

# 枣庄市住房和城乡建设局文件

枣住建字〔2025〕7号

## 关于印发《枣庄市配售型保障性住房 管理办法（试行）》的通知

各区（市）人民政府，枣庄高新区管委会，市有关部门单位：

《枣庄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。

枣庄市住房和城乡建设局

2025年3月26日

（此件公开发布）

# 枣庄市配售型保障性住房管理办法（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为加快解决工薪收入群体以及城市需要的引进人才等群体住房困难，健全我市住房保障体系，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），是指政府提供政策支持，限定户型面积、配售价格、配售对象，实施封闭管理、具有保障属性的住房。

保障性住房经营管理单位（以下简称经营管理单位）是指由政府指定，负责保障性住房的房源筹集、回购、流转的机构。

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

**第四条** 市住房城乡建设局是全市保障性住房的行政主管部门，负责拟定全市保障性住房年度筹建计划以及发展规划，负责指导保障性住房的运营管理工作；区（市）人民政府负责本辖区内保障性住房工作，区（市）住房城乡建设部门负责本辖区内保障性住房具体工作。

发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源和规划、退役军人事务、国有资产管理、审批服务、市场监管、税务、人民银行、金融监督管理、住房公积金等部门单位在各自职责范围内负责保障性住房相关工作，同时建立联审及信息共享机制。

## 第二章 配售对象和条件

**第五条** 保障性住房配售对象为我市住房困难的工薪收入群体、城市需要的引进人才等群体。

**第六条** 保障性住房以居民家庭为单位申请，家庭成员包括夫妻双方及未婚子女。申请家庭应选取具有完全民事行为能力 1 人作为保障性住房的申请人。离异、丧偶或年满 18 周岁的未婚居民可以作为家庭单独申请。

已享受过房改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。正在享受公共租赁住房、保障性租赁住房等配租型住房保障的居民家庭，可申请保障性住房，购买保障性住房后，应在房屋交付前退出配租型住房保障。

**第七条** 申请保障性住房的居民家庭应同时符合下列条件：

（一）申请人具有本市常住户口或在申请地居住且已办理居住证；

（二）申请人连续缴纳社保满 6 个月且正常参保；

（三）在申请地范围内无自有住房或人均自有住房（农村宅基地上建设的住宅除外）建筑面积低于 20 平方米。

**第八条** 城市需要的引进人才申请保障性住房的，不受本办法设定的户籍、社保条件限制。

**第九条** 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**

**第十条** 住房城乡建设部门会同发改、财政、自然资源和规划等部门负责保障性住房价格的核定工作。

**第十一条** 收购已建成存量商品房用作保障性住房的收购价格，应以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 的利润。

配售价格按基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加不超过 5% 的利润的原则测算确定。同时结合楼层、朝向等因素确定单套住房配售价格，实行一房一价、明码标价，并向社会公布，接受监督。

**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；存量项目转为保障性住房的，可适当放宽标准，建筑面积放宽比例上限不超过 10%。

### **第四章 保障对象轮候库建设**

**第十三条** 申请人登陆枣庄市配售型保障性住房轮候服务系统（以下简称轮候系统），按要求填写并上传申请人及共同申

请人的身份、户籍、婚姻、住房、社保等相关材料。

**第十四条** 申请家庭相关材料经区（市）审核后，结果在政府网站等媒体进行公示，公示期不少于5个工作日。经审核公示合格的纳入轮候库。

**第十五条** 轮候家庭信息发生变化的，申请人应在5个工作日内到所在区（市）住房城乡建设部门申请信息更新。

## 第五章 配售流程

**第十六条** 保障性住房项目实行现房配售，遵循公开、公平、公正的原则，符合条件的轮候家庭只可配售1套保障性住房。

**第十七条** 项目属地区（市）住房城乡建设部门负责研究制定配售方案，内容应包含项目基本情况、配售程序、配售价格等内容，报区（市）政府同意后实施。

**第十八条** 保障性住房配售流程包括项目公告、意向申请、资格复核、选房、交房。

（一）项目公告。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，并向社会发布。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）意向申请。轮候家庭有意向购买所发布项目房源的，在公告规定的受理时间内提交意向申请。

（三）资格复核。区（市）住房城乡建设部门联合相关部门对提交意向申请的轮候家庭资格进行复核，结果在区（市）政府网站等媒体进行公示，公示期不少于5个工作日。经资格复核合

