



JMBG2026002

关于修改《江门市配建房屋管理工作方案》 及延长文件有效期的通知

江建〔2026〕13号

各县（市、区）人民政府，市直有关单位：

因行政管理需要，经市政府同意，现按照行政规范性文件的管理要求，对《江门市配建房屋管理工作方案》（江建〔2021〕24号，以下简称《工作方案》）进行简易修改（详见附件）。修改内容如下：

一、删除制定依据《江门市人民政府关于印发〈关于进一步集聚新时代人才建设人才强市的意见〉的通知》（江府〔2019〕1号）。

二、删除第一点的全部内容以及删除第六点中“坚持‘房子是用来住的、不是用来炒的’的原则定位”内容。

三、第五点第（二）小点的人才工作部门的职责内容从“负责综合协调、政策指导、考核督查配建房屋用于人才住房配售配租工作”修改为“负责综合协调、政策指导配建房屋用于人才住房配售配租工作”。

四、第五点第（五）小点的自然资源部门的职责内容从“负责制定土地出让公告中配建房屋的相关内容”修改为“负责会同住房城乡建设部门制定土地出让公告中配建房屋的相关内容”。



五、第五点第（六）小点的国有资产监督管理部门的职责内容从“负责确定属地配建房屋交由国有企业接收的具体单位，协调国有企业接收单位签订配建协议（详见附件3）……”修改为“负责接收或确定国有企业接收的具体单位，协调接收单位签订配建协议（详见附件3），抽签选定配建房屋和办理配建房屋的不动产权登记。负责国有住房租赁企业出租房源的接收和管理（若接收主体为国有企业）”。

六、第五点第（九）小点中各县（市、区）政府的职责内容从“根据《江门市人民政府关于印发〈关于进一步集聚新时代人才建设人才强市的意见〉的通知》（江府〔2019〕1号）文件精神，结合实际制定属地符合条件的各类人才资格。”修改为“可结合实际自行制定辖区配建房屋管理规定”。

按照上述内容，修改后的《工作方案》将重新予以公布（详见附件）。

另外，根据行政规范性文件的管理要求，决定同时将《工作方案》的有效期延长至2031年1月24日。

附件：江门市配建房屋管理工作方案



江门市住房和城乡建设局

江门市人才工作局

江门市财政局

江门市人力资源和社会保障局

江门市自然资源局

江门市人民政府国有资产

监督管理委员会

国家税务总局江门市税务局

2026年1月24日



江门市配建房屋管理工作方案

为贯彻落实《江门市人民政府办公室关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（江府办函〔2017〕90号）和《江门市人民政府办公室印发〈关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施〉的通知》（江府办〔2020〕3号）等文件精神，加强我市配建房屋管理，现制定工作方案如下：

一、适用范围

本工作方案适用于我市出让商住地块采用“最高限价+承诺配建住宅建筑面积”竞买方式产生的配建房屋的规划、建设、接收及后续管理（管理规程详见附件1）。配建房屋属于政府资产，包括住宅、配套车位（不含人防车位）和商服等建筑物，不动产权首次登记在属地政府指定的单位名下。

二、房屋用途

（一）配建住宅优先用于人才住房，可向符合条件的各类人才无偿赠与、配售或配租。配建车位可由接收单位根据实际情况，在优先满足人才和本小区业主使用的前提下出租或出售。

（二）可用于国有住房租赁企业出租房源。

（三）可用于符合政策的保障性住房和拆迁安置房等。

（四）符合政策规定的其他用途。

三、人才住房管理规定

配售的人才住房自办理不动产转移登记之日起5年内，不得上市流通周转和以本套住房办理抵押（用于购买该住房的公积金及商



业按揭贷款除外)；配租的人才住房租赁期限不得超过5年(配售配租流程详见附件2)。

四、责任分工

(一) 住房城乡建设部门：负责统筹、协调配建房屋的移交、接收和管理工作的，制定配建房屋移交装修标准；确定配建房屋的用途和户型面积范围，会同人才工作部门制定人才住房的年度配售配租使用计划，制定配售配租人才住房使用、处分、腾退等具体操作规则，会同发展改革部门指导接收单位拟定配售配租人才住房的租金和销售基准价格；指导和监督配建房屋的运营和管理工作的。负责接收和管理符合政策的保障性住房和拆迁安置房。

