



关于印发《中山市配售型保障性住房管理办法》的通知

中建通〔2026〕67号 中建规字〔2026〕2号

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、街道办事处，市各有关单位：

经市政府同意，现将《中山市配售型保障性住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

中山市住房和城乡建设局

2026年8月7日

中山市配售型保障性住房管理办法

第一章 总 则

第一条【政策依据】 为加快建立多主体供给、多渠道保障和租购并举的住房制度，完善“保障+市场”住房供应体系，满足工薪收入群体刚性住房需求，规范配售型保障性住房管理工作，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【概念定义】 配售型保障性住房是指通过政府提供政策支



持，限定保障对象、户型面积、申购条件、销售价格、回购方式、处置权利，面向符合条件的本市户籍住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及城市需要的引进人才等群体销售，并实施封闭流转管理的保障性住房。

第三条【适用范围】 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、申请轮候、配售回购及监督管理等工作。

第四条【工作机制】 市政府建立市配售型保障性住房工作沟通协调机制，统筹全市配售型保障性住房政策制定、项目审批、规划建设、配售回购等重大事项的决策和协调工作。

第五条【职责分工】 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、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、税务、国资委、住房公积金、人民银行、金融监管等部门应当在各自职责范围内协同做好配售型保障性住房相关管理工作；根据实际工作需要，适时召开联席会议协调解决配售型保障性住房管理相关事项。

镇（街道）政府负责统筹辖区内配售型保障性住房政策的具体实施工作，成立镇（街道）主要负责同志牵头的工作领导小组，拟定镇（街道）配售型保障性住房筹建供应计划，推动配售型保障性住房项目谋划和建设筹集，建立完善申购、配售、回购及监督管理等业务机制。

第六条【专营机构】 市、镇（街道）配售型保障性住房项目专营机构（简称“项目专营机构”）由市政府、各镇（街道）政府分别确定。市级项目专营机构具体负责市本级以及镇（街道）委托的配售型保障性住房建设筹集、配售、回购等运营管理工作，完善配售型保障性住房信息平台建设和维护。镇（街道）项目专营机构负责镇（街道）主导项目



的建设筹集、配售、回购等运营管理工作，并接受市、镇（街道）住房保障业务管理部门的指导和监督。

项目专营机构负责委托专业机构测算配售型保障性住房的销售定价（基准单价、单套房源的销售价格）。市本级项目的销售定价和配售方案由市住房城乡建设部门出具审核意见后，报市政府审定；镇（街道）项目的销售定价和配售方案由同级住房城乡建设部门出具审核意见，报镇（街道）政府审定。

第二章 规划建设和房源筹集

第七条【需求调查】 深入开展需求摸底调查，按照“以需定建（购）”原则，摸清保障群体需求，结合产业规划布局、人口结构等因素，科学开展分析评估，合理测算未来一段时期配售型保障性住房需求水平，开展面向公众的配售型保障性住房需求申请和轮候库建设。

第八条【项目规划】 配售型保障性住房通过新建或收购方式储备房源。市住房城乡建设部门会同市自然资源部门及各镇（街道），根据国土空间规划和配售型保障性住房发展目标，统筹确定用地规模与布局，科学制定发展规划和年度计划。

第九条【资金筹措】 配售型保障性住房项目建设资金采取多渠道筹措的方式争取：

- （一）配售型保障性住房开发建设企业的资本金及其他自有资金；
- （二）申请上级保障性住房补助资金支持；
- （三）配售型保障性住房项目融资、贷款；
- （四）地方政府专项债券；
- （五）社会捐赠及其他方式筹集资金。

第十条【税费支持】 符合条件的配售型保障性住房适用国家和省



有关税费支持政策。

第十一条【选址要求】 新建配售型保障性住房建设项目优先选址于公共交通便利、市政基础设施和公共服务设施较为齐全、有刚性需求的片区区域。鼓励在城中村改造、城市更新项目中统筹规划指标，通过存量土地和空间用途转换，有效增加项目建设用地供给。

第十二条【供地方式】 新建配售型保障性住房项目以划拨方式供应土地，仅支付相应的土地成本。要充分利用依法收回的已批未建土地、房地产企业破产处置商品住房和土地、闲置住房等建设筹集配售型保障性住房。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、办公等非住宅用地建设配售型保障性住房，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方式。

第十三条【建设模式】 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属国有企业或镇（街道）属公有企业承担，项目建设可探索国有（公有）企业与社会资本合作开发的模式，可采用社会代建方式进行建设。

