

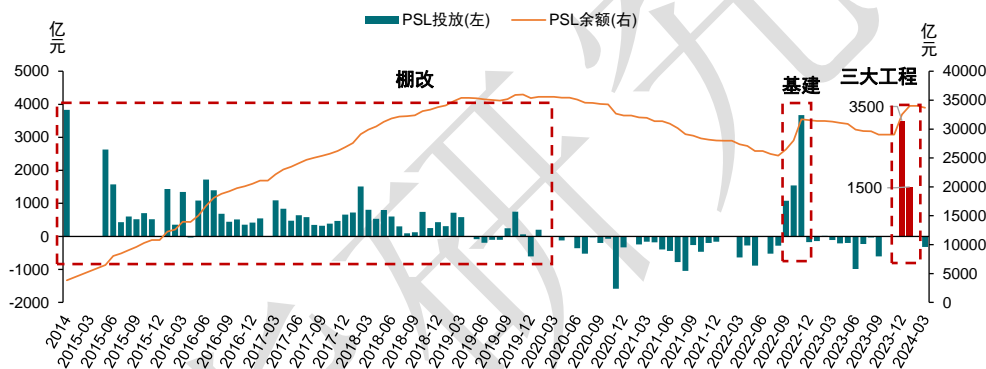


## “三大工程”最新进展：首张城中村改造项目房票发放，多地配售型保障房管理规则出台

去年 12 月中央经济工作会议再次强调“加快推进保障性住房建设、‘平急两用’公共基础设施建设、城中村改造等‘三大工程’”以来，各地积极推进落实相关举措，加快建设进程，至今年 4 月中旬，各地“三大工程”的推进情况如何？对当前房地产市场是否会带来新的影响？本月起，我们将持续跟踪与房地产密切相关的城中村改造和保障性住房建设最新进展，供各界参考。

从资金投放来看，2024 年 4 月 18 日，央行相关负责人在国新办举办的《2024 年一季度金融运行和外汇收支情况发布会》中提到，一季度支持保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”的 5000 亿元抵押补充贷款（PSL）发放完毕。预计后续政策性银行的资金投放落实也将加快。

图：PSL 投放情况



资料来源：央行，中指研究院综合整理

### 一、城中村改造平稳推进，首张城中村改造项目房票发放

#### 1、各地 2024 年城中村改造计划陆续公布，工作基调相对积极

“三大工程”作为 2024 年的重点工作方向，多地在其政府工作报告中均对“三大工程”进行了分解安排，部分城市对 2024 年城中村改造的具体工作量定下明确计划，如上海 2024 年计划启动不少于 15 个城中村改造项目；深圳将加快实施 60 个城中村分类改造项目；杭州计划 2024 年实施城中村改造项目 59 个；部分城市在公布城中村改造项目目标的同时，也公布了安置房建设目标，如福州计划实施城中村改造项目 12 个，动建安置房 1 万套；青岛新启动 20 个城中村改造，建成安置房 3.1 万套。目前从各地公布目标来看，城中村改造具备一定规模，且各地根据地方情况分别指定相应方案，整体工作基调相对积极。



