实施主体做好房源筹集、选房配售、回购和运营管理等具体工作。县（区、管委会）住建部门应明确本级配售型保障性住房管理机构，承担具体工作。

县（区、管委会）相关职能部门对照部门职责做好配售型保障性住房相关管理工作。

第八条 市、县（区）政府（管委会）应当优选确定国有企业，作为本级配售型保障性住房建设运营实施主体（以下简称“实施主体”），具体负责本级配售型保障性住房建设筹集、售价评估、组织销售、封闭回购、资金筹集和日常运营维护等。

实施主体包括：配售型保障性住房配售前项目建设（收购）、配售后负责运营管理和房产回购、再售的单位。

第九条 市住建局负责建立健全本市配售型保障性住房和保障对象数字化信息系统（以下简称“业务系统”），指导各级相关单位规范使用配售型保障性住房轮候库信息管理系统。市直有关部门应做好系统对接与信息共享，为配售和房源管理等工作提供工作便利和技术服务，提高配售型保障性住房管理效率。

各县（区、管委会）管理机构、有关部门、街道（乡镇）应按规定配备管理所需的专用硬件、政务网络环境等设施。

第二章 筹集建设

第十条 配售型保障性住房项目实行以需定建（购），市住房城乡建设部门会同各县（区）人民政府（管委会）和市相关部门，根据我市经济社会和住房发展规划、申请轮候情况、年度国有建设用地供应计划及项目储备清单等，拟制全市配售型保障性住房年度筹建计划，报市人民政府批准后实施并向社会公布。市住建局牵头负责将配售型保障性住房年度筹建计划纳入国家和省计划，作为向上争取政策支持依据。

第十一条 新建配售型保障性住房建设用地以划拨方式供应，自然资源部门应在年度国有建设用地供应计划中优先安排，并单列配售型保障性住房用地供应计划。

第十二条 配售型保障性住房，应当统筹规划、合理布局，符合职住平衡要求。新建项目应优先安排在公共服务设施较齐全、开发建设条件较成熟的区域。在符合上位规划的前提下，集中新建的配售型保障性住房项目可适当配建一定比例商业服务设施，相关经营性收入用于弥补保障性住房建设成本等支出；项目配套的公共设施按照相关规定规划、建设、移交、登记和使用。

第十三条 配售型保障性住房主要有收购存量房、新建两种途径，应优先盘活存量并稳慎推进新建。

（一）新建方式包括：

1. 充分利用依法收回的已批未建土地、闲置土地建设配售型保障性住房。

在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨性质，对项目的建设规模等规划指标予以支持优化。

2. 适度利用新供应划拨国有建设用地建设，优先支持在城中村改造、城市更新、危旧房改造以及在城市交通枢纽站点、园区生活配套设施建设中统筹配建；

3. 国家、省、市规定的其他筹建方式。

（二）收购存量房方式包括：

1. 收购各类主体建成未售的商品住房，支持以司法拍卖价格收购司法处置的商品住房；

2. 既有房源盘活转化。符合产权清晰、位置适宜、面积适中条件的存量未处置安置房、政策性住房或其他国有房源，经同级人民政府（管委会）批准，可以通过资产划拨、存量收购等方式转为配售型保障性住房；

3. 国家、省、市规定的其他可收购（转化）房源。

收购的存量住房办理不动产登记时，土地使用权类型保持不变。探索建成未售的商品住房以“政府搭桥、定向销售”方式面向符合条件的轮候家庭配售。

第十四条 新建配售型保障性住房建设流程同审批制项目基本建设程序，实施主体应当在初步设计、可行性研究阶段向本级住建部门申报拟建设筹集方案，方案应包括：配售型保障性住房的总建筑面积、单套住房建筑面积、配套比例和功能等建设要求、建设成本、资金来源、支出和收益平衡情况、产权归属、投入使用计划等内容。住建部门会同相关部门审核后，报经同级人民政府同意后组织实施。自然资源规划部门按需做好土地供应。