(二) 人才工作部门：负责综合协调、政策指导配建房屋用于人才住房配售配租工作的。

(三) 财政部门：负责配合房屋接收单位(为行政事业单位时)做好配建房屋移交、管理所需资金安排。如：配建房屋移交接收误差结算时的资金、移交接收或配售配租时应缴税费，以及未配售配租时所产生的住宅专项维修资金和物业管理费等资金。

(四) 人力资源社会保障部门：负责符合配售配租条件的人才资格审核工作的。

(五) 自然资源部门：负责会同住房城乡建设部门制定土地出让公告中配建房屋的相关内容；在批准项目规划总平面图和规划条件核实时审核是否符合配建要求；依申请人申请，将配售人才住房的产权限制转让信息记载在不动产登记簿上。

(六) 国有资产监督管理部门：负责接收或确定国有企业接收



的具体单位，协调接收单位签订配建协议（详见附件3），抽签选定配建房屋和办理配建房屋的不动产权登记。负责国有住房租赁企业出租房源的接收和管理（若接收主体为国有企业）。

（七）税务部门：负责制定配建房屋在土地出让和移交环节的税收指引。

（八）配建房屋接收单位：负责配建房屋的实物和产权接收（含办理不动产权登记），加强闲置资产管理，做好配建房屋后续分配、使用等工作。市本级商住用地产生的配建房屋的接收单位为江门市市区公房管理中心，各县（市、区）商住用地产生的配建房屋的接收单位由县（市、区）政府确定。

（九）各县（市、区）政府：按照本工作方案要求，负责落实属地配建房屋的接收、用于人才住房的配售配租，并可结合实际自行制定辖区配建房屋管理规定；指导和监督属地配建房屋的运营管理工作；制定属地人才住房的年度配售配租计划，并报市住房城乡建设局。

（十）其他单位：根据职能做好配建房屋建设移交管理等相关工作。

五、工作要求

（一）统一思想，提高认识。各级各有关单位要加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展。同时，结合实施人才是第一资源战略，充分利用好配建房屋，进一步吸引人才，留住人才。

（二）敢于担当，协调配合。各级各有关单位要各负其责，敢



于担当，加强沟通，分工协作，密切配合，共同推进做好配建房屋的用地出让、规划、建设、接收及后续管理等各项工作。

（三）公平公正，平等协商。对土地出让竞买规则，配建房屋建设、装修标准、移交等要求，须在出让公告时作出约定，未尽事宜须在配建协议中详细约定，做到公平、公开、公正、诚信。

本工作方案自印发之日起执行，有效期五年。方案印发前的配建房屋如未移交、登记的，可按照本工作方案执行。

- 附件：1.配建房屋管理规程
- 2.人才住房配售配租流程
- 3.宗地房屋配建协议（模板）



附件 1

配建房屋管理规程

一、土地出让

（一）自然资源部门在土地出让公告中明确竞买规则、配建房屋用途、户型面积范围、移交方式、接收单位、税收问题指引、配建协议（模板）等内容。

（二）在土地出让前确定配建房屋接收单位，在签订土地出让合同后 5 个工作日内由接收单位与竞得人签订配建协议。

二、规划报建

竞得人在规划报建前，向自然资源部门提交与接收单位签订的配建协议。自然资源部门按照配建协议中约定的配建要求，在建设项目规划总平面图中明确相关配建内容。

三、房屋选取

在办理项目规划总平面图后、至项目首次办理预（销）售许可前，接收单位和开发企业抽签选定配建房屋（可结合后续使用需求，先按幢抽签，再按套抽签），签订抽签结果确认书。

四、房屋接收

项目竣工验收备案后，接收单位、开发企业按配建协议约定移交、接收配建房屋，双方各自承担移交环节应缴税费；接收单位向不动产登记部门申请办理不动产权登记，履行产权人的各项责任和义务。



五、配售配租

住房城乡建设部门会同人才工作部门制定人才住房年度配售配租计划。各县（市、区）人才住房年度配售配租计划应报市住房城乡建设局。

接收单位根据人才住房年度配售配租计划，制定人才住房配售配租方案，向符合条件的各类人才配售配租。



附件 2

人才住房配售配租流程

一、方案制定

住房城乡建设部门会同人才工作部门制定人才住房年度配售配租计划，原则上每年组织两次。其中各县（市、区）住房城乡建设部门会同人才工作部门拟定属地人才住房年度配售配租计划后报本级人民政府同意，再由各县（市、区）政府报市住房和城乡建设局。