表：35 个城区常住人口超 300 万大城市 2024 年城中村改造目标

城市	2024 年工作目标
北京	今年北京计划推进 20 个城中村实施改造，消除安全隐患，改善生活品质和生活环境，提升城市发展质量。
上海	今年，上海“城中村”改造将再提速、扩容、增效。坚持统筹联动、强化市区协同、引导社会参与，今年预计启动不少于 15 个城中村改造项目。
广州	推动出台城中村改造条例，深入实施“依法征收、净地出让”新模式，强力推进广州新中轴（海珠）、广州火车站、罗冲围、环五山创新策源区四大片区改造，力争首开区实现开工建设，加大城中村改造筹建保障性住房力度。实施 200 个以上老旧小区改造项目，研究推进危破房改造，打造老旧小区成片连片高质量品质提升示范区。实施 50 个以上旧厂“工改工”类微改造项目，推动村镇工业集聚区整治提升。
深圳	积极稳步推进城中村改造，坚持“拆、治、兴”并举，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，加快实施 60 个城中村分类改造项目，完成 100 个老旧小区改造，提升物业管理服务品质。加快推进“平急两用”公共基础设施建设，做好统筹规划、集约建设，补齐应急设施短板，确保平时用得着、急时用得上。
杭州	实施城市更新三年行动，推进“平急两用”五年行动计划，新建配售型保障性住房 6000 套，筹集保障性租赁住房 6 万套（间），实施城中村改造项目 59 个，完成老旧小区改造 200 个，积极探索以自主更新为特点的老旧小区拆改结合新模式。回迁安置 3.5 万户，基本完成既有城中村改造在外过渡户回迁安置。优化经营性用地结构和出让时序，收储 13000 亩、出让 10300 亩。
成都	城市品质全面提升。居住环境不断优化，深入实施 106 个片区更新项目，建成特色街区 20 条，打造未来公园社区 75 个，完成社区微更新项目 345 个，改造老旧院落 616 个、城中村 3236 户、棚户区 3151 户，筹集建设保障性租赁住房 6.1 万套（间），打通中心城区“断头路”24 条。
西安	加快推进“三大工程”建设。落实各类保障房分类建设管理实施方案，严格执行规划计划审批制度，完善体制机制和配套政策，年内筹集建设配售型保障性住房 1 万套、保租房 5000 套。探索建立“平急两用”公共基础设施建设标准和政策体系，盘活存量资源，强化试点示范。一村一策、一项目一方案加快回迁安置进度，年内竣工交付 66 个以上项目。坚持微更新、微改造、动则快、动则成，分类稳妥推进城中村和老旧小区改造。
苏州	创新投融资机制，用足用好专项债、特别国债等政策工具，支持社会资本参与基础设施建设。适度超前布局网络、算力等新基建，稳妥有序推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施、城中村改造“三大工程”。优化刚性和改善性住房供给，建设群众满意的品质住房，推动房地产市场平稳健康发展。
合肥	合肥大建设计划中公布，2024 年城中村改造计划实施 10 大片区，共 53 个城中村
济南	济南市自然资源和规划局： 全市 2024 年计划改造的 52 个（暂定）城中村项目和市内 6 区 35 个重点城中村。
青岛	新启动 20 个城中村改造，建成安置房 3.1 万套。完成 433 个老旧小区改造，一体推进周边老旧街区环境提升，加快嵌入式服务设施建设，提高物业服务品质。
南京	2024 南京城建计划： 今年南京将完善“保障+市场”的住房供应体系。在城中村改造中，贯彻落实房地产领域“三大工程”建设要求，有序推进城中村改造项目，并落实保障性住房建设、安置房筹集，今年惠及约 1.2 万户家庭。
长沙	有序推进“三大工程”，统筹建设保障性住房，加快建设长吉高速宁乡南服务区等“平急两用”公共基础设施，改造城中村项目 15 个。
宁波	统筹城市更新和开发建设。一体化推进 55 个先行片区的城市体检和更新工作，建成和开工建设未来社区 110 个，改造老旧小区 30 个，加装电梯 200 台以上，实施城中村改造 1000 万平方米。加快姚江片区等重点区块开发，创成省级城乡风貌样板区 33 个以上。新建海绵城市 28.5 平方公里。改造城镇供水管网 150 公里。
南昌	一体化推进城市更新行动和城市功能与品质再提升行动，推进 27 个城中村改造，240 个老旧小区改造，加快既有住宅加装电梯进程。有效推动配售型保障性住房建设。完工交付 8 个在建旧改安置房项目，全面完成中心城区旧改安置房建设分配任务。
武汉	加快推进城市更新。坚持“留改拆建控”并举，稳步实施城中村、景中村改造，积极推进 33 个更新单元改造，完成 200 个以上老旧小区改造。
南宁	推进“三大工程”建设，争取专项债、中央资金、金融机构支持，推进兴宁区三塘南路西侧地块、西乡塘区秀安路 1 号地块等 5 个保障性住房和鸡村、望州路北三里片区等 8 个城中村改造项目、5 个“平急两用”公共基础设施项目建设。