格的家庭确定为申购家庭。

（四）选房。申购家庭按照计分或摇号的方式确定选房顺序并公开选房，选房结果在市、区（市）政府网站等媒体进行公示，公示期不少于5个工作日。

（五）交房。申购家庭选定保障性住房后，在规定时间内办理相关手续。

**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相关材料；已购房家庭办理保障性住房转移登记时，需提供不动产登记证书及其他转移登记材料，到不动产登记机构办理转移登记；经营管理单位应配合购房家庭办理转移登记手续。不动产权证书应载明房屋产权性质为“保障性住房”，并在不动产权证附记栏中注明“配售型，实行封闭管理，不得上市交易”。

**第二十条** 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

**第二十一条** 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买该住房贷款担保外的抵押权。

**第二十二条** 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符合保障条件

的对象转让。

**第二十三条** 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，应申请回购或封闭流转。

**第二十四条** 保障性住房的回购或封闭流转价格按照原购买价格+利息-房屋折旧的原则核算。利息按照签订回购协议时国家公布的三年定期存款基准利率和持有年限计算，不计复利。房屋折旧按照年折旧率 2%和房屋持有年限进行计算。购房家庭自行装修及对房屋的添附成本均不予计算。

**第二十五条** 保障性住房申请回购或封闭流转应满足以下条件：

- （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。

**第二十六条** 购房家庭有下列情形之一的，由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；
- （三）国家、省及我市规定的其他应回购的情形。

**第二十七条** 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)破坏保障性住房主体结构;
- (四)其他违法违规情形。

**第二十八条** 对于未售出的保障性住房和由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。

项目多次配售后仍有剩余房源的,报请同级政府同意后,可转化为公共租赁住房或保障性租赁住房。

## **第七章 监督管理**

**第二十九条** 市人民政府加强指导督促和监督检查,将住房保障相关工作纳入各区(市)领导班子绩效考核范围。

**第三十条** 各相关部门按照职责分工履行监督责任,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。

**第三十一条** 申请家庭通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得保障性住房申购资格的,取消其申购资格,禁止该家庭5年内再次申请住房保障。

购房家庭有本办法第二十七条规定情形之一的,由项目属地



区（市）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

**第三十二条** 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。

附：枣庄市配售型保障性住房轮候排序计分规则

附件

## 枣庄市配售型保障性住房轮候排序计分规则

按照申请家庭结构、人均住房面积、入库时间等确定轮候排序计分。总分值相同的申请家庭，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 30 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 个未婚子女的家庭计 15 分；夫妻和 2 个未婚子女的家庭计 20 分；夫妻和 3 个及以上未婚子女的家庭计 30 分。

### 二、按家庭人均住房建筑面积计分（最高 30 分）

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

### 三、按纳入轮候库时间计分（最高 20 分）

申请家庭自纳入轮候库起，每满 1 年计 4 分，最高不超过 20 分。

四、国家、省、市文件规定并经市政府相关部门认定的应予以优先配售的其他群体（最高 20 分）

（一）享受国家抚恤定补优抚对象、见义勇为家庭、70 岁以上孤寡老人家庭、现役军人家属、分散供养的特困人员以及夫妻一方达到 49 周岁以上的城市计划生育特殊家庭，每户计 15 分。

因战、因公致残的享受国家抚恤定补优抚对象，另计（10-伤残等级值）/2分。烈士遗属、因公牺牲军人遗属和病故军人遗属，另计5分，但总分不得超过20分。

（二）家庭成员中有1人属一、二级肢体残疾或一、二级视力残疾，计15分；家庭成员中有1人属三、四级肢体残疾或三、四级视力残疾的，计5分；其他残疾的计2分。家庭成员中有多人残疾的，分值可累加，但不得超过20分。残疾军人已享受第一款抚恤定补优抚对象加分的，不重复享受残疾群体加分。

（三）家庭成员中有1人属于引进人才的，专科及以下计8分，本科计12分，硕士研究生计16分，博士研究生计20分；家庭成员中有多人属于引进人才的，分值可累加，但不得超过20分。

（四）国家、省、市文件规定并经市政府相关部门认定的其他应予以优先保障的群体最高加15分。

申请家庭符合上述多种加分条件的，家庭加分总值不超过20分。

公开属性：主动公开

---

枣庄市住房和城乡建设局办公室

2025年3月26日印发

---