

常州市住房和城乡建设局 常州市发展和改革委员会 文件 常州市自然资源和规划局

常住建〔2025〕88号

关于印发《常州市配售型保障性住房 管理办法》的通知

各辖市（区）住建局、发改（经发）委（局）、自然资源和规划局，常州经开区建设和交通局、经发局、自然资源和规划局经开区分局：

为贯彻落实《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号），经广泛征求各方意见，结合我市实际，制定了《常州市配售型保障性住房管理办法》，现印发给你们，

请认真贯彻执行。



常州市住房和城乡建设局



常州市发展和改革委员会



常州市自然资源和规划局

2025年7月1日

(此件公开发布)

常州市配售型保障性住房管理办法

第一章 总则

第一条 为规范配售型保障性住房的筹建配售管理，加快解决工薪收入群体的住房困难，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），结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本市范围内配售型保障性住房的筹集、建设、收购、配售、售后管理和货币补贴等工作，适用本办法。

第三条 符合条件的住房困难工薪收入群体，可以申购配售型保障性住房实物房源或申请配售型保障性住房货币补贴。

配售型保障性住房实物房源是指由政府或单位筹集、建设或收购，限定套型面积和配售价格，面向住房有困难的工薪收入群体配售，且实施封闭管理的政策性住房（以下简称保障性住房）。

配售型保障性住房货币补贴是指政府通过发放货币补贴的方式，支持符合条件的住房困难工薪收入群体在市场上自行购买商品住房（以下简称货币补贴）。

第四条 市住房和城乡建设部门是配售型保障性住房管理工作的行政主管部门，负责政策制定、统筹推进、监督指导等工作。

各辖市（区）人民政府、常州经开区管委会负责保障性住房筹集、建设、收购、配售和售后管理工作，市属平台公司筹建的

项目纳入项目所在地区统一配售和管理。

发展改革部门负责保障性住房项目立项指导、人防工程配建指标核定及销售价格会审工作。

自然资源和规划部门负责保障性住房用地规划和供应、划拨土地成本确定及产权登记等相关工作。

财政、税务、人社、审计、金融、公积金管理等部门按照职责分工，协同做好保障性住房相关工作。

第五条 配售型保障性住房的供应对象、供应方式和供应标准，由市住房和城乡建设部门，根据本市配售型保障性住房需求状况和供应能力、城镇居民可支配收入水平、城市常住人口变动情况等因素确定并实行动态管理，经市人民政府批准后向社会公布。

第二章 房源筹建

第六条 保障性住房筹建主要由建设、利用闲置住房筹集和收购三种方式组成。

第七条 市住房保障部门会同市发展改革、财政、自然资源和规划等部门，根据保障性住房需求、城市规划实施和土地利用现状等情况，编制保障性住房发展规划，制定保障性住房年度筹建计划，报市人民政府同意后实施。

各辖市（区）人民政府、常州经开区管委会结合实际情况多渠道落实本辖区保障性住房年度目标任务。

第八条 保障性住房建设用地纳入本市土地利用年度计划管

理，并予以优先供应。

第九条 辖市（区）人民政府、常州经开区管委会各选定一家国有企业作为收购已建成存量商品房的收购主体。选定的国有企业及所属集团不得涉及地方政府隐性债务，不得是地方政府融资平台，同时应具备银行授信要求和授信空间。

第十条 辖市（区）人民政府、常州经开区管委会选定国有企业作为统一平台，组织实施辖区范围内保障性住房筹集、建设、销售、维保、回购等工作。

第十一条 新建保障性住房以划拨方式供应土地，充分利用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保障性住房。支持利用符合条件的闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设保障性住房，变更土地用途，不补缴土地价款。

第十二条 保障性住房建设与城中村改造、城市更新、危旧房改造等工作统筹结合、稳妥推进。项目选址应当结合产业发展布局、城市建设重点，在交通较便捷、教育配套较完善、生活设施较齐全的区域，选择已完成土地收储的地块优先安排。

第十三条 新建和收购的保障性住房应当满足保障对象刚性需求，面积标准原则上不超过 120 平方米，利用闲置住房筹集的面积可适当放宽。

第十四条 保障性住房规划设计和建设应当严格执行国家有关技术规范 and 标准，积极应用成熟、安全的新技术、新材料、新设备。保障性住房各参建单位根据《建设工程质量管理条例》相

关规定承担保修责任，确保工程质量和使用安全。

各级行政监管部门要加强保障性住房建设工程质量和安全生产责任监管，完善管理措施、强化督导检查。

第十五条 各辖市（区）人民政府和常州经开区管委会负责建设与保障性住房项目直接相关的城市道路、市政基础设施和公共服务设施，确保与新建保障性住房同步规划、同步建设、同步交付。

第三章 价格管理

第十六条 保障性住房配售价格实行政府指导价。按照属地管理和保本微利原则，由价格主管部门会同当地财政、住房保障主管部门在综合考虑划拨土地成本、建安成本、税金和合理利润等的基础上进行综合评审，提出评审意见报当地政府审定后执行。

第十七条 保障性住房实行现房销售，实施主体应在销售房源前提出配售价格申请，并提交由第三方机构出具的测算报告及其他相关资料。

与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，相关建设投入不得摊入保障性住房配售价格。

第十八条 因政策调整、成本变化等原因确需调整价格的，应按规定程序提交调价申请，报当地政府同意。保障性住房应按

照审定价格对外配售并做好价格公示工作。

第四章 配售管理

第十九条 保障性住房申请以家庭为单位，一户申请家庭只能申购一套保障性住房，申请人已婚的，其配偶以及未成年子女必须作为共同申请人，单身居民申购保障性住房需达到法定结婚年龄。未成年人以家庭成员身份参加过保障性住房申购，成年后仍符合保障性住房申购条件的，可以按规定申购。

