

烟台市住房和城乡建设局
中共烟台市委人才工作领导小组办公室
烟台市发展和改革委员会
烟台市公安局
烟台市民政局
烟台市财政局
烟台市人力资源和社会保障局
烟台市自然资源和规划局
烟台市人民政府国有资产监督管理委员会
烟台市住房公积金管理中心
国家税务总局烟台市税务局
烟台市大数据局
中国人民银行烟台市分行

文件

烟建住房〔2025〕9号

关于印发《烟台市配售型保障性住房
建设管理办法（试行）》的通知

现将《烟台市配售型保障性住房建设管理办法（试行）》印发

给你们，请认真贯彻执行。



烟台市住房和城乡建设局



中共烟台市委人才工作领导小组办公室



烟台市发展和改革委员会



烟台市公安局



烟台市民政局



烟台市财政局



烟台市人力资源和社会保障局



烟台市自然资源和规划局



烟台市人民政府国有资产监督管理委员会



烟台市住房公积金管理中心



国家税务总局烟台市税务局



烟台市大数据局



中国人民银行烟台市分行

2025年3月26日

烟台市配售型保障性住房建设管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范本市配售型保障性住房的建设、销售及运营管理，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）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内配售型保障性住房建设、准入、配售及管理，适用本办法。

第三条 本办法所称配售型保障性住房是指政府提供政策优惠，限定套型面积和配售价格，面向住房有困难且收入不高的工薪收入群体以及城市需要的引进人才等群体配售并实施封闭管理的保障性住房。

第四条 市住房城乡建设局是本市配售型保障性住房行政主管部门，负责本办法的组织实施。

市委人才办，市发展改革委、公安局、民政局、财政局、人力资源社会保障局、自然资源和规划局、国资委、大数据局、住房公积金管理中心，市税务局，人民银行烟台市分行等有关部门按照各自职责分工负责相关工作。

各区市住房城乡建设部门具体负责本行政区域内配售型保障性住房的建设管理工作。

第二章 房源建设筹集

第五条 市住房城乡建设部门会同市发展改革委、财政局、自然资源和规划局等部门，综合考虑房地产市场、国土空间规划等因素，按照“以需定建、以需定购”原则，科学确定配售型保障性住房发展目标，汇总编制全市配售型保障性住房年度建设计划，经省级主管部门批准后实施。

第六条 配售型保障性住房按照《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号）《国务院办公厅转发住房城乡建设部、自然资源部、中国人民银行、金融监管总局〈切实做好保交房工作总体方案〉的通知》（国办发〔2024〕26号）等有关规定，通过集中新建、配建、收购存量商品住房以及存量政策性住房项目转化等方式筹集，并享受规定的优惠政策。

建设筹集配售型保障性住房，应当充分考虑居民就业、就学、就医、购物、出行等需求，优先安排在交通便利、基础设施配套完善或者产业聚集的区域。

第七条 经依法审批并纳入国土空间规划的划拨用地，可由市、区（市）选定国有企业通过集中新建方式建设配售型保障性住房。

第八条 经政府批准，国有企业可在其开发建设商品住房、城中村改造、城市更新等项目中按一定比例配建配售型保障性住房。

配建的配售型保障性住房，应当与所在项目的商品住房或安

置住房同步建设、同步配套、同步交付。项目分期开发建设的，配售型保障性住房应当在首期开发建设中落实，首批交付使用。

第九条 经政府选定的相关国有企业，可以依据《住房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）有关规定，按照市场化原则收购符合条件的存量商品房用作配售型保障性住房。

收购存量商品房用作配售型保障性住房，应当以同地段保障性住房重置价格为参考上限。

作为收购主体的国有企业及其所属集团，不得为政府融资平台，且符合商业银行授信要求。

第十条 原已建成未利用的存量政策性住房项目，包括但不限于原共有产权住房、保障性租赁住房等，由出售或出租主体申请，经住房城乡建设部门会同财政、自然资源和规划等有关部门批准后，可通过一定方式变更为配售型保障性住房。