第十四条【建设标准】 新建配售型保障性住房应按照国家标准适度、功能齐全、安全舒适、绿色节能等原则设计，户型设计及车位、充电桩等小区公共配套设施应充分考虑保障群体的基本居住生活需求。新建配售型保障性住房实行全装修现房销售。配售型保障性住房宜采用装配式方式建造，并满足装配率等装配式建筑相关要求。配售型保障性住房建造宜优先选用绿色建材产品。市、镇（街道）住房城乡建设部门应压实各方主体责任，加强配售型保障性住房建设工程质量和施工安全监督管理。

第十五条【配套设施】 加强新建配售型保障性住房项目配套设施建设和公共服务供给，确保市政基础和公共服务设施与新建配售型保障性住房同步规划、同步建设、同步交付，相关建设投入不得摊入保障性



住房配售价格。

通过配建方式或在城中村改造、城市更新等项目建设配售型保障性住房的，涉及的车位、公共服务配套设施、物业管理等与项目合理分摊、统筹规划。

第十六条【房源筹集】 配售型保障性住房房源可通过收购既有存量商品房房源等方式筹集。收购存量商品房用于保障性住房应同时满足以下基本条件：

（一）收购的存量商品房需为已办理不动产登记的存量商品房，满足产权合法明晰、无权属纠纷等要求；

（二）收购存量商品房项目要切实防范道德风险，严防新增地方政府隐性债务和地方政府国有企业经营风险；

（三）收购存量商品房应满足户型面积合适、价格合适、位置合适等基本要求，并符合国家、省、市各级相关政策规定。

（四）收购主体为符合条件的地方国有企业。选定的国有企业需确保符合银行授信要求，不得为政府融资平台，严防新增地方政府隐性债务和国有企业经营风险。国有企业可以利用人民银行提供的保障性住房再贷款进行融资。镇（街道）政府可通过申报专项债券项目资金收购存量商品房用于配售型保障性住房。

第十七条【户型面积】 新建配售型保障性住房的户型结构布局应紧凑规整，以两居室、三居室成套住房为主。户型建筑面积配比依具体项目区位、价格和实际需求设定。

单套户型建筑面积以 90 平方米及以下中小户型为主，原则上不超过 120 平方米。面向人才等特定群体供应的配售型保障性住房面积另有规定的，从其规定。



第三章 申请准入与轮候管理

第十八条【申购主体】 配售型保障性住房以家庭为单位申请，申请人配偶、未成年子女应作为共同申请的家庭成员。申请人父母、申请人配偶父母、成年未婚子女可自愿选择是否作为共同申请的家庭成员，计入家庭人口数。一户申请家庭只能购买和拥有一套配售型保障性住房。

申请人配偶、申请人父母、申请人配偶父母、成年未婚子女作为共同申请家庭成员的，视同已享受配售型保障性住房，今后不得再单独申购配售型保障性住房。未成年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，可再申购配售型保障性住房。

第十九条【户籍家庭申购条件】 户籍家庭申请购买配售型保障性住房，应当同时符合以下条件：

- （一）申请人具有本市户籍；
- （二）申请人应当具备完全民事行为能力；

（三）申请人及共同申请人应当在本市无自有产权住房，且申购前3年内在本市无住房网签备案记录。（已签订购房合同、征收拆迁或货币安置协议、有宅基地等情形，均视为有房；而有自有住房但鉴定为C级或D级危房的，视为无房。）；

（四）申请人及共同申请人在本市未享受过购买房改房、解困房、单位内部集资建房、征收（拆迁）安置房等政策性住房和购房优惠政策；

（五）申请人申请时近三年内（36个月内）在本市累计缴纳城镇职工基本养老保险已满24个月，且申请当月城镇职工基本养老保险费已扣费成功；

- （六）单身申请人需年满22周岁。

第二十条【人才家庭申购条件】 以引进人才政策申请购买配售型



保障性住房的个人或家庭，申请人需具有本市户籍，在本市没有自有产权住房，申购当月前12个月内在本市连续缴纳城镇职工基本养老保险并处于在缴状态，且应当经市、镇（街道）组织部门或人力资源社会保障部门依规认定为人才。

