

ZBCR-2025-0020001

淄博市人民政府办公室
关于印发淄博市配售型保障性住房
管理办法（试行）的通知

淄政办发〔2025〕1号

各区县人民政府，高新区、经济开发区、文昌湖区管委会，市政府各部门，各有关单位，各大企业，各高等院校：

《淄博市配售型保障性住房管理办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

淄博市人民政府办公室

2025年1月3日

（此件公开发布）

淄博市配售型保障性住房管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范配售型保障性住房运营管理，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）等有关要求，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称配售型保障性住房（以下简称保障性住房），是指政府提供土地、财税、金融等政策支持，由政府依法确定的保障性住房经营管理单位通过新建、收购、盘活等方式筹集，限定保障对象、套型面积、配售价格、处分权利，面向符合条件家庭封闭配售、具有保障属性的住房。

保障性住房经营管理单位包括新建项目开发建设单位、政府委托的运营机构、政府依法确定的国有收购企业等。

第三条 本市行政区域内保障性住房的申请、审核、配售、回购等工作，适用本办法。

第四条 住房城乡建设部门是本市保障性住房建设、筹集、配售及售后管理工作的行政主管部门，负责协调组织各相关部门单位开展保障性住房管理工作，将保障性住房项目、保障性住房经营管理单位等信息提供给财政、税务、不动产登记等部门；会

同财政部门制定收购和配售资金监管细则。

公安、人社、民政等部门负责配合查验申购家庭以及申请回购或封闭流转家庭的户籍、家庭成员、社保、婚姻登记等情况，并配合做好相关数据共享。

财政部门负责会同住房城乡建设部门确定收购主体，并做好保障性住房后期运营工作；争取保障性住房再贷款及上级相关资金；监督各执收单位落实行政事业性收费和政府性基金优惠政策。

自然资源和规划部门负责配合查询申购家庭住房情况，并配合做好相关数据共享；办理保障性住房不动产登记并予以标记。

市场监管部门负责查处商品房市场违法广告行为。

国资部门负责做好其监管的国有收购主体所涉及的国有资产监督管理工作。

统计部门负责配合做好存量商品房摸底排查工作。

组织部门负责配合核定申购保障性住房的引进人才名单。

发改、自然资源和规划等部门负责会同住房城乡建设部门组织开展保障性住房收购、配售价格的核定工作。

税务部门负责落实保障性住房的税收优惠政策。

中国人民银行淄博市分行、国家金融监督管理总局淄博监管分局负责落实国家保障性住房再贷款政策相关规定；指导银行业金融机构优化信贷服务，提供商业性个人住房贷款。

住房公积金管理部门负责保障性住房个人住房公积金贷款工作。

其他相关部门按照工作职责做好保障性住房配售相关工作。

第五条 市、区县（含高新区、经济开发区、文昌湖省级旅游度假区，下同）住房城乡建设部门应当建立健全保障性住房和保障对象档案，并将保障性住房配售及售后管理纳入全国统一的保障性住房信息平台。

第二章 保障对象和条件

第六条 保障性住房保障对象为我市住房困难的工薪收入群体、引进人才等群体。

第七条 保障性住房以居民家庭为单位申购，家庭成员包括夫妻双方、子女。申购家庭应选取 1 人作为保障性住房的主申请人，主申请人应年满 18 周岁并具有完全民事行为能力。成年子女或未成年子女年满 18 周岁后符合条件的可独立申请保障性住房。申请人成年子女是否作为共同申请人由申请人自主确定。

已享受过房改房、经济适用房等政策性住房的家庭申请保障性住房，需按规定腾退原政策性住房。正在享受公租房、人才公寓、保障性租赁住房等配租型住房保障的居民家庭，可申请配售型保障性住房，申请取得保障性住房后应当及时退出配租型住房

保障。

第八条 申购保障性住房的居民家庭，应在本市范围内无自有住房或人均自有住房（农房除外）建筑面积低于 20 平方米，且至少符合下列条件之一：

（一）主申请人为本市户籍；

（二）主申请人为外地户籍在本市有固定工作，签订劳动合同且缴纳社保满 6 个月。

第九条 经组织部门认定的引进人才申购保障性住房的，不受本办法设定的户籍、社保条件限制。

第十条 根据保障性住房供应和需求情况，经市政府同意，可对保障性住房的保障对象和配售条件进行调整。

第三章 配售价格（收购价格）和户型面积

第十一条 新建保障性住房项目配售均价按照基本覆盖划拨土地成本和建安成本、利润适度合理的原则进行核算。收购、盘活、转化存量房产作为保障性住房的收购均价和配售均价，根据国家、省相关政策要求确定，纳入项目收购或配售方案，经区县政府和市级主管部门同意后实施。

