

永泰县人民政府文件

樟政规〔2025〕2号

永泰县人民政府关于 印发《永泰县配售型保障性住房管理 实施细则（试行）》的通知

各乡镇人民政府，县直各有关单位：

《永泰县配售型保障性住房管理实施细则（试行）》已经县十八届人民政府2025年第21次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

永泰县人民政府

2025年9月29日

永泰县配售型保障性住房管理实施细则(试行)

为有序推进我县保障性住房规划建设工作，加强保障性住房配售管理，根据《福州市人民政府关于规划建设保障性住房的实施意见（试行）》（榕政综〔2024〕18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）、《福州市住房和城乡建设局关于进一步规范配售型保障性住房销售告知有关事项的通知》（榕建规〔2025〕8号）等文件要求，结合我县实际，制定本实施细则。

一、保障对象

配售型保障性住房（以下简称保障性住房）主要优先保障住房和收入困难群体，同时按照“量力而行、稳慎有序”原则，结合保障性住房建设进度和供给能力，逐步保障符合条件的普通工薪收入群体。

（一）住房和收入困难群体。具体条件是：县城区公租房在保或轮候家庭，且具有我县城区城镇户籍。其中：

1. 已享受公租房实物配租的家庭应在保障性住房交付前腾退公租房。
2. 已享受公租房租赁补贴的家庭应在保障性住房交付前注销补贴资格。
3. 正在轮候的实物配租家庭取得保障性住房保障资格后放

弃公租房实物配租资格，同时可申请转为公租房租赁补贴。

（二）普通工薪收入群体。具体条件是：具有我县户籍，在永泰城区范围内家庭人均住房面积低于 15 平方米，且连续缴纳社会保险或个人所得税满 6 个月（申请之日前 3 年内），登记时社保处于在保状态的普通工薪收入家庭。包括符合条件的教师、医护人员、政府认定的科技人员和引进人才、机关事业单位在编在岗人员、社区工作人员、企业职工等。

保障性住房以家庭（含配偶及未成年子女）为单位进行申请，申请家庭主申请人应具有完全民事行为能力，具有永泰户籍，一个家庭只能购买一套保障性住房。居民家庭购买的保障性住房不计入该家庭购买商品住房或二手住房认定套数。

保障对象中处于公租房实物配租、应在保障性住房交付前腾退，有资金补贴的应停止发放。离异家庭离异时间应满 2 年方可申请保障性住房。

政府引进人才可按照《“好年华 聚福州”人才住房保障细则》实施保障，也可选择保障性住房，但不得重复享受。

二、配售户型

保障性住房建设以满足基本住房需求为原则，新建的配售型保障性住房建筑面积控制标准为：一人户型为 1 卧 1 厅 1 卫 1 厨，套型面积 55 平方米左右；二人户型为 2 卧 1 厅 1 卫 1 厨，套型面积 70 平方米左右；三人及三人以上户型为 3 卧 1 厅 1

卫 1 厨，套型面积不超过 85 平方米。通过收购、转换方式筹集房源的，经县政府批准可适当调整面积标准。

申请人实际购买的保障性住房实际建筑面积与其可申购的保障性住房建筑面积标准有差异的，以实际购买建筑面积为准。

面向引进人才等群体的房源建筑面积标准可适当上调，由县委组织部、县人社局、住建局等相关主管部门研究确定。

三、审核流程

(一) 申请受理。配售型保障性住房轮候登记实行线上线下常态化申请。

1. **线上申请。**申请人登录福州市配售型保障性住房轮候库信息系统(<https://lhk.mohurdic.org.cn/700201.html>)，按要求录入相关信息，提交身份、户籍、婚姻、住房、社保、税收等方面证明材料。

2. **线下申请。**由申请人到申请点提交相关材料。

(二) 资格审核。资格审核实行两级审核制。

1. 初审由开发建设单位负责，主要审核申请人材料是否齐全完整，对材料不齐全的，在 5 个工作日内一次性告知申请人补齐；材料齐全的予以受理，将申请材料和初审意见报送县住建局。