第十一条 配售型保障性住房单套建筑面积原则上以不超过90平方米的户型为主，最大不超过150平方米。

第十二条 配售型保障性住房建设用地纳入本市年度土地供应计划，在申报年度用地指标时单独列出，确保优先供应。

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。

严禁以配售型保障性住房建设名义取得划拨土地后，直接或

变相进行商品房开发和其他改变用地性质的土地开发。

第十三条 对符合条件的配售型保障性住房项目，可纳入地方政府专项债券支持范围，并积极争取上级资金补助。

鼓励银行业金融机构按照市场化、法治化原则，提供配售型保障性住房开发贷款和收购贷款，积极争取国家设立的保障性住房再贷款，实行专款专用、封闭管理。

第十四条 对符合条件的配售型保障性住房项目，相关税费政策按照《财政部 税务总局 住房城乡建设部关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2023年第70号）规定执行。住房公积金支持保障性住房建设工作的相关政策，按照《财政部关于贯彻落实规划建设保障性住房等三项工作的意见》（财综〔2023〕39号）规定执行。

第十五条 配售型保障性住房建设单位对其建设的住房工程质量终身负责，并根据《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。

第三章 房屋配售

第十六条 配售型保障性住房项目实行现房销售，出售人应当与不动产证书的产权人一致，项目开发建设、竣工备案手续应当齐全完备，具备交房入住条件，并按本办法核定了销售基准价格和楼层差价。办理转移登记的期限及相关责任应由出售人和承购人书面约定。

对具备配售条件的配售型保障性住房项目，开发建设、购买（产权）单位（以下简称出售人）应当依据本办法拟定配售方案，报同级住房城乡建设部门研究同意后组织实施。

第十七条 配售型保障性住房销售基准价覆盖土地成本、建安成本、财务费用、销售管理费用、合理利润以及相关税费等，按照工薪收入群体可负担、项目资金可平衡、发展可持续的原则，综合考虑住房保障政策、房地产市场情况，结合同地段普通商品住房市场价格的一定比例确定。

单套配售型保障性住房的具体销售价格，出售人可以以公布的基准价格为基础，计算楼层差价。楼层差价按整幢（单元）增减的代数和为零的原则确定。

第十八条 购买配售型保障性住房应当以家庭为单位提出申请，主申请人应当具有完全民事行为能力，主申请人配偶作为共同申请人。成年单身居民作为单身户家庭独立申请。一户符合条件的申请家庭只能购买一套配售型保障性住房。

在本市市区范围内申请购买配售型保障性住房的，应当同时符合下列条件：

- （一）主申请人具有申请地所在区（市）的常住户口；
- （二）主申请人在申请地依法注册登记的用人单位（以单位住所为准）就业并连续缴纳养老保险 6 个月以上且正常参保，或已办理退休；
- （三）主申请人、共同申请人和未成年子女在本市市区无自

有产权房屋。

主申请人属于《烟台市高层次人才分类认定目录》中的 A、B、C、D、E 类人才，或属于符合条件的青年人才，不受户籍限制。非烟台市户籍的，应当持有烟台本地合法有效居住证。对公交、环卫、快递等从事城市一线基础公共服务人员，可根据实际情况适时放开户籍限制。

以上所称自有产权房屋，包括在本市市区范围内所有权登记在申请人及家庭成员名下的房屋、转让不满 5 年的曾有房屋、取得使用权的宅基地以及在宅基地上拥有的房屋、已办理商品房预售合同备案的房屋、与他人共有的房屋。

第十九条 在公租房或保障性租赁住房保障资格有效期内的家庭，可以申请配售型保障性住房。

有条件的区市，可以将灵活就业人员纳入配售范围，灵活就业人员可以不受在用人单位就业的限制。

第二十条 已购买房改房、经济适用住房、共有产权住房等政策性住房的家庭，不得申请配售型保障性住房；已承租公租房、保障性租赁住房、人才公寓、直管公房等政策性住房的，在承购的配售型保障性住房交付之日起 6 个月内，应当退回所承租的住房；已享受公租房及保障性租赁住房租赁补贴、租金减免等住房保障待遇的，应当自配售型保障性住房交付次月起停止相关住房保障待遇。