保障性住房经营管理单位可根据核定的配售均价，结合楼栋、楼层、朝向、户型等因素拟定单套房屋销售价格，实行一房一价、

明码标价，并向社会公布、接受监督。项目最终销售均价不得高于核定的配售均价。

第十二条 保障性住房建设以满足基本住房需求为原则。新建项目单套住房建筑面积原则上不超过（含）120平方米；收购、盘活、转化的存量项目可适当放宽标准，建筑面积放宽比例上限不超过10%，放宽房源可定向用于人才购房。

第四章 保障对象轮候库建设

第十三条 符合我市保障对象条件、有购房意向的家庭，主申请人户籍在淄博的，到户籍所在地镇政府（街道办事处）报名；主申请人为外地户籍或组织部门认定的引进人才，到居住地或工作单位所在地镇政府（街道办事处）报名。

报名时需提交主申请人及家庭成员身份、户籍、婚姻、住房、社保等相关材料，由镇政府（街道办事处）初审、区县住房城乡建设部门联审复审，符合条件的在市、区县两级政府网站进行公示，公示期不少于5个工作日。公示无异议后取得《配售资格证明》，按照《淄博市配售型保障性住房轮候排序计分规则》计分排序，纳入保障性住房轮候库。

第十四条 申请人对申请材料的真实性负责，签订相关承诺书，同意授权相关部门查验申购保障性住房有关的信息，如查

验信息不符合要求，不予发放《配售资格证明》。

第十五条 保障对象信息发生变化的，主申请人应在5个工作日内到所在镇政府（街道办事处）申请数据更新。

第五章 配售流程

第十六条 保障性住房项目实行现房销售，遵循公开公平公正的原则，每个符合条件的保障对象家庭只可购买持有一套保障性住房。

第十七条 项目配售前，区县住房城乡建设部门组织保障性住房经营管理单位制定配售方案，配售方案应包含项目基本情况、配售条件、配售程序、配售价格等内容，配售方案报区政府和市级主管部门同意后实施。市级项目由市住房城乡建设局牵头组织，制定配售方案，报市政府同意后组织实施。

第十八条 保障性住房配售流程包括公告、申请、审核、确定选房顺序、现场选房、签订合同、房屋交付。

（一）项目公告。保障性住房经营管理单位根据配售方案，制定保障性住房项目配售公告，由市级统一组织向社会发布。配售公告中应当明确房源情况、受理时间、受理程序等内容。

（二）购房申请。保障性住房按项目批次接受购房申请，已纳入轮候库的申购家庭，凭《配售资格证明》向保障性住房经营

管理单位提出购房申请。

（三）申购资格审核。根据项目来源，市、区县分别进行申购家庭资格核查，各相关部门单位按职责对申购家庭信息进行查验，核查通过后纳入本批次项目选房范围。核查不符合申购条件的，及时向申购家庭反馈，申购家庭对核查结果有异议的，可在5个工作日内提出复核申请，由相关部门单位组织开展复核并再次反馈。

（四）确定选房顺序。在规定期限内申请购房户数少于供应住房总套数的，可按轮候库确定选房顺序。在规定期限内申购户数远多于供应住房总套数的，可组织公开摇号，排出选房顺序。摇号工作由公证机关现场公证，可邀请申购家庭代表参加。

（五）现场选房。申购家庭按照已确定的选房顺序进行现场选房，选定后现场缴纳购房定金，签订认购协议。申购家庭放弃选购或未在规定期限内选房的，选房资格作废，选房顺序依次递补。

（六）签订合同。申购家庭选定保障性住房后，应当在规定时间内办理购房手续，与保障性住房经营管理单位签订购房合同，缴交购房首付款或全款。贷款购房的家庭，可按规定申请住房公积金贷款或商业银行按揭贷款。

（七）房屋交付。保障性住房经营管理单位应当在约定时间

向购房家庭交付房屋。

第十九条 保障性住房项目办理首次登记时，需向不动产登记机构提供保障性住房审批材料及其他相关材料；购房家庭办理保障性住房转移登记时，需提供《配售资格证明》及其他转移登记材料，到不动产登记机构办理转移登记；开发建设单位及政府依法确定的国有收购企业应及时协助购房家庭办理转移登记手续。不动产权证书应注明保障性住房、划拨土地。

第二十条 开发建设单位按照相关法律法规配置物业服务用房。保障性住房应按照住宅专项维修资金管理辦法中商品住宅交存有关规定，全额交存维修资金。

第二十一条 公租房、人才公寓、保障性租赁住房在保家庭购买保障性住房后，应在房屋交付时退出配租型住房保障。

第二十二条 各区县政府应将保障性住房及时纳入社区管理，完善居住社区管理机制，发挥党建引领作用，充分发挥社区、居民委员会等基层组织以及物业服务企业作用，为居民创造良好生活环境。保障性住房购房家庭享有相应的落户、子女就学等权益。