城市	2024 年工作目标
郑州	全力推进惠济区老鸦陈安置房等 140 个保障性安居工程、中原区大李—西岗等 94 个棚户区改造、花园口镇等 129 个城中村改造、富田城等 266 个商业地产项目建设，力争房地产投资完成 1500 亿元。
沈阳	加快推进“三大工程”建设，全年筹集 7200 套保障性住房，实施 25 个城中村改造项目，稳步推进“平急两用”公共基础设施建设。扎实做好“保交楼”工作，优化房地产政策，推动房地产市场平稳健康发展。
重庆	2024 年，重庆市计划改造城中村项目 82 个。目前，已有 41 个城中村改造项目下达征收土地预公告，15 个项目启动征拆，已完成征拆 1690 户，6 个安置房项目开工建设，开工套数 3602 套。
呼和浩特	实施老旧小区改造 229 个，筹集保障性租赁住房 3000 套，解决 496 个小区“吃水难”问题。抓住国家实施城中村改造工程机遇，推进保全庄、帅家营、范家营等区块改造。修整完善城市碎片空间，开发提升群众家门口的公园游园 200 个、城市绿道 200 公里、节点绿化 1000 处，让老百姓能够“推窗见绿、出门入园”。
厦门	深入实施城市更新行动，启动建设首批 25 个城中村现代化治理试点，扎实推进 92 个岛内大提升项目和 516 个城市建设品质提升项目，完成老旧小区改造 9.1 万户。
福州	支持刚性和改善性住房需求，按需定建一批配售型保障性住房，新增保障性租赁住房 1 万套，基本完成“保交楼”任务。实施城中村改造项目 12 个，动建安置房 1 万套，整治老旧小区 94 个。
天津	推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，启动建设配售型保障性住房，实施 7 个城市更新项目和一批城中村改造项目，启动 275 个老旧小区改造提升，开展城市社区嵌入式服务设施建设。
石家庄	大力推广超低能耗建筑，集中连片建设被动式住宅小区。加快保障性住房、“平急两用”公共基础设施、城中村改造等“三大工程”建设，稳步实施 17 个城中村改造，完成 243 个老旧小区改造和剩余 2 个“烂尾楼”项目整治。
太原	太原城中村改造 2024 年计划项目表： 其中包含了亲贤村、狄村、龙保村、西峰村等 38 个项目，囊括了小店区、迎泽区、杏花岭区、尖草坪区、万柏林区和晋源区六大主城区。
东莞	“拆治兴”并举推进城中村改造。出台城中村改造专项规划和实施方案，坚持依法征收、净地出让，稳妥实施 110 个城中村改造项目，推动南城石鼓、万江龙湾等 6 个整治提升类示范项目取得阶段性成效，进一步消除重大安全隐患、提升人居环境，严厉打击镇村工业园和城中村二手房东水电违规加价等行为。强化城中村区域管控，规范农房报建审批，每季度开展市域航拍，坚决遏制新增违建。
长春	完善社会保障体系。推进社保扩面提标，农村低保标准达到城市低保标准的 80% 以上。完善生育支持政策，落实三孩补贴。养老机构护理床位占比超过 65%，建设敬老餐厅 300 家。改造老旧小区 278 个，启动 13 个城中村改造，建设回迁房 6300 套。
佛山	加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，新增筹集建设配售型保障性住房 3000 套、保障性租赁住房 1.5 万套，实施城中村改造项目 25 个。
大连	大力推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”，实施金普新区、甘井子区等重点地区城中村改造，建设配售型保障性住房 2170 套，促进房地产市场平稳健康发展和良性循环。
昆明	推进保障性住房、“平急两用”公共基础设施、城中村改造建设，实施 44 个城中村改造、完成 982 个老旧小区改造，建设、筹集保障性租赁住房 9000 套，启动城市体检五年综合评估工作，努力建设宜居、韧性、智慧城市。
无锡	无锡市今年将加速推进 34 个城中村改造项目，计划 5 年惠及超 10 万户居民。
常州	加快城市更新步伐，加强保障性住房规划建设，实施城中村改造项目 9 个、城镇老旧小区改造 36 个，既有住宅加装电梯 180 部，推动党政机关、企事业单位停车场向公众开放，新增公共停车位 1 万个以上。
哈尔滨	今年，保障性住房启动建设配售型 2000 套、筹集租赁住房 6000 套以上，满足新市民、青年人、工薪阶层刚性需求。城中村改造坚持成熟一个推进一个做成一个，谋划推进四大片区改造项目，实施老旧小区改造 1000 万平方米以上、14 万户，打造宜居舒心居住环境。
乌鲁木齐	乌鲁木齐市启动城中村（自建房）改造试点项目，今年计划实施 5 个改造试点，涉及房屋 1202 栋，房屋面积 27 万余平方米，惠及群众约 3696 户、1.5 万人。