第二十条 申购保障性住房，应当具备下列条件：家庭人均住房面积 18 平方米以下，申请之日起前 2 年内未有在本市转让房产记录；非户籍家庭主申请人具有专科及以上学历，或初级及以上职称，或技师及以上职业资格，申请前需在本市缴纳基本养老保险 6 个月以上且申购时仍在保。

第二十一条 市住房保障部门建立全市统一的保障性住房信息系统。意向家庭通过线上渠道或向镇（街道）提交相关材料，审核通过后纳入轮候库管理。轮候库通过定期核查对轮候家庭进行动态管理，对不符合条件的家庭及时予以清退。

轮候顺序主要按照申请时间先后进行排序，优先保障户籍家庭、低保特困家庭以及引进人才等。具体项目轮候规则由各辖市（区）根据项目实际情况和意愿登记情况具体制定，并在正式申请受理前向社会公布。

第二十二条 申请家庭应当提供下列材料：

（一）申请家庭成员的身份证件等材料；

(二)申请家庭对其申报的相关信息和提交资料的真实性作出的书面承诺,及申请家庭签署的同意接受有关部门对其家庭人口、婚姻、户籍、住房、学历学位、职称、职业资格、社保等情况进行调查核实的声明;

(三)其他需要补充提供的材料。

第二十三条 保障性住房申购按照下列程序办理:

(一)各辖市(区)住房保障部门应当在申购受理前,根据房源筹集情况制定每批次的轮候配售方案并向社会公布。批次轮候配售方案包括申请流程、配售对象、准入条件、房源信息、配售价格、配售方式、配售安排、选房规则等内容。

(二)申购家庭通过线上申请渠道或向房源所在地镇(街道)提交申请和相关材料。

(三)经系统核查符合条件的,由辖市(区)住房保障部门在媒体上予以公示,公示期限为7日。公示无异议或者异议不成立的,辖市(区)住房保障部门在3个工作日内出具终审意见并向申购家庭发放购买通知书。经核查不符合条件的,辖市(区)住房保障部门应当通知申购家庭并说明理由。

(四)辖市(区)住房保障部门会同保障性住房运营企业制定、公布选房公告,明确选房时间、选房流程、合同签订等具体内容。

(五)保障性住房运营企业根据选房公告,组织通过审核的申购家庭参与选房。申购家庭选定保障性住房后,应当及时办理认购手续,缴纳购房款,签订购房合同。

(六) 申购家庭应当持购买通知书、购房合同等要件, 按照规定及时办理不动产权登记。

第二十四条 正在享受公租房的家庭申购保障性住房, 应在保障性住房交付后六个月内退出公租房保障。

第二十五条 按照谁使用谁承担的原则, 保障对象全额缴纳整套房屋应付的专项维修资金和物业服务费。

第二十六条 除购房按揭抵押外, 保障性住房不得进行其他抵押、不得设置居住权。不动产登记机构在办理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上记载注明保障性住房。

第二十七条 购买保障性住房享有相应的落户、子女就学等权益, 与商品住房小区购房人享有同等的基本公共服务。

第五章 封闭管理

第二十八条 保障性住房实行严格的封闭运行管理, 不得变更为商品住房流入市场。

保障性住房自销售合同备案时间起未满 5 年不得申请回购。申请家庭因特殊原因确需退回保障性住房的, 需经房源所在地住房保障部门审核同意。

第二十九条 保障性住房由各辖市(区)人民政府、常州经开区管委会指定的国有企业负责回购, 回购价格原则上参照原销售价格, 购房家庭装修费用不予计算和补偿。

第三十条 购买保障性住房的家庭自保障性住房销售合同备

案之日起 5 年内不得购买商品住房，确需购买的，须退出保障性住房。

第三十一条 保障性住房因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移的，保障性住房性质不变。离婚析产后未享有保障性住房所有权的一方可另行申购保障性住房。

第三十二条 收购的已建成存量商品房，以及竣工交付 2 年以上未出售的保障性住房，可以参照保障性租赁住房有关规定出租。

第六章 货币补贴

第三十三条 货币补贴主要有住房困难工薪群体购房资助和经济适用住房货币补贴两种方式。

第三十四条 住房困难工薪群体购房资助的申请条件、审核流程和保障标准由市住建部门牵头另行制定，报市人民政府批准后执行。

第三十五条 经济适用住房货币补贴的申请条件、审核流程和保障标准按经济适用住房相关文件执行。

第三十六条 以货币补贴方式购买的配售型保障性住房上市交易前须退回享受的补贴资金。

第三十七条 享受货币补贴的家庭，在退还补贴资金后，方可购买商品住房。

第七章 监督管理

第三十八条 市住房保障部门应当建立健全配售型保障性住房和保障对象档案，加强对配售型保障性住房工作的监督指导。

第三十九条 申请家庭申请配售型保障性住房时，不如实申报家庭人口、户籍、住房、学历等情况的，取消其申请资格。已签订购房合同但未交付保障性住房的，解除购房合同；已交付保障性住房的，应当按照合同约定腾退保障性住房，逾期未腾退的，通过司法途径处理；已享受货币补贴的需退回补贴资金。

自被取消资格之日起 2 年内不得再次申请配售型保障性住房。

第四十条 配售型保障性住房有关管理部门和单位的工作人员在配售型保障性住房资格审查和监督管理中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究其行政责任，涉嫌构成犯罪的依法追究其刑事责任。

第八章 附则

第四十一条 本办法自印发之日起施行。