以收购（转化）存量房方式筹集房源的，实施主体应在列入年度计划前向本级住建部门申报拟收购（转化）方案，方案应包括：拟收购（转化）房源的对象、分布、套数、建筑面积、成新度、收购价格、资金来源、支出和收益平衡情况、产权归属、收储划拨或移交步骤、投入使用计划等内容。住建部门会同相关部门审核后，报经同级人民政府同意后组织实施。

第十五条 配售型保障性住房应控制户型、面积，满足保障对象居住需求。新建配售型保障性住房套型建筑面积一般在70平方米到120平方米之间，以90平方米左右为主，可根据地块特性、市场需求适当调整；收购存量房项目的，可结合房源实际，适当放宽户型、面积和比例限制。

第十六条 新建配售型保障性住房项目，应当积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料、新设

备，推动节能、省地、节水、节材及环境保护工作，提高住宅建设整体水平。支持鼓励建设安全、舒适、绿色、智慧的配售型保障性“好房子”示范项目。

收购（转化）存量房应当优先选择地段较优、建成年限较近、面积合适、手续齐全、产权清晰，且相对集中的房源。

第十七条 建设筹集配售型保障性住房，在符合国家和省、市相关政策的条件下，享有以下支持政策：

（一）符合条件的配售型保障性住房项目纳入地方政府专项债券优先支持范围，专项资金用于配售型保障性住房项目建设的土地划拨成本、项目建设、收购等合理支出，专款专用、封闭管理；

（二）符合条件的配售型保障性住房项目纳入地方争取中央和省级财政补助、中央预算内投资补助等政策性补助资金优先对象范围，专项资金实行严格资金绩效管理；

（三）配售型保障性住房按照政策规定享受城市基础配套设施费、防空地下室易地建设费等相关费金减免；

（四）鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则向实施主体提供保障性住房相关贷款；

（五）按照国家规定享受税收优惠政策及国家、省、市规定的其他优惠支持政策。

第三章 保障对象和条件

第十八条 配售型保障性住房保障对象范围为本市户籍住房困难工薪收入群体、引进人才、台胞、从事基本公共服务行业人员，以及市政府规定的其他群体，并根据供给能力适时进行动态调整。

第十九条 申请购买配售型保障性住房以家庭为单位，申购家庭应选取 1 名年满 18 周岁、具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人，主申请人的配偶、未成年子女必须列入共同成员，成年未婚子女自主选择是否作为共同成员，其他人员不得纳入。未婚、离异、丧偶的单人户可按单身家庭申请，未婚申请人应年满 30 周岁，离异申请人离异时间应满 2 年。

未成年子女以及成年未婚子女已作为家庭成员享受配售型保障性住房的，今后符合单独申请条件的，可再申请配售型保障性住房。

第二十条 申请购买配售型保障性住房，应当同时符合下列基本条件：

（一）**户籍条件：**主申请人应当具有本市户籍，或具有 12 个月以上本市有效居住证；

（二）**住房条件：**申请人及家庭成员在申请地辖区内（荔城区、城厢区视为同一区域）名下房产人均住房面积低于 25 平方米（包括已登记产权、已签订购买合同或征迁实物安置协

议但未登记产权、虽未登记产权但有家庭成员以所有人或共有人名义拥有的各类房产)；

(三) **就业条件：**申请人本人在本市缴纳满 12 个月（且申请时仍在保）的城镇职工社会保险、机关保险或灵活就业社会保险，发生中断情况的累计不超过 6 个月且相应的月份不计在内。