资料来源：各地政府工作报告，中指研究院综合整理



## 2、资金支持持续落地，助力城中村改造工作加速推进

2023年7月，国务院办公厅向各地印发《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，文件内指出“对符合条件的城中村改造项目，中央通过现有渠道适当给予补助。将符合条件的城中村改造项目纳入地方政府专项债券支持范围。设立城中村改造专项借款。”12月，住建部、财政部、人民银行、金融监管总局联合印发了《关于通过专项借款支持城中村改造工作方案的通知》，创设了城中村改造专项借款这一融资工具，对35个超大特大城市城中村改造项目提供资金支持，而后各地对实施细则出台相应资金使用管理规定。

城中村改造专项借款主要适用于城中村改造项目前期工作、征收补偿安置、安置房建设等方向，主要通过国开行、农发行向各城市发放，根据国开行、农发行公布消息，截至3月7日，国开行共发放城中村改造专项借款614亿元；截至3月11日，农发行共发放城中村改造专项借款567.46亿元，两行合计发放城中村改造专项借款约1180亿元。同时，根据各地披露消息，当前各地获批授信额度已超万亿元，资金的推进落地速度加快，为各地城中村改造工作的加速推进提供支持。

表：各地城中村改造专项借款落地情况（截至4月20日）

城市	时间	授信额度 (亿元)	项目 个数	第一批落 地额度 (亿元)	落地项目
广州	2024.1.30	1426	14	15	广州市白云区罗冲围片区潭村、民科园片区大沥村等14个项目
郑州	2024.1.30	508	58	24	航空港区、惠济区等
佛山	2024.1.30	245.5	6	2.1	佛山市山禅城区祖庙街道郊边村、禅城区石湾镇街道任何仁和仁伍村、南海区大沥镇黄岐东秀村、南海区桂城街道平南顺利旧村、顺德区乐从镇小涌村和顺德区杏坛镇南华村
西安	2024.1.30	--	--	5	高新区、浐灞生态区
南京	2024.1.30	--	--	--	秦淮区、雨花台区、鼓楼区、六合区、麒麟管委会等
合肥	2024.1.30	441	18	13	周谷堆项目、大铺投项目
沈阳	2024.1.30	133	16	0.11	和平区上河湾村、浑南区王家湾村等16个城中村改造项目
长沙	2024.1.30	775	21	1.13	天心区黑石铺片区
青岛	2024.1.30	154	10	3.58	4个项目已获批
苏州	2024.1.30	--	--	3.49	苏州市吴中太湖新城木林村、浒墅关大运河、光福镇东部
贵阳	2024.1.30	120.81	9	0.2	白云区金融北
宁波	2024.1.30	57.8	5	10.3	小港街道衙前村片区城中村改造项目、岳林街道惠政二号区块城中村改造项目、江口街道后胡区块城中村改造项目
常州	2024.1.30	31.6	3	4.1	龙江路以西产业园新桥片区、新闸片区、金坛指前镇片区
石家庄	2024.1.30	405.23	17	2.15	城角庄等17个村
重庆	2024.1.31	700	75	10.3	璧山区双龙片区3个项目
成都	2024.1.31	1200	62	15	成都天府新区、金牛区、武侯区、青白江区、郫都区等29个项目
厦门	2024.1.31	200	--	0.4	何厝岭兜片区、湖里社片区、九龙湖镇长石村、西河地段城中村改造项目、骆驼街道机电园片区城中村改造项目
北京	2024.2.1	260	13	10	东升镇北部片区、朱房二期城中村改造项目
武汉	2024.2.1	401	73	124.4	东湖高新区、长江新区、硚口区、汉阳区、青山区、江夏区、蔡甸区等
福州	2024.2.2	151.32	10	13.8	仓山区高宅片区城中村改造项目
南昌	2024.2.2	187.05	13	6.27	高新区麻丘镇长江村城中村改造项目
济南	2024.2.4	940	52	73.71	天桥区王炉、北辛、太平、大鲁、丁庄、新徐等片区及高家村韩家村改造项目
天津	2024.2.6	142	19	0.83	天津市西青区杨柳青镇、武清区南蔡村镇、北辰区天穆镇
杭州	2024.2.6	100	--	5.91	滨江、萧山、余杭、富阳等区域城中村改造项目
南宁	2024.2.6	590	8	--	--
黑龙江	2024.2.7	141.36	--	0.03	--
无锡	2024.2.9	25.8	6	3.09	无锡市梁溪区威孚片区、民航尤渡里等6个项目