2. 县公安、人社、税务、不动产登记和交易中心等应做好信息联审(协查)工作，在收到协查之日起 10 个工作日内对申请

家庭户籍、社保、个税、住房等请况进行联审(协查)，并将联审(协查)结果通过轮候库信息系统反馈至县住建局。

3. 县住建局应当自收到联审(协查)反馈信息之日起 10 个工作日内完成审核，符合条件的予以审批，转入轮候库；不符合条件的予以退回，并说明理由。

4. 正在实施保障或轮候的公租房家庭，由县住建局审核。

5. 进入轮候库的保障家庭，申购资格有效期为一年，有效期内未购买配售型保障性住房的，应重新办理资格准入手续。轮候家庭也可以自行申请退出轮候库。

四、轮候登记

申请人取得准入资格后，进入轮候登记阶段，待正式发布项目配售公告后，应在一年内登记购买保障性住房，逾期未登记购买的应重新办理资格准入手续。

县住建局依托住房城乡建设部统一信息系统平台建立保障性住房轮候登记库，当纳入轮候库家庭户数超 300 户时，建设单位按“以需定建、以需定购”原则，结合大部分轮候家庭申购意向制定房源建设筹集行动方案，启动项目建设或收购适配面积存量商品房作为保障性住房。

五、发布信息

保障性住房建设单位进行项目选址、户型设计等，报县住建局备案后，由建设单位面向社会公开发布保障性住房项目信

息，项目信息应包含保障性住房项目选址位置、户型及配比、配售对象、配售价格等基本信息。

六、申购登记

保障性住房按项目申购登记。建设单位面向社会公开发布保障性住房项目信息后，由建设单位组织申购登记活动。具体如下：

（一）申购。取得保障性住房准入资格的家庭应根据保障性住房项目的供应对象要求，向建设单位正式申请购买保障性住房。

（二）登记。建设单位出具申购登记确认书，确认登记人申购户型、面积标准等信息。

七、公开选房

保障性住房项目正式批准销售后，由建设单位组织公开选房，选房顺序由建设单位根据申购登记情况综合采取以下方式合理确定：

（一）在规定期限内申购登记户数少于供应住房总套数的，可按申购登记先后顺序确定选房顺序。

（二）在规定期限内申购登记户数多于供应住房总套数的，可采取抽签摇号方式，按摇号顺序号确定选房顺序。

八、办理购房手续

（一）签约。建设单位组织购买人签订保障性住房买卖合同，按合同收取购房款。购买人登记购买保障性住房后未在规

定时限内参加选房签约的，自选房签约期满之日起，五年内不得申请购买保障性住房。

（二）贷款申请和专项维修金管理。保障性住房购买人可以按规定申请公积金购房贷款或商业银行个人住房贷款，（公积金购房贷款和商业银行个人住房贷款首付比例按福州住房公积金管理委员会和商业银行规定执行）。住房公积金缴存职工可以提取个人住房公积金用于支付保障性住房购房首付款。专项维修资金按我县商品房标准缴交。

九、监督管理

（一）保障性住房购买人和共同居住人应当遵守国家、省、市有关配售型保障性住房政策规定，按照合同约定使用房屋，不得有以下行为：

1. 不得擅自转让、调换、赠与保障性住房；
2. 不得改变保障性住房的使用用途；
3. 不得设定除保障性住房购房贷款担保外的抵押权；
4. 不得违反其他有关管理规定。

（二）保障性住房可以由购买人和配偶，以及其直系亲属、具有抚养关系人共同居住。购买人去世后，共同居住的直系亲属可以按照规定继承房产并继续居住。

（三）保障性住房购买人存在长期拖欠保障性住房个人住房按揭贷款，司法机关已裁定购买人贷款违约的，购买人因工作调动迁离永泰，因婚姻变动、继承等原因造成一个家庭拥有

两套及以上保障性住房等特殊情况的,可申请退出保障性住房。由购房人向开发建设单位提出申请,经开发建设单位初审,县住建局复审后,由开发建设单位予以回购。保障性住房设立居住权、抵押权的,不予回购。

(四) 回购后的保障性住房继续面向符合相应条件的保障家庭供应,出售价格为原回购价格加上出售过程增加的税费。

(五) 保障性住房不得以任何方式违法违规变更为商品房,不得以买卖、赠与等方式上市交易。

(六) 保障性住房因继承、遗赠、离婚析产等情况而发生房屋所有权转移的,房产性质仍为保障性住房,不动产登记机构应在不动产权证上附记“配售型保障性住房继承”“配售型保障性住房遗赠”“配售型保障性住房离婚析产”以及不得上市交易等内容。

(八) 房地产经纪机构和经纪人员不得违规代理保障性住房出售业务;违反相关规定的,由县住建局根据相关规定处以罚款。

十、加强信息公开

由县住建局牵头县教育局、卫健局、公安局、建设单位等单位,建立健全信息公开制度,实时公示保障对象准入资格,发布保障性住房项目信息,及时通报摇号选房结果,确保保障性住房配售工作公开、公正、公平。

本细则自印发之日起试行,有效期两年,由永泰县住房和城乡建设局负责解释。

抄送： 县委、人大、政协、纪委监委。

永泰县人民政府办公室

2025 年 9 月 29 日印发