符合以下条件的申请对象，不受户籍、就业条件限制：

(一) 经组织部门评定认定的第一、二、三类且在管理服务期内的高层次人才；

(二) 持有台湾居民来往大陆通行证或台湾居民居住证的在莆台胞居民；

(三) 在本市从事应急救援、基层教育、医护、辅警、环卫、市政维护、公共交通等基本公共服务行业 6 个月以上且申请时仍在岗的人员。

第二十一条 符合条件的申购家庭限购一套配售型保障性住房。申请人家庭具有下列情形之一的，不得申购本市配售型保障性住房：

(一) 申请之日前 3 年内在本市存在房产转移行为的；

(二) 已享受过本市集资建房、福利分房，或已购买公房、经济适用住房、可售廉租住房、限价商品住房、人才住房等政策性或福利性住房的；

（三）被人民法院列入失信被执行人，且存在未履行的失信案件的；

（四）法律法规规定的其他限制申购情形。

第二十二条 配售型保障性住房的申购资格，由市、县（区、管委会）管理机构采取多部门联审模式，会同相关部门依申请认定。

第二十三条 正在实施保障的公共租赁住房实物配租、货币补贴以及正在资格轮候的低收入（含最低生活保障）住房困难家庭，可依申请认定为配售型保障性住房轮候对象。

第四章 价格管理

第二十四条 单套配售型保障性住房的配售价格，应当以基准价格为基础，结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素，实行“一房一价”。

第二十五条 新建配售型保障性住房配售基准价格主要由土地成本、建安成本、适度合理利润以及据实核算的相关成本组成。与配售型保障性住房项目直接相关的城市道路和市政基础设施，以及教育、医疗、养老等公共服务设施不摊入配售价格。项目配售价格由管理机构组织实施主体（建设单位），委托专业机构依据项目成本测算并按程序向本级住建部门申报，住建部门会同发改、财政、自然资源等有关部门会审后，提请

本级人民政府研究确定并组织实施。

第二十六条 收购（转化）的配售型保障性住房的配售价格，应当结合收购成本、适度合理利润以及据实核算的相关成本等因素合理确定，由管理机构组织实施主体、产权单位委托专业机构评估测算并按程序向本级住建部门申报，住建部门会同发改、财政、自然资源等有关部门会审后，提请本级人民政府研究确定并组织实施。

收购房地产开发企业存量建成未售商品住房的，在遵循国家和省、市政策制度前提下，按照“政府主导、市场化运作”原则依法依规开展收购。

第二十七条 配售型保障性住房项目销售“一房一价”原则上一年内不得调整，自首次公开配售之日满一年未售出或因政策调整、成本变化等原因确需调整配售价格的，由实施主体提出价格调整方案，按上述第二十五条、第二十六条规定重新报批后再公开组织配售。

公开配售满二年未售房源少于该批次房源总数 5%的或自首次公开配售满三年仍未出售的剩余房源，可在确保财政资金不流失的前提下，由实施机构向同级住建部门提出转用申请，经同级人民政府批准后转用为其他保障性住房，已装修具备使用条件的房源可暂按市场租金向市场出租。如国家、省另有规定的，从其规定。

第二十八条 已售配售型保障性住房回购后再次配售的，按上述第二十五条、第二十六条规定重新报批后再公开组织配售。

第五章 轮候资格申请

第二十九条 符合我市保障对象条件、有购房意向的家庭，按照“诚信申报、授权承诺”原则，按规定通过线下、线上方式进行轮候资格申请。

第三十条 申请配售型保障性住房轮候资格的，申请人应如实填报申请信息，按规定提交户籍证件、身份证件、婚姻证件、社保缴纳凭证以及相关情形的认定证明等申请材料，签署授权承诺书。申请人及家庭成员对申请信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责，并同意授权相关部门查验其本人及家庭成员各类信息。市、县（区、管委会）管理机构会同同级有关部门、街道办事处（乡镇人民政府），通过数据比对、线上核查、线下协查相结合方式进行多部门联审。