城市	时间	授信额度 (亿元)	项目个数	第一批落地额度 (亿元)	落地项目
上海	2024.2.20	--	--	15.58	浦东新区唐镇小湾村、暮二村等地块城中村改造项目
深圳	2024.2.26	--	1	--	大鹏新区白石岗片区城中村改造项目
长春	2024.2.28	305	--	0.1	三道镇城中村改造项目
大连	2024.3.15	--	2	1.3	金普新区光明村和八里村2个城中村改造项目
东莞	2024.3.22	--	44	0.68	洪梅镇凫涌村城中村改造项目和望牛墩镇下漕村城中村改造项目
太原	2024.3.25	306	28	0.2	--
昆明	2024.4.3	461	22	27.22	五华、盘龙、官渡、西山、呈贡、安宁6个区

资料来源：各地住建局，政府官网，中指研究院综合整理

### 3、广州发放全国首张城中村改造房票

聚焦各地进展来看，1月，《广州市房票安置实施方案》审议通过，随后在荔湾区石围塘旧城改造项目发放广州市首批房票；4月《广州开发区、广州市黄埔区城中村改造项目房票安置实施细则》印发实施，此次印发的细则，在1月实施方案基础上进一步完善细化，在可购房房源范围中增加了政府持有房源；明确对于选择房票安置村民对基础补偿部分给予的奖励额度；放宽被转让人身份，取消同一项目征收人的限制；使用房票所购买的商品房不计入家庭限购套数，同时在发放细则上明确“应保证按照每户人均40平方米原址回迁，超出每户人均40平方米的部分房屋面积可选择房票安置”，在实施细则方面与此前发放的房票基本一致。4月18日，在广州开发区、黄埔区城中村改造项目房票安置启动活动现场，发放了全国首张城中村改造项目房票。

此次黄埔区城中村改造项目房票实施细则的落地及首张房票的发放，标志着房票安置这一补偿方式正式应用于城中村改造工程中，广州城中村改造项目数量多、项目情况复杂，房票安置这一方式的应用或能有效加速城中村改造工程的推进，广州率先对房票安置在城中村改造中的应用进行探索，也为其他城市提供参考，有望带动全国城中村改造工程的加速实施。

表：广州城中村改造项目房票安置细则

文件名	适用范围	可购买房源范围	使用人	补贴	期限	到期后未使用处理方式	房票可否转让	其他细则
《广州市房票安置实施方案》(2024.1.4)	广州市行政区内各类住宅改造项目的拆迁安置工作	全市“房源超市”内新建商品房	被征收人本人及其直系亲属	在基础补偿额以外给予被征收人一定的政策性奖励，具体比例由各区自行制定	18个月	到期后，未使用部分被征收人可向核发房票的区政府申请兑换成货币	被征收人满足在广州每户拥有一套住房的前提下，可在本项目被征收人之间转让一次	被征收住宅位于限购区的，使用房票购房不计入家庭限购套数；被征收住宅位于非限购区的，使用房票在限购区内购房需符合本市限购政策
《广州开发区广州市黄埔区城中村改造项目房票安置实施细则》(2024.4.12)	经区政府同意纳入黄埔区城中村改造房票安置的试点项目	全市“房源超市”内新建商品房和政府持有房源	被征收人本人及其直系亲属	按规定在基础补偿金额以外给予被拆迁人一定的政策性奖励，政策性奖励不超过5%	18个月	到期后，未使用部分被征收人可向核发房票的区政府申请兑换成货币	可实名转让一次，兑付期限不变，且不得分割转让，受让人需具备广州购房资格并满足限购要求	房票记载人使用房票所购买的商品住房，不计入家庭限购套数