接收单位对拟配售配租的人才住房应委托有资质的房地产评估机构进行评估，确定配售房屋销售基准价和配租房屋市场租金基准价；根据配售配租优惠政策规定，按照不同层次人才类别折扣标准计算配租房屋租金、配售房屋售价；根据人才住房年度配售配租计划拟定配售配租方案，报本级人民政府同意后实施。

二、公告发布

配售配租方案报本级人民政府同意后，在本级人民政府、人力资源社会保障和住房城乡建设部门网站发布公告。

三、申请申报

符合条件的人才向各级住房城乡建设部门提出配售配租住房申请。

各县（市、区）受理范围为本辖区内用人单位的人才，原则上按用人单位注册地确定，注册地与主要税收地不一致的以主要



税收地为准。

省部属高校院所、市属单位的人才可向市本级或蓬江区、江海区、新会区相关部门进行申请；蓬江区、江海区、新会区相关部门可根据需求情况，将人才住房配售配租至各县（市、区）人才，具体范围在配售配租方案中明确；台山市、开平市、鹤山市、恩平市配建的人才住房向属地人才配售配租。

四、审核公示

住房城乡建设部门在受理申请后，由人力资源社会保障部门在 10 个工作日内完成人才的资格审核工作；通过资格审核的人员名单由属地人力资源社会保障、住房城乡建设等部门进行公示，公示时间为 5 个工作日。

五、合同签订

若配售配租房源只有唯一符合条件申请人的，由接收单位直接与申请人签订配售配租合同；如有多人申请同一房源的，按人才层次从高到低依次确定，同层次人才之间由接收单位组织摇号随机确定，与申请人签订配售配租合同。

申请人未按合同约定时间缴纳购房款或租金的，视同自愿放弃本次申请资格，三年内不得再次申请。

无偿赠与和配售人才住房的过户税费由法律规定的纳税义务人承担；配租的人才住房的住宅专项维修资金由接收单位承担，配售的人才住房的住宅专项维修资金先由接收单位统一承担，并列入配售房屋成本，办理配售人才住房转移登记时，人才向接收单位支付的购房款中需包含该笔成本费用。



六、产权登记

配售的人才住房在签订买卖合同时，双方应就房屋限售和抵押权限进行约定。双方在申请配售人才住房转移登记时，在申请表填写产权限制转让信息，自然资源部门根据登记人的申请，在不动产登记簿上记载产权限制转让信息。



附件 3

宗地房屋配建协议（模板）

甲方：（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

双方根据《中华人民共和国民法典》、编号为_____规划设计条件、编号为_____宗地拍卖出让公告、竞买须知、《国有建设用地使用权出让合同》及其附件资料等规定，在平等自愿、协商一致的基础上，就甲方开发建设的项目配建房屋（以下简称配建房屋）在建成验收后移交乙方事宜达成如下协议条款：

一、甲方以出让竞买方式取得的宗地位于_____，宗地编号为_____，出让土地面积为_____平方米，规划允许建设容积率为_____，宗地四至及界址点座标见《出让宗地界址图》，国有土地使用权出让合同：编号为_____，宗地用途_____。本宗地配建住宅建筑面积_____平方米（纳入计容住宅建筑面积）、配建商服建筑面积_____平方米（纳入计容商服建筑面积）、车位_____个，并在甲方建成后直接移交给乙方，不动产权首次登记在乙方名下。最终结算面积以不动产登记证书为准。

二、房屋选定

配建房屋建设采用分散为主、集中为辅的配建形式。

（一）配建住宅在项目办理项目规划总平面图后，至项目首



次办理预（销）售许可前，甲、乙双方抽签选定配建房屋，签订抽签结果确认书。

（二）配建的商业公寓、商铺和车位等，乙方在项目建设工程设计方案平面图审批后集中（按层或连续相邻的多套）选定，甲乙双方签订抽取结果确认书。

三、房屋预（销）售

有配建房屋的商品房屋预售许可证（商品房现售备案通知书）中预（销）售范围不包括配建房屋，同时在备注栏注明对应预（销）售幢中配建的房屋套数、面积和房号等。甲方不得对外预（销）售乙方已选定的配建房屋，并且在新建商品房销售现场所售商品房提示信息中将已抽取的配建房屋楼幢号、房号明确标示。