第三十一条 配售型保障性住房轮候资格申请实行常态化受理。

（一）申请受理

申请购买配售型保障性住房的家庭，申请人需向户籍所在地（人才、台胞等非本市户籍申请人向工作所在地）街道办事处（乡镇人民政府）提交申请；或者通过线上系统自助申请。

街道办事处（乡镇人民政府）应当在收到申请材料之日起 5 个工作日内，作出受理或者不予受理的决定。申请材料经核验齐全的，街道办事处（乡镇人民政府）应当予以受理。申请材料不齐全的，应当一次性告知申请家庭需要补正的材料，申请材料不符合规定或者未在规定时限补正全部材料的，街道办事处（乡镇人民政府）应当作出不予受理的决定。

（二）部门核查

街道办事处（乡镇人民政府）应当在申请受理截止之日起 5 个工作日内将申请材料及初审意见报送县区住房保障管理机构。县区住房保障管理机构根据初审情况在 10 个工作日内提请公安、民政、人社、不动产登记等联审（协查）部门进行信息协查及信息共享，各有关部门 15 个工作日内对申请家庭户籍、人口、婚姻、职业、基本养老保险缴交、住房等情况进行联审（协查），并通过业务系统线上或线下方式反馈联审（协查）结果。

（三）审核公示

住房保障管理机构应当自收到联审（协查）反馈结果之日起 5 个工作日内完成审核，并将符合条件的申请家庭在业务系统或者网站公示不少于 5 个工作日，经公示无异议或者异议不成立的，确认申请资格，经审核发现不符合申请条件的，住房保障管理机构应告知申请人。

（四）异议申诉

申请人对审核结果有异议的，可在住房保障管理机构作出不通过结果的 15 日内书面向主管部门提出异议申诉，并提交相应证明材料。主管部门在收到异议申诉的 30 日内调查核实作出结论。

第三十二条 实行轮候对象资格年检复核制度，由市（县区、管委会）管理机构比照公共租赁住房租后管理制度执行。

保障对象在轮候期间信息发生变化的，应在信息变动的 3 个月内向属地管理机构主动申报。

第六章 配售管理

第三十三条 配售型保障性住房的配售遵循公开、公平和公正的原则。配售以家庭为单位（含多人家庭、单身家庭），一个家庭只能申购一套。

第三十四条 管理机构开展配售型保障性住房购房意向登记时，应当向轮候对象公布房源区位、户型、面积等项目基本信息。轮候家庭应如实登记意向区位、户型、面积等购买意向。

第三十五条 配售型保障性住房按照制定配售方案、发布公告、申购登记、资格复核、确定顺序、组织选房、签订合同程序进行配售。项目公开配售前，管理机构组织实施主体制定配售方案，配售方案应包含项目基本情况、实施主体、配售对

象、配售条件、配售程序、配售价格及工作安排等内容，市本级项目报经市住建局同意后公开发布实施，县（区、管委会）项目应报市住建局备案。在配售过程中应当及时公开资格确认结果、选房顺序和选房认购结果等，主动接受社会监督。

经市人民政府批准，配售型保障性住房面向引进人才、在莆台胞（含台资企业、基地等台胞团体）、基本公共服务行业及因城市发展需要的特定群体的，可以单独批次配售，具体在配售方案中明确。

第三十六条 除满足优先情形的单列优先对象外，其他取得轮候资格的申请家庭按公开抽签（摇号）等方式确定选房顺序。

第三十七条 配售型保障性住房申购程序：

（一）申购登记

配售方案公布后，轮候家庭可按配售方案要求，在规定时间内，通过业务系统等方式向实施主体提出申购登记。

（二）资格复核

管理机构对申购登记对象开展认筹前资格复核，经复核通过的纳入认筹名单，不通过的退出轮候库。复核结束后，管理机构确定通过名单和优先情况。

（三）组织认筹

实施主体根据管理机构复核通过的名单组织开展认筹，申购家庭在规定时间内缴纳认筹订金。

（四）确定选房名单及顺序

认筹结束后，实施主体通过公开抽签（摇号）等方式，确定本轮参加选房的家庭名单及选房顺序，并向社会公布。

（五）组织公开选房

实施主体按照公布的选房名单及顺序公开组织选房，选房名单中的申购家庭应在规定的时间内参加选房、确认选房结果。选房结果应在选房现场和信息网站公布。

选房结束后，剩余可选房源可由实施主体纳入本项目次轮配售工作进行公开配售。因项目房源不足导致无房源可选的申购家庭继续保留轮候资格。相关具体方案应在项目配售方案中载明。