资料来源：广州市政府，中指研究院综合整理



## 二、多地配售型保障房建设计划落地，管理实施办法陆续出台

### 1、多地 2024 年配售型保障房建设计划公布，一线城市均不低于 1 万套

从配售型保障房来看，“14 号文”中明确“保障性住房建设坚持以需定建。支持城区常住人口 300 万以上的大城市率先探索实践，具备条件的城市，要加快推进，暂不具备条件的要做好政策和项目储备。商品住房库存大的城市，可按市场化、法治化原则适当改建或收购存量商品住房用作保障性住房，积极盘活利用闲置土地和房屋，避免重复建设造成浪费”。当前多地已经公布了首批或 2024 年配售型保障房的建设计划。

从各地披露的配售型保障房建设计划来看，福州建设/筹集套数最多达 1.24 万套，北上广深四个一线城市均不少于 1 万套；其余多数城市筹建数量在 2000 套—4000 套之间。

表：部分城市配售型保障房建设/筹集计划(截至 2024 年 4 月 20 日)

城市	披露时间	2024 年建设/筹集套数	2023 年新房成交套数	占比	城市	披露时间	2024 年建设/筹集套数	2023 年新房成交套数	占比
福州	2023.12.19	约 1.24 万套(首批)	56094	--	郑州	2024.2.7	3700	93148	4%
深圳	2023.12.28	1 万余套(首批)	31415	--	贵阳	2024.1.31	3600	--	--
北京	2024.1.23	不少于 1 万套	65637	15%	合肥	2024.1.16	3000	36763	8%
上海	2024.1.23	不少于 1 万套	134493	7%	武汉	2024.1.16	3000	109677	3%
广州	2024.1.14	不少于 1 万套	72268	14%	东莞	2024.1.31	3000	26913	11%
西安	2024.3.7	10000	66872	15%	佛山	2024.2.6	3000	56603	5%
济南&青岛	2024.1.18	8000	164502	5%	南京	2024.1.16	2500	45077	6%
杭州	2024.2.28	6000	91452	7%	长春	2024.1.5	2210	44189	5%
成都	2024.1.15	5000	146952	3%	沈阳	2024.1.12	2200	51471	4%
重庆	2024.3.4	5000	61219	8%	大连	2024.1.11	2170	19165	11%
昆明	2024.1.23	4000	27545	15%	南昌	2024.3.21	2100	27222	8%
南宁	2024.2.23	4000	51819	8%	天津	2024.4.3	2000	89663	2%
宁波	2024.1.23	4000	46404	9%	哈尔滨	2024.2.26	2000	--	--
太原	2024.3.8	4000	--	--	长沙	2024.3.12	1130	46863	2%

资料来源：各地政府官网，中指数据 CREIS

根据“14 号文”规定，“保障性住房以划拨方式供应土地……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。”

目前已披露的配售型保障房来源主要分为新建和现有未售的保障房转化两种途径。在已披露的城市中，广州筹建的 12 个配售型保障房项目中，有 4 个通过存量经济适用房项目转化；西安则由部分开始建设和未动工的经济适用房转为配售型保障房，当前已有 4 个项目达到建筑主体封顶阶段，最快的 1 个项



目在今年年底可达到竣工交付条件。

## 2、各地配售型保障房管理办法逐步落地，优先满足住房困难群体需求

在保障房运行机制方面，过去部分城市先后进行过一定探索尝试，如2006年厦门提出了“保障性商品房”的工作思路，早期厦门保障性商品房的申购条件严格，需以家庭为单位申购，且对收入上限有明确限制，同时实行封闭流转，禁止上市转让，后续在运行过程中不断完善制度，在申请门槛、配售定价、退出机制等方面持续优化，现已成为厦门住房保障体系中的一环。