第六章 售后管理

第二十三条 保障性住房实行严格的封闭管理，不得以任

何方式违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。保障性住房不得设定除购房贷款担保外的抵押权。

第二十四条 保障性住房实行封闭流转和回购方式退出保障。购买保障性住房办理不动产权证未满5年的，原则上不得申请回购或封闭流转，本办法规定的其他特殊情形除外。办理不动产权证满5年的，原则上可通过封闭流转方式面向我市符合保障条件的对象转让。

第二十五条 因继承、离婚析产获得保障性住房的家庭，符合保障条件的，持《配售资格证明》及其他相关材料办理保障性住房转移登记，仍标记为保障性住房。不符合保障条件的，应申请回购或封闭流转。因继承、离婚析产获得保障性住房的，如再申购保障性住房，需先申请回购或封闭流转。

第二十六条 保障性住房的回购价格按照“购房价格+利息（同期活期存款利率）-房屋折旧”的方式进行核算，回购价格可由具备房地产评估资质的第三方专业机构评估确定，并不得剔除依附于该房屋的装饰装修部分。

第二十七条 因保障性住房回购或封闭流转产生交易税费的，按照相关政策执行。

第二十八条 申请回购或封闭流转的保障性住房应满足以下条件：

- (一) 无贷款、无抵押、无租赁、无法律纠纷；
- (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、供热、电信、有线电视等公共事业费用和物业服务费用已结清；
- (四) 退出已享受的落户等权益。

第二十九条 购房家庭有下列情形之一的，由保障性住房经营管理单位组织回购，回购款应优先用于回购产生的各项税费和清偿回购房屋未结清的贷款等：

- (一) 因银行或住房公积金管理部门实现抵押权而处置该套住房的；
- (二) 因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

第三十条 保障性住房的购房家庭应当遵守国家、省、市有关政策规定，按照合同约定使用保障性住房，不得有以下情形：

- (一) 擅自转让、赠与保障性住房；
- (二) 改变保障性住房的使用用途；
- (三) 无故闲置保障性住房 2 年以上；
- (四) 破坏保障性住房主体结构；
- (五) 其他违法违规情形。

第三十一条 对于未售出的保障性住房和由保障性住房经营管理单位回购的保障性住房，继续作为保障性住房使用，面向

符合条件的家庭配售。回购的保障性生活住房再次配售价格按照回购价格并考虑房屋折旧、物价水平、回购税费成本等因素确定。

项目配售剩余房源报请同级政府同意后，可转化为保障性租赁住房。承租人有购买意愿的，在符合申请条件的前提下，依法享有同等条件下优先购买的权利。

第七章 监督管理

第三十二条 各相关部门按照职责分工履行监督责任，保障性住房经营管理单位要严格按照本办法规定开展保障性住房配售、运营管理工作。

第三十三条 申购家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得保障性住房配售资格的，取消其配售资格，禁止该家庭5年内再次申购其他保障性住房。

购房家庭有本办法第三十条规定情形之一的，根据项目来源，分别由市、区县相关部门责令整改，逾期不整改或整改不到位的，依法依规进行处理；造成损失的，购房家庭应依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

第八章 附 则

第三十四条 保障性住房实行分级管理，市级保障性住房

的配售及售后管理工作由市住房城乡建设局统筹协调；各区县保障性住房项目的配售及售后管理工作由属地住房城乡建设部门负责。

第三十五条 本办法自 2025 年 2 月 10 日起施行，有效期至 2027 年 2 月 9 日。执行期间，上级有新规定的，从其规定。

附件：淄博市配售型保障性住房轮候排序计分规则

附件

淄博市配售型保障性住房轮候 排序计分规则

按照申购家庭结构、人均收入、人均住房面积、入库时间等确定轮候排序计分规则。总分值相同的申购家庭，按照申请保障性住房轮候资格时间先后确定顺序。

一、按家庭结构计分（最高 25 分）

单身申请人计 5 分；夫妻两人的家庭计 10 分；夫妻（含离异或丧偶，下同）和 1 个未成年子女的家庭计 15 分；夫妻和 2 个未成年子女的家庭计 20 分；夫妻和 3 个及以上未成年子女的家庭计 25 分。

二、按家庭人均收入计分（最高 35 分）

（一）上年度人均收入未超过上年度城镇居民人均可支配收入 80% 的家庭计 35 分。

（二）上年度人均收入高于上年度城镇居民人均可支配收入 80% 的家庭计 20 分。

三、按家庭人均住房建筑面积计分（最高 30 分）

$(1 - \text{家庭人均住房建筑面积}/20) \times 30$

四、按纳入轮候库时间计分（最高 10 分）

申购家庭自纳入轮候库起，每满 1 年计 2 分，最高不超过 10 分。