第三十八条 取得轮候资格且有以下情形之一的家庭可优先进行配售选房：

（一）经组织部门评定认定的第一、二、三类且在管理服务期内的高层次人才，以及国家和省级认定的人才；

（二）在莆就业创业台胞居民；

（三）从事应急救援、基层教育、医护、辅警、环卫、市政维护、公共交通等基本公共服务行业的家庭；

（四）已取得公共租赁住房资格的本市户籍家庭；

（五）服兵役期间荣立二等功或战时荣立三等功以上的退役军人；

（六）烈士遗属、病故军人遗属、伤残军人警察等优待对象；

（七）荣获省级以上（含）劳模、英模，以及受到市委市政府嘉奖表彰的见义勇为人士；

（八）生育或抚养 3 个未成年子女（含）以上的家庭；

（九）国家、省、市规定的其他优先情形。

上述九类对象在同等条件下的优先顺序，由县（区、管委会）结合实际在配售方案中另行载明确定。

第三十九条 正在实施保障的公共租赁住房实物配租低收入对象申购家庭，应当在买卖合同约定的交付日期前腾退公共租赁住房。

正在实施保障的公共租赁住房货币补贴的申购家庭，应当自公告交付日的次月起停止发放货币补贴。

第四十条 市主管部门负责制定配售型保障性住房买卖合同示范文本，并按规定向社会公开。实施主体参照合同示范文本拟定具体项目买卖合同及其附件文本，按规定在配售型保障性住房销售现场公示。

买卖合同及其附件文本应当载明合同当事人、房屋基本状况、房价款和支付方式、交付条件和手续、面积差异处理方式、合同备案、不动产登记、封闭管理、物业管理、房屋质量及保修责任、违约责任等内容。

第四十一条 不动产登记机构在办理配售型保障性住房不动产权属登记时，应在不动产登记簿和不动产权属证书上记载以下内容：

（一）配售型保障性住房。

（二）根据配售型保障性住房管理办法实施封闭管理，不得变更为商品住房上市交易。属于回购、继承和离婚析产等情形的，按照相关规定及配售合同约定办理。

（三）除购买本配售型保障性住房按揭抵押外，不得进行其他任何商业性抵押，不得设立居住权等。住房公积金部门、商业银行为实现抵押权、以及人民法院强制执行需进行处置的，仅能由政府依职权进行回购。

第四十二条 购买配售型保障性住房的家庭（以下称购房家庭）与购买商品住房家庭享有同等的公共服务权益，购房家庭可按照相关规定申请提取住房公积金、住房贷款（包括住房公积金贷款、组合贷款及商业银行住房贷款）。

第四十三条 申购家庭有存在以下情形的应退出轮候库并分类限制：

（一）轮候家庭在轮候期内主动退出、申购家庭已签约配售型保障性住房买卖合同的，自动退出轮候库；

（二）有符合意向登记的配售项目时，已进行意向登记的申购家庭无正当理由未进行申购登记累计 2 次，以及已申购登

记（认筹）但未参加选房的，注销轮候资格，并限制 3 年内不得申请本市各类保障性住房；

（三）申购家庭无正当理由已参加选房但未在规定时间内签订买卖合同、或因自身原因导致签订的买卖合同被解除、已签订买卖合同但在交付前放弃的，已取得的购房资格即时失效，注销轮候资格，并限制 5 年内不得申请本市各类保障性住房；