表：厦门保障性商品房现行申请条件及退出机制

	内容
申请条件	(1) 申请对象：符合条件的 <b>本市无住房家庭</b> ； (2) 申请条件：申请购买保障性商品房的家庭应当在符合以下基本条件之一： ① 申请家庭成员至少有 <b>2人取得本市户籍，且至少有1人取得本市户籍满3年</b> ；② <b>单身居民年满35周岁且取得本市户籍满3年</b> ，可以以个人名义申请购买保障性商品房。③ 申请人具有本科及以上学历，或具中级及以上职称，不取得本市户籍、家庭成员取得本市户籍的人数以及年限的限制，申请前申请人需在本市连续缴纳基本养老保险满60个月且申购时仍在保，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。申请人单身需年满30周岁； (3) 具有以下情形之一的， <b>不得</b> 申请购买保障性商品房： ① 申请之日前 <b>5年内有房产转让行为</b> 的；② <b>通过购买商品取得本市户籍未滿15年</b> 的；③ <b>作为商品房委托代理人或者通过投靠子女取得本市户籍未滿10年</b> 的；④ 申请人属离异的， <b>离异时本人、原配偶或未成子女在本市拥有住房，且离异时间距申请受理日未滿5年</b> 的；⑤ 失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人。
定价方式	统一装修，售价按每批次房源的市场评估价测算，并给予一定优惠，原则上优惠55%。（即 <b>评估价的45%</b> ）
退出机制	(1) 权属登记之日起 <b>未滿5年，不得上市交易</b> ，确需转让的，提出申请， <b>由市住房保障行政管理部门按原价格并考虑折旧等因素进行回购</b> 。（ <b>现年折旧率1.43%</b> ）；(2) 权属登记之日起 <b>未滿5年</b> ，如需上市转让的，应当按原购房价与届时房屋市场指导价的差价的一定比例（55%）向市国土房产部门缴交土地收益等相关价款； (3) 申请家庭成员已取得保障性商品房后如需购买、继承或受赠其它住房的，应当先向市住房保障行政管理部门退出保障性商品房。

资料来源：厦门住建局，中指研究院综合整理

同时，厦门采用“地铁社区”模式，所推出的保障性商品房项目多数位于地铁周边，以“区位好、配套好、品质好、环境好、规模大”的理念为指导，进行保障房社区规划，避免由于保障房位置偏远通勤不便造成的房源空置浪费，值得各地参考借鉴，“14号文”中也强调“按照职住平衡原则，优先安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，防止因位置偏远、交通不便等造成房源长期空置”。

表：部分城市配售型保障房申请条件及退出机制

城市	申请条件	定价方式	退出机制
福州	<b>双龙新居项目：</b> 申请对象：优先满足住房和收入困难群体，剩余房源再面向普通工薪收入群体供应； 住房和收入困难群体。包括： ① 我市六城区公租房在保家庭、轮候家庭，且具有六城区城镇户籍的；② 具有我市六城区城镇户籍、在六城区范围内人均住房面积低于15平方米，家庭人均年收入低于2023年福州市城镇居民人均可支配收入（5.8万元）的住房困难家庭。 普通工薪收入群体。具有我市六城区城镇户籍，在六城区稳定工作生活，人均住房建筑面积低于15平方米，且连续缴纳社会保险或个人所得税满6个月的普通工薪收入家庭。以家庭（含配偶及未成年子女）为单位进行申请，离异家庭离异应满2年方可申请保障性住房。	均价预估约为5200-5400元/平方米（含简装）	回购价格按照原购买价格结合住房折旧、房款利息确定。 其中：住房折旧按折旧年限（建筑主体结构50年、装修10年）予以核减；房款利息按交付使用年度商业银行一年期存款基准利率予以核增。折旧年限和交付使用年限自交付之日起算，不满1年按1年计算。 计算公式： <b>回购价格=[原购买价格（毛坯部分）×（1-交付使用年限×2%）+原购买价格（装修部分）×（1-交付使用年限×10%）]+[原购买价格（毛坯+装修）×交付使用年度商业银行一年期存款平均基准利率×交付使用年度]</b>



