

菏泽市住房和城乡建设局
中共菏泽市委组织部
菏泽市发展和改革委员会
菏泽市公安局
菏泽市财政局
菏泽市民政局
菏泽市自然资源和规划局
菏泽市人力资源和社会保障局
菏泽市人民政府国有资产监督管理委员会
国家税务总局菏泽市税务局
中国人民银行菏泽市分行
国家金融监督管理总局菏泽监管分局
菏泽市住房公积金管理中心

菏建〔2025〕2号

关于印发菏泽市配售型保障性住房管理办法 (试行)的通知

各县区委组织部，住房和城乡建设局（房产服务中心）、发展改革委、公安局、财政局、民政局、自然资源和规划局、人力资源社会保障局、国资委、税务局、金融监督支局、住房公积金管理中心，鲁西新区规划建设局：

现将《菏泽市配售型保障性住房管理办法（试行）》印发你们，请遵照执行。



菏泽市自然资源和规划局



菏泽市人力资源和社会保障局



菏泽市人民政府国有资产
监督管理委员会



国家税务总局菏泽市税务局



中国人民银行菏泽市分行



国家金融监督管理总局
菏泽监管分局



菏泽市住房公积金管理中心

2025年3月26日



(此件公开发布)

菏泽市住房和城乡建设局办公室

2025年3月26日印发

菏泽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）、《住房和城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房有关工作的通知》（建保〔2024〕44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工作的行政主管部门，负责组织保障性住房房源筹集、配售管理、资格审核等工作，会同市发展和改革委员会、财政、自然资源和规划等部门拟定全

市配售型保障性住房年度筹建计划及发展规划，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。

组织部门负责核定申购保障性住房的引进人才名单。

公安部门负责对申购人或申购家庭的户口登记信息进行单个核验。

财政部门负责争取保障性住房贷款及上级相关资金，并做好保障性住房后期运营资金监管工作。

民政部门负责查验申购家庭的婚姻登记等情况，并做好相关数据共享等工作。

自然资源和规划部门负责查验申购家庭住房情况，并做好相关数据共享；办理保障性住房不动产登记并予以标记。

人力资源社会保障部门负责查验申购家庭的社保（退休）情况，并做好相关数据共享工作。

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。

住房城乡建设部门会同发展改革、自然资源和规划等部门做好保障性住房收购、配售价格的审核工作。

税务部门负责落实保障性住房的税收优惠政策。

中国人民银行菏泽市分行、国家金融监督管理总局菏泽监管

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，向收购主体发放保障性住房收购贷款，向申请人提供个人住房贷款。

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 各县区住房城乡建设部门会同有关部门负责做好辖区内配售型保障性住房的计划报送、规划选址、项目落地、轮候库建设、购房资格审核、配售管理等工作，建立健全保障性住房和保障对象档案。

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、城市需要引进的人才等群体。

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。

已享受过房改房、经济适用房、青年人才购房补贴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，申请取得保障性住房后应当在办理保障性住房入住手续前腾退原租赁住房。

第八条 申购保障性住房的居民家庭，应在本辖区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，在本市缴纳社会保险且处于参保缴费状态，或已在本市办理退休。

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 收购房源和户型面积

第十一条 房源收购范围为菏泽市范围内已建成未出售的存量商品住房及根据国家、省相关政策要求确定，可以盘活、转化的存量房产。所有收购的房源必须具备合法合规的产权证明，确保法律上无纠纷和争议，可以办理不动产权证书；房源的物理状况良好，基本设施完备，符合安全标准，无重大质量问题。

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 收购主体和价格管理

第十三条 市、县区政府(管委会)选择地方国有企业作为保障性住房的收购主体。收购主体根据住房保障需求,负责筹集资金、实施收购、后期运营管理等具体工作。

第十四条 新建保障性住房项目收购、配售价格,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,纳入项目收购和配售方案,经县区政府(管委会)同意后实施。

第十五条 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。

第五章 轮候库建设

第十六条 保障性住房实行轮候配售制度,县(区)住房城乡建设部门建立住房保障轮候库,并负责轮候库的日常管理。

第十七条 符合我市保障对象条件、有购房意向的家庭,应

进行轮候库信息申报，申报家庭需通过信息系统填报基本信息，也可到申请地服务窗口现场办理，申报时需提交申请人及家庭成员身份、户籍、婚姻、住房等证明材料。申请人对申请材料的真实性负责，并同意授权相关部门查验申购保障性住房有关的各类信息。

第十八条 县区住房城乡建设部门会同组织、公安、人力资源社会保障、自然资源和规划等相关部门对申请人提交的申请材料进行审核。经审核符合条件的，根据申请意向分别纳入轮候库；对申请材料不全或不符合规定的，应在5个工作日内补正完善相关材料，未在规定期限内补正或经补正仍不符合规定的，不再受理。

第六章 配售管理

第十九条 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。

第二十条 项目配售前，县区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，配售方案报县区政府（管委会）同意后实施。

第二十一条 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，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，在规定时间内按照公告要求向保障性住房经营管理单位提出购房申请。

（三）申购资格复核。住房和城乡建设部门会同有关部门对申请人进行资格复核。经复核合格的，纳入本批次项目选房范围。

（四）确定选房顺序。县区城乡建设部门组织经营管理单位根据申购登记情况确定选房顺序。在规定期限内取得申购资格的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。在规定期限内取得申购资格的登记户数多于供应住房总套数的，可组织统一公开摇号，排出选房次序。摇号工作由公证机关现场公证，可邀请申购人代表参加。

（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，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。申购家庭无正当理由，不按要求签订合同的，视为自动放弃该房屋的认购权，当年不得再次申购。

（七）房屋交付。保障性住房经营管理单位应当在合同约定时间向购房家庭交付房屋。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。

第二十二条 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，需提供转移登记材料，到不动产登记机构办理转移登记；经营管理单位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。

第二十三条 各区县政府应将保障性住房及时纳入社区管理。保障性住房购房家庭享有相应的落户、子女就学等权益。

第七章 售后管理

第二十四条 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。

第二十五条 保障性住房实行回购方式退出保障。认购家庭确需退回配售型保障性住房，由经营管理单位进行回购。

第二十六条 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。

第二十七条 配售型保障性住房回购价格按照原购房价格结合利息和房屋折旧测算。房屋折旧和损耗率按每年 2.2%确定；存款利率按签订购房合同之日人民银行公布的一年期定期存款基准利率计算，不计复利；使用年限从签订购房合同之日起计算，若不满一年，按一年计算。保障对象自行装修及对房屋的添附成本均不予计算。

计算公式：配售型保障性住房回购价格=配售型保障性住房原购买价格 × 【(1-n × 2.2%) + 签订购房合同之日人民银行公布的一年期定期存款基准利率 × n】。其中：n=已经使用年限，小于等于 70。

第二十八条 因保障性住房回购产生交易税费的，按照相关政策执行。

第二十九条 申请回购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；

第三十条 购房家庭应遵守相关政策规定，按合同约定使用保障性住房，禁止以下行为：

- (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) 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。

第三十二条 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。

第八章 监督管理

第三十三条 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。

第三十四条 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的。已取得申请资格的，予以取消；已签订认购合同但未办理交房手续的，由运营单位与之解除合同，并追究其违约责任；已办理交房的责成限期腾退住房，并按合同追究违约责任。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，由县区相关部门责令整改，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。

第九章 附 则

第三十五条 本办法自 2025 年 4 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 3 月 31 日。执行期间，上级有新规定的，从其规定。