第二十一条【审核要求】 正在租住公租房、保租房、直管公房、人才房等享受政策性租赁住房的群体，应当在申购配售型保障性住房时如实申报，并自配售型保障性住房交付之日起30日内退出前述住房；正在领取公共租赁住房补贴的群体，应当在申购配售型保障性住房时如实申报，并自配售型保障性住房交付之日的次月起，停止租赁补贴发放。机关事业单位在编工作人员持有配售型保障性住房期间，应视同已享受住房改革政策核定有关待遇。

第二十二条【轮候申请】 符合我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请渠道如实填报申请信息，并将相关证明材料提交居委会（村委会）进行初审。经报镇（街道）住房城乡建设部门提出核查意见后，由市住房城乡建设部门最终核定申请人轮候资格。对于符合准入条件的，予以登记为轮候对象纳入轮候库，并进行公示不少于10个工作日（有异议需在公示期内提出）。

轮候先后顺序按审批进入轮候库时间确定。轮候期限为自申请之日起不超过3年，若申请人轮候超过3年未获得配售型保障性住房，经重新审核通过可继续轮候或退出轮候库；对于选择继续轮候的申请人，给予优先选房的权利。

第二十三条【意向征集】 项目专营机构应提前公布拟筹建项目地址、户型设计图、房源套数、预估价格、房屋产权期限、物业管理费等基本信息，在项目开工建设或项目销售前面向轮候对象开展申购意向征



集。申请人自主签署申购意向协议，意向协议签订套数达到项目房源总量的 80%，则启动该项目的建设筹集和销售工作。

第四章 配售与回购管理

第二十四条【配售原则】 市属配售型保障性住房房源直接面向全市配售，镇（街道）所属房源可优先面向属地镇（街道）申请人配售，产业园区集中配建项目可优先面向产业园区入驻企业员工配售。

第二十五条【配售价格】 配售型保障性住房销售基准价由项目专营机构统筹考虑划拨土地成本、建安成本、财务成本、销售管理费用、税费、适度合理利润等因素，结合同地段普通商品住房市场评估价格的一定比例测算确定。

配售型保障性住房实行一房一价、明码标价，最终销售价格不得超过核定的标准。配售型保障性住房项目销售价格原则上一年内不得调整。因政策调整、成本变化、销售情况等原因确需调整价格的，由项目专营机构提交调价申请，按程序报批。

第二十六条【配售流程】 配售型保障性住房按照制定配售方案、发布配售公告、购买资格审核、公开选房、现场确认、签订合同等步骤进行，具体程序在配售公告中公布。

第二十七条【封闭管理】 配售型保障性住房实施严格的封闭管理，即在具有购买资格的保障群体之间流转，禁止以任何方式将配售型保障性住房变更为商品住房。购买配售型保障性住房满 5 年的，可以在配售型保障性住房平台挂牌出售，出售对象为符合条件的配售型保障性住房申购对象，出售价格不得高于原购买价格。购房人持有配售型保障性住房期间不得长期闲置，不得擅自改变住房用途和房屋结构、设备设施，不得用于租赁或除购房贷款外的抵押。



第二十八条【回购管理】 购买配售型保障性住房办理不动产权证未满5年，原则上不得申请回购；已满5年的，挂牌出售1年后确无人购买可以向项目专营机构申请回购。项目专营机构按实际供需情况有序组织实施回购。回购后房屋性质保持原性质不变，仍作为配售型保障性住房使用。如回购的配售型保障性住房涉及未结清的住房公积金贷款，需征得住房公积金管理部门同意后办理回购业务。可申请回购的情形如下：

（一）申请购买人因工作调动离开本市或户籍迁出本市的，应在发生之日起30日内向项目专营机构申请回购；因购买商品房的、继承或接受赠与等原因在本市另行拥有自有产权住房，购买人应提前30日内向项目专营机构申请回购；

（二）因房源长期闲置（连续闲置2年及以上）或除购房贷款外的抵押、出租、用于经营等违法违规行为必须退出配售型保障性住房的，由项目专营机构提出要求强制回购；

（三）购买人向住房公积金管理部门申请公积金贷款购买配售型保障性住房，贷款发放后如有6个月以上不能按期归还贷款本息的，由住房公积金管理部门向项目专营机构提出要求强制回购；