城市	申请条件	定价方式	退出机制
西安	<p><b>西安市保障性住房管理中心公开消息：</b>                      申请对象：困难工薪收入群体：                      ①具备西安市户籍且落户满三年时间；                      ②家庭人均住房面积要低于17平方米；                      ③收入低于上年度城镇居民人均可支配收入的52000元每年，然后是每月是4264元，后续逐步扩大。</p>	<p>目前3个项目，初步确定7500元/平方米左右，周边商品房价格约1.5万元/平方米-2.2万元/平方米</p>	
南昌	<p><b>南昌市配售型保障性住房建设和管理实施办法：</b>                      (1)申请对象：本市城镇户籍经济困难的无房家庭；                      (2)申请条件：申请购买保障性商品房的家庭应当在符合以下基本条件：                      ①以家庭为单位申购，每个家庭限购一套。家庭成员包括夫妻双方、未成年子女及已成年单身子女；②已成年单身子女可单独进行申请；                      (3)具有以下情形之一的，不得申请购买保障性商品房：                      ①正在享受配租型保障性住房（含租赁补贴）、租住公有住房、人才住房政策的；②已享受过房改房政策且已经转移登记的；③已享受过经济适用住房实物政策并办理了上市业务的。</p>	<p>新建的配售型保障性住房项目，利润率按不超过土地、建安、税金、融资等成本的5%进行核定；其他方式筹集的配售型保障性住房项目，房源配售定价应按取得房屋成本加不超过5%利润进行核定。</p>	<p>配售型保障性住房实施严格的封闭管理，禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。购房人如需退出的，只能由保障房公司按规定回购。                      购房人可主动向保障房公司提出回购申请，<b>由保障房公司按照原购房价进行回购</b>。个人装修费用退出（回购）时不予补偿，不得拆除依附于该房屋的装饰装修部分。已缴纳的税费、维修资金等不退。</p>
郑州	<p><b>郑州市配售型保障性住房管理办法：</b>                      主申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括配偶和未成年子女；单人户家庭申请人应达到法定结婚年龄。申请家庭应同时符合以下条件：                      ①主申请人应取得本市市区户籍3年以上；②申请人及其家庭成员在本市市区范围内无自有住房，或家庭人均住房建筑面积不足20平方米。自有住房包括：商品房、经济适用住房、房改房、拆迁安置房等；③对于已享受过房改房、经适房、公租房、公有住房、保障性租赁住房、人才公寓等政策性住房的申请家庭，除同时满足以上条件外，还需按规定腾退原政策性住房。</p>	<p>“保住房”配售价格主要由土地价格、建安成本、5%的利润以及需据实核算的相关成本组成。</p>	<p>“保住房”实行封闭管理，禁止以任何方式将“保住房”变更为商品住房流入市场。                      回购价格：回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定，住房折旧按<b>每年1%的折旧率予以核减</b>，购房人自行装修部分，不予补偿。                      计算公式：<b>回购价格=（原购买价格）×[1-（交付使用年限×1%）]</b>。（交付使用年限从购房合同签订之日起算，满半年不满一年的，按一年计算；不满半年的，不计入折旧。）</p>

资料来源：各地政府官网，中指研究院综合整理

从目前已公布管理办法的部分城市来看，当前配售型保障房更多向较低收入家庭、住房困难家庭倾斜，为其提供住房保障。如**福州、西安等地**，对申请家庭人均可支配收入上限进行限制，需低于当地上年人均可支配收入，**福州、西安、郑州等地**，对于申请家庭人均住房面积也有限制，在申请条件上进行较为严格的要求，可以有效保证首批配售型保障房房源由有需求的群体购得。同时，**福州、郑州等地**，对于配售型保障房的退出、政府回购进行规定，严格确保配售型保障房封闭管理，以折旧的方式确定回收价格。

整体来看，当前多地已披露2024年城中村改造、配售型保障房建设的工作目标，随着配套政策及资金端不断落位，预计接下来将进入快速推进阶段。在城中村改造工作中，“房票安置”等政策的尝试，也有利于带动房地产销售回升，实现新房去化库存，助力市场修复；在配售型保障房建设方面，各地管理规则陆续出台，部分项目启动申请，在各地的快速推进下，“市场+保障”的住房供应体系建设有望更快得到实现。