第二十一条 各区市配售型保障性住房纳入烟台市配售型

保障性住房管理信息平台统一管理。配售型保障性住房的房源信息发布、申请受理、资格审核、选房配售及合同备案均通过平台进行。各有关部门及出售人不得擅自通过其他渠道对外出售配售型保障性住房,不得向不符合条件的人员出售配售型保障性住房。

配售型保障性住房管理信息平台应当与户籍和居住证管理、人才管理、婚姻登记、社会保险、不动产登记、商品房销售合同网签备案等相关信息管理平台实行数据共享。

第二十二条 各区市住房城乡建设部门应当建立常态化的申请审核机制,将提出申请、符合条件的家庭纳入配售型保障性住房轮候库。具体按以下程序进行:

(一)主申请人在线向本区市住房城乡建设部门提出申请,并按规定上传身份证、户口簿或居住证、婚姻状况证明、社保参保证明以及人才证明、学历证书、承诺书等相关材料。

(二)主申请人提交的材料齐全完整并通过系统校验的,区市住房城乡建设部门应当予以受理,通过政务大数据联网查询等方式对主申请人及共同申请人的基础信息和相关材料的真实性、准确性进行审核。

(三)对审核符合条件的,区市住房城乡建设部门向社会进行公示,公示期不少于5天。公示无异议或异议经核实不成立的,确认为轮候配售对象。

第二十三条 纳入配售型保障性住房轮候库的申请家庭,有下列情形之一的,应当退出轮候库:

- (一) 主申请人主动撤销申请的；
- (二) 申请家庭住房、户籍、养老保险等情况发生变化，不再符合配售型保障性住房申请条件的；
- (三) 已购买配售型保障性住房的；
- (四) 取得轮候资格后，两年内未进行预约选房的；
- (五) 法律、法规和有关政策规定的其他情形。

第二十四条 配售型保障性住房只能面向已纳入轮候库的家庭出售。其中，市本级建设筹集的房源，面向市辖各区轮候库内的家庭出售；各区市建设筹集的房源，主要面向本区市轮候库内的家庭出售，销售有剩余的，经市住房城乡建设局批准，可以在一定区域范围内调剂配售。

第二十五条 配售型保障性住房具备条件后，经本级住房城乡建设部门批准，出售人在平台上发布配售公告，公布项目坐落、房源户型、交付标准、销售价格和申购程序等信息，主申请人在线预约选房，并在规定时间内和家庭的共同申请人与出售人签订《房屋买卖合同》，约定房屋交付、验收、销售价款及支付方式、权利义务、共有性质或共有份额违约情形等事项。

申请人预约房源后，未在规定时间内签订《房屋买卖合同》的，视为自行弃购。累计 3 次弃购的，一年内不得再次申请购买配售型保障性住房。

《房屋买卖合同》签订后，原则上不得变更承购人。承购人或出售人单方解除合同的，应按合同约定承担相应的违约责任；

属承购人责任的，两年内不得再次申请购买配售型保障性住房。

主申请人预约选房时，家庭基本情况发生变化不再符合条件的，应取消其购房资格。

第二十六条 符合条件的青年人才购买配售型保障性住房的，可不受购房区域限制，享受烟台市青年人才购房补贴政策。

第二十七条 承购人应当按照《房屋买卖合同》的约定支付购房价款。承购人与出售人完成配售型保障性住房网签合同备案后，可以按相关规定申请办理商业贷款或住房公积金贷款用于支付购房款。

第二十八条 建立配售型保障性住房购房款监管制度。住房城乡建设部门应当选定商业银行开立配售型保障性住房购房款监管专户，负责统一监管配售型保障性住房购房款。配售型保障性住房的购房款应当直接交存至专户，待承购人取得不动产权利证书后，经住房城乡建设部门批准，可将购房款的 80%由专户划转至出售人账户，预留 20%购房款作为回购储备金。