四、房屋面积

甲方移交的配建房屋总建筑面积不得小于本合同第一条约定的配建面积。当随机抽选配建房屋总建筑面积与应配建房屋的总建筑面积之差不足该项目未销售商品房屋最小户型住房建筑面积的，按该项目最小户型建筑面积抽取。待房屋确权办证后，按照确权房屋总建筑面积与应配建总建筑面积实际差额，作价结算，单价按最后抽选的一套房屋所在楼幢同一户型的网签均价计算。

五、房屋建造及交付标准

（一）项目内对外销售的房屋为带装修交付的，则甲方移交的配建房屋的装修标准要与本地块项目内对外销售房屋的标准一致。甲方应当在项目办理预售许可前按每类户型装修一套样板房，并在装修质量承诺书中承诺交付房屋的装修标准与样板房一致。



若本地块项目为《江门市配建房屋管理工作方案》印发后出让的项目，且项目对外销售的房屋为毛坯交付的，甲方应按照住房城乡建设部门提供的装修标准对配建房屋进行装修后交付。

若施工和交付过程中发现低于甲方建设商品房用材标准的，则推定该种材料均不符合要求，甲方应当负责全部更换和赔偿因此给乙方造成的一切损失。

（二）本合同约定的甲方移交的配建房屋质量必须符合现行房屋建筑质量验收相关标准，房屋交付后的质量保修按照《建设工程质量管理条例》的相关规定执行。甲方为配建房屋履行的维修、维护、保修等义务的标准和期限，均不得低于本项目同期销售的其他商品房。

六、移交

配建房屋的交付条件、时间与同幢可售房屋的商品房买卖合同约定内容一致。甲方应在配建房屋达到交付条件后 30 日内向乙方书面提出移交申请，将配建房屋的竣工验收备案表、验收、竣工图纸、使用说明书、质量保修书、房屋面积实测报告等材料一并移交乙方，并制定移交清单，汇总统计配建房屋总建筑面积、总套数，列明每套配建房屋的幢号、房号、建筑面积等。甲方应于配建房屋交付之日起 540 天内申请办理不动产权首次登记。

七、税费

配建房屋在移交前后所产生的相关税费，按照法律法规规定由相应纳税主体承担。其中税收按《国家税务总局广东省税务局广东省财政厅 广东省自然资源厅关于印发〈广东省“三旧”改造税



收指引（2019年版）》的通知》（粤税发〔2019〕188号）及《国家税务总局江门市税务局关于配套建设有关税收问题的业务指引》执行，国家有新政策的按新政策执行。

八、物业管理

甲方移交的配建房屋纳入该项目小区物业统一管理，费用、服务标准与该项目小区一致。

九、宗地转让

甲方按照相关规定，转让本地块使用权的，应当在转让前书面通知乙方，并在转让合同中明确受让人继受的配建房屋建设移交等责任和义务。

十、违约责任

（一）甲方保证移交给乙方的配建房屋及附属建筑物没有产权纠纷和不存在任何权利限制，若发生产权纠纷或存在权利限制时均由甲方负责解决和承担法律责任，因此给乙方造成经济损失的，甲方负责赔偿。

（二）甲方未按照约定时间交房的，自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，每套以该套所在楼幢网签均价为单价，按日向乙方支付总房价的万分之五的违约金。

（三）甲方未按照约定时间办理首次登记的，自约定的申请办理首次登记期限届满之次日起至实际申请办理首次登记之日止，每套以该套所在楼幢网签均价为单价，按日向乙方支付总房价的万分之五的违约金。

（四）双方应全面实际地履行本合同约定的各项合同义务，



任何未按合同的约定履行或未适当履行的行为，应视为违约，并承担相应的违约责任。

（五）双方有权就对方原因造成的损失依法提出索赔。

十一、其他

（一）本协议未尽事宜或调整事项，可另行协商，签订补充协议。

（二）在合同执行过程中引起的争议，应当协商解决，如未能达成一致，则由本项目所在地法院管辖。

（三）本合同一律采用打印文字，手写无效。

（四）在合同履行期间，如需变更合同内容的，必须由双方签订正式的补充合同后方可执行。

（五）本合同自签订之日起生效。

（六）本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

签署日期：

签署日期：