（四）违反管理办法、申请方案、配售规定或合同约定的其他情形，按有关制度和约定执行。

第七章 产权和配后管理

第四十四条 配售型保障性住房居住使用时不得有下列行为：

- （一）擅自互换、转让、赠与所购配售型保障性住房；
- （二）以购买本住房以外用途设立抵押权；
- （三）设立居住权；
- （四）改变住房用途；
- （五）破坏房屋结构；
- （六）其他违法违规情形。

第四十五条 配售型保障性住房实行封闭管理，禁止将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。配售型保障性住房

原则上不予回购，符合第四十六条、第四十七条情形的可依申请或依职权回购。

第四十六条 有下列情形之一的，配售型保障性住房权利人可向实施主体申请回购：

（一）配售型保障性住房权利人因工作调动全体家庭成员户籍迁离（注销）本市满 12 个月的；

（二）配售型保障性住房权利人或其家庭成员因患有重大疾病，且在一个年度内扣除医保报销后个人负担累计 8 万元以上且家庭经济无力负担，需要筹集资金的；

（三）配售型保障性住房权利人或其家庭成员经鉴定为丧失劳动能力且无其他生活来源，需要筹集资金的；

（四）国家、省、市规定和合同约定可以回购的其他情形。

第四十七条 有下列情形之一的，配售型保障性住房实施主体应当组织回购：

（一）配售型保障性住房权利人长期拖欠住房贷款，住房公积金管理中心、银行为实现抵押权要求回购的；

（二）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的，在法院判决生效后，按照法院执行文件要求回购的；

（三）配售型保障性住房权利人家庭因婚姻、继承等原因造成一个家庭持有两套以上配售型保障性住房的，只能保留一套配售型保障性住房，超出一套的由实施主体回购；

（四）因配售型保障性住房被征迁等不可抗力情形需要回购的。

第四十八条 经管理机构查勘、认定，符合本办法第四十六条、第四十七条规定情形，满足以下回购基本条件且移交的配售型保障性住房，实施主体可以与配售型保障性住房权利人或继承人签订回购合同，在办理不动产转移登记后，一次性支付回购房款。

（一）购房贷款已全部偿还，其抵押权已办理注销登记，不存在抵押和债务等法律或经济纠纷情况。但是本办法第四十七条第（二）项规定情形除外；

（二）水、电、燃气、网络、有线电视等公共事业费用和物业费房屋相关费用均已结清；

（三）房屋结构无拆改、设施设备无缺失；

（四）房屋已腾空。

被回购的配售型保障性住房，原购房人应保持房屋购买时或回购时（含自行装修）面貌，履行房屋安全责任，不得对房屋进行结构破坏。对破坏房屋的，破坏部分价值和维修加固费用由原购房人承担。

第四十九条 配售型保障性住房回购价格，除因拖欠房贷、司法执行处理的违规违约情形外，在原配售价格的基础上，根据原购买价格并结合折旧和物价水平因素确定。购房家庭自主

装修部分不计入回购价格。

计算公式：回购价格 = 原配售价格 × [1 - (房屋持有期/12 × 年折旧率) + 签订配售型保障性住房买卖合同之年起至回购前一年度的莆田市区居民消费价格指数累计涨幅]

(一) 房屋持有期：配售型保障性住房交付之月起至回购协议签订之月止。

(二) 年折旧率：房屋毛坯部分年折旧率为 2% (若由实施主体统一装修的，则在毛坯部分折旧的同时，装修部分按每年 10% 折旧)，按房屋持有期月数计提。

(三) 居民消费价格指数：按照市统计部门公布的莆田市区居民消费价格指数累计计算，自签订配售型保障性住房买卖合同之年起至回购前一年度止。

具有第四十七条 (一)、(二) 类承购人违规违约情形应依职权回购的，回购价格仅按房屋折旧计值。

第五十条 配售型保障性住房因继承、离婚析产、夫妻财产约定、共有产权人退出需要办理转移登记的，在符合法律法规、制度规定的前提下，由不动产登记机构办理转移登记手续，房屋权利性质不变。