第二十九条 配售型保障性住房办理房屋网签合同备案前，应当按规定足额缴存住宅专项维修资金。

第三十条 出售和购买配售型保障性住房，按照财政部、税务总局、住房城乡建设部《关于保障性住房有关税费政策的公告》（2023 年第 70 号）等有关规定享受相应的税费优惠政策。

第四章 售后管理

第三十一条 配售型保障性住房出售后，由出售人和承购人

共同申请办理产权登记,按规定缴纳税费。能够通过信息共享获取网签备案、购房合同等资料的,不再收取纸质材料。配售型保障性住房办理产权登记时,应由承购人家庭成员共同申请,共有方式为以合同约定为准。配售型保障性住房的房屋性质为“保障性住房”,附记中记载“配售型保障性住房”。

第三十二条 配售型保障性住房实行封闭管理,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。

配售型保障性住房不得办理居住权登记。

第三十三条 配售型保障性住房可以继承,按照《民法典》关于继承的相关规定执行。配售型保障性住房因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移的,房屋性质保持不变。

已购买配售型保障性住房的家庭,因继承、遗赠、婚姻状况变化等方式取得其他保障性住房的,保障家庭可结合需求选择其中的1套予以保留。离婚析产后未享受保障性住房所有权的一方,符合条件的可另行申购配售型保障性住房。

第三十四条 配售型保障性住房除用于购房家庭购置该套住房时申请的住房公积金贷款和个人商业性住房贷款抵押外,不得用于其他类型的抵押、担保及偿债。

第三十五条 配售型保障性住房通过政府指定出售人或相关机构(以下简称回购人)回购的方式退出。办理不动产权证书未满5年的,原则上不得申请回购。

承购家庭购买配售型保障性住房并办理不动产权证书5年之

内，出现以下情形之一的，可申请回购配售型保障性住房：

（一）因患有社会基本医疗保险界定的重大疾病或意外事故等原因导致经济特别困难的；

（二）因承购家庭债务等原因导致所购配售型保障性住房被司法处置的；

（三）法律、法规、规章及政策规定可以回购的其他情形。

申请回购的配售型保障性住房应当未改变居住用途，房屋结构无拆改，设施设备无缺失，且无本办法禁止的抵押、租赁、设立居住权等情形、无法律纠纷。

第三十六条 配售型保障性住房的回购价格为原购房价款。房屋装修部分（含购房家庭自行装修部分）不计入回购价格。

该套房屋的住宅专项维修资金分户余额在办理完回购手续后退还至购房人。

第三十七条 回购的配售型保障性住房在适当修缮后，应继续作为可配售房源，出售给符合条件的其他保障家庭。再次配售价格应覆盖回购价格、交易及持有成本、修缮费用等，承购人应按本办法第二十九条规定缴纳住宅专项维修资金。

配售型保障性住房再次配售的相关程序另行制定。

第三十八条 配售型保障性住房长期滞售的，经有关部门批准，出售人可以按照保障性租赁住房的有关规定出租。

第五章 附 则

第三十九条 配售型保障性住房不得用于经营或其他用途，

市场监管部门不得将配售型保障性住房登记为企业住所。

房地产中介服务机构、中介服务人员以及其他人员，违反规定从事配售型保障性住房转让代理业务的，由住房城乡建设部门依法依规责令限期整改，将有关情况记入房地产经纪信用档案。

第四十条 加强对配售型保障性住房全生命周期管理监督，严格查处腐败寻租、骗取资格、多占住房、以权谋房、长期闲置等问题。

相关部门、单位及其工作人员在配售型保障性住房管理工作中玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊的，对相关人員依法依规追究责任。

第四十一条 各区市可以按照本办法规定，结合各自实际，制定本行政区域配售型保障性住房管理的实施细则。

第四十二条 本办法自印发之日起试行，有效期一年。

主送：各区市住房和城乡建设（管理）局、组织部、发展和改革局、公安局、民政局、财政局、人力资源和社会保障局、自然资源和规划主管部门、国资委、大数据局、住房公积金管理部（分中心），税务局。

烟台市住房和城乡建设局办公室

2025年3月26日印发