（四）因继承、离婚析产、遗赠、法院判（裁）决等发生配售型保障性住房所有权转移的，如受让人不符合配售型保障性住房申购准入条件的，由项目专营机构提出要求予以回购；

（五）配售型保障性住房买卖合同约定的其他情形。

提请回购的购买人应当按合同约定内容履约到位，并在办理回购手续前的30日内，主动退出该房屋。保障家庭未能履行合同约定内容，未按期退出住房的，回购主体有权停止回购。

第二十九条【回购及流转条件】 申请回购或封闭流转的配售型保



障性住房应满足以下条件：

- （一）不存在抵押、租赁和债务等法律纠纷情况；
- （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。

第三十条【回购价格】 回购价格由回购主体结合原销售价格、持有期间的银行存款利率、房屋折旧等因素综合确定。

（一）回购价计算公式：回购价格 = [原购买价格（毛坯 + 装修）] + [原购买价格（毛坯 + 装修）× 申请回购时中国人民银行公布的一年定期存款基准利率 × 房屋持有年限] - [原购买价格（毛坯部分）× 交付使用年限 × 2%] - [原购买价格（装修部分）× 交付使用年限 × 10%]。

房屋持有年限从签订购房合同日期起至签订回购协议日期止计算，不足一年的不予计息；交付使用年限从交付日期起至签订回购协议日期止计算，不足一年的按照一年计算。房屋折旧按照主体结构 50 年、装修 10 年平均进行计算。房屋毛坯及装修均折完为止。

（二）房屋交付标准内的构件、装饰面、设施设备有损坏的，由购买人负责修复后再予以回购。购买人自行增加的装修及设施费用不纳入回购价格计算内容。回购后的配售型保障性住房房源再次配售价格按照回购价为基准，统筹考虑交易成本、市场评估价等因素进行测算。

第三十一条【社区管理】 配售型保障性住房应纳入村（社区）管理，建立和完善居住社区管理机制。组织优选专业物业服务企业，加强使用管理和物业服务。购买人享受与购买商品住房居民同等的公共服务待遇。配售型保障性住房和商品住房同一小区的，应纳入所在小区统一管理。

第三十二条【闲置房源管理】 自首次配售结束之日起超 6 个月无



人购买且面积合适的闲置配售型保障性住房，市、镇（街道）项目专营机构可向同级政府申请转用为其他类型的保障性住房，转用后，其配售型保障性住房的性质不变。若国家、省另有规定，从其规定。

第五章 监督管理

第三十三条【违规处理】 购买人违反本办法第二十一条和第二十七条规定且拒不改正，或者应当按照本办法第二十八条规定退出配售型保障性住房而拒不退出的，由行政主管部门依法作出行政处理，由项目专营机构回购配售型保障性住房。

第三十四条【监督机制】 建立配售型保障性住房建设、配售、运营等管理制度；健全配售型保障性住房和保障对象档案，加强对规划建设配售型保障性住房的全过程监督。坚决严防腐败寻租、骗取资格、多占住房、以权谋房、长期闲置、违规转租等问题。项目专营机构应开设单独的项目资金监管账户，确保项目建设资本金、开发贷款、项目收入及开支等通过监管账户办理。加强配售型保障性住房建设相关专项债资金、销售资金监管，做到专款专用，严禁挤占挪用，严防新增地方政府债务风险。

第三十五条【申请人监管】 申请人填报或者提供虚假信息，或者采取不正当手段购买配售型保障性住房的，按照以下情形进行处理：

- （一）已取得购房资格的，取消其资格；
- （二）已签订买卖合同但未依照约定办理房屋接收手续的，由项目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）已入住配售型保障性住房的，由市住房城乡建设部门依法作出行政处理，由项目专营机构实施回购，并按照买卖合同约定追究其违约责任；



（四）伪造申购材料的，移送公安机关依法处理；涉嫌犯罪的依法追究刑事责任。

申请人有关失信信息按照规定纳入住房保障信息管理系统，自取消其购房资格之日起10年内不予受理其住房保障申请。

第三十六条【运营机构监管】 项目专营机构及其工作人员违反本办法规定，不依法履行职责的，由市、镇（街道）住房城乡建设部门责令改正；存在玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、索贿受贿、不作为等行为的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法追究刑事责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条【管理部门和机构监管】 有关行政管理部门、业务管理机构及其工作人员存在玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、索贿受贿、不作为等行为的，对负有责任的单位领导和直接责任人依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十八条 配售型保障性住房申购条件可以根据本市住房价格水平、配售型保障性住房需求和房源供应情况等适时调整。本办法实施过程中上级国家机关有新规定的，从其新规定。

第三十九条 本办法自2026年8月7日起施行，有效期5年。