(一) 配售型保障性住房权利人死亡的，继承人申请继承房屋的，依据继承公证办理配售型保障性住房产权变更登记手续；

（二）配售型保障性住房权利人离婚的，依据协议离婚析产公证或法院判决（裁定、调解）执行文件办理配售型保障性住房产权变更登记手续。

配售型保障性住房权利人在原婚姻存续期间购买过配售型保障性住房，但离婚析产时该住房归原配偶所有的，视作未享受配售型保障性住房保障。

第五十一条 配售型保障性住房物业服务费收费标准按照本市物业服务收费有关规定执行。交付后，购房家庭承担住房物业管理服务费及使用过程全部管理责任和义务。

购房家庭应按照本市物业专项维修资金有关规定全额交存、续交及使用物业专项维修资金和其他相关费用。退出回购时返还房屋专项维修资金余额。

各县（区）人民政府（管委会）应及时将配售型保障性住房纳入属地街道和社区管理，发挥党建引领作用，建立和完善保障性住房社区基层治理机制。

第八章 配套政策

第五十二条 配售型保障性住房项目配套的幼儿园、学校可由属地政府统一协调在周边项目配建。配售型保障性住房家庭享有商品住房同等子女学前教育、义务教育学位政策。

第九章 监督管理

第五十三条 申请人及家庭成员故意隐瞒或虚报身份相关状况的、伪造或提供不真实材料骗购配售型保障性住房的；轮候未配售家庭状况发生变化但在3个月内未主动申报的；已配售家庭存在应当回购情形但在2个月内未主动申请回购的，由主管部门按以下具体情形分类处理：

（一）已取得购房资格的，取消其购房资格；

（二）已签约未交付的，解除买卖合同，并按照买卖合同约定追究其违约责任；

（三）已交付的，责令其腾退房屋，由实施主体按配售合同约定的折旧回购价格收回，计收住房占用期间的市场租金（具有第四十七条所述应退出配售型保障性住房情形的，应按自规定应提出申请回购期满首日起至实际退出房屋之日止计占用期），并追究其违约经济和法律责任。

第五十四条 相关行政部门、管理机构及其工作人员在资格审核、监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或上级主管部门依法对责任单位及直接责任人、领导责任人进行处理，涉嫌犯罪的移送司法机关追究刑事责任。

第五十五条 实施主体及其工作人员擅自更改配售价格的、收取除政府规定外其他费用的、擅自销售或委托中介机构代售的、擅自占用保障性住房或其他配套用房的等违法违规行

为，由有关部门依法追究相关单位及责任人的责任，涉嫌犯罪的移送司法机关追究刑事责任。

第十章 附 则

第五十六条 市本级配售型保障性住房申请购买、配售管理、配后管理等实施细则，由市住建局会同有关部门另行制定，报市人民政府批准后施行并向社会公开；各相关单位按照职责分工制定相应的配套政策。

县（区、管委会）配售型保障性住房的申请购买、配售管理、配后管理等实施细则，由县区级主管部门结合本辖区实际制定。

第五十七条 配售型保障性住房的准入条件根据国家、省政策和试行情况适时动态调整，由市住建局会同市民政局研究制定，报市人民政府批准后施行并向社会公开。

第五十八条 本办法由市住建局牵头各职能部门依职责负责解释。

第五十九条 本办法所称的实施主体，是指依法注册成立，主要承担社会责任，具体负责配售型保障性住房投资建设、房源回购、申购配售、运营管理等工作的企业；本办法中涉及权利义务的内容，实施主体应当在配售型保障性住房买卖合同中

予以明确约定。

第六十条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。

抄送：省住房和城乡建设厅，市委、市人大常委会、市政协、市纪委监委办公室。

莆田市人民政府办公室

2025 年 6 月 30 日印发
