

JNCR-2025-0010001

# 济南市人民政府文件

济政发〔2025〕3号

## 济南市人民政府 关于印发济南市保障性住房配售和 封闭管理办法的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

现将《济南市保障性住房配售和封闭管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市人民政府

2025年3月31日

(联系电话：市住房城乡建设局住房保障处，82077613)

(此件公开发布)

# 济南市保障性住房配售和封闭管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为建立和完善保障性住房供应体系，加强保障性住房销售管理，规范封闭管理流程，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）等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于我市行政区域内保障性住房配售和封闭管理工作。

**第三条** 市住房城乡建设部门作为本市保障性住房工作的行政主管部门，负责做好全市保障性住房政策制定、组织实施、监督管理等工作，指导市级保障性住房项目的配售及封闭管理等工作。市自然资源和规划部门负责做好保障性住房不动产登记工作，提供保障性住房不动产首次登记、抵押、转移相关登记信息等数据核查支持；市民政部门负责指导做好中低收入家庭收入认定工作；市人力资源社会保障部门负责提供社保等数据核查支持；济南住房公积金中心负责公积金提取及贷款办理相关工作；其他相关部门（单位）按照职责分工做好保障性住房配售及封闭管理相关工作。

各区县政府（含代管镇、街道的功能区管理机构，下

同) 负责组织实施本级保障性住房项目的配售及封闭管理等工作。

**第四条** 保障性住房配售采取公开摇号选房方式组织配售。市住房城乡建设部门负责组织建立全市统一的保障性住房轮候数据库, 及时摸底登记城市住房困难家庭的保障需求, 为编制保障性住房规划、制定年度计划及建设筹集房源、项目配售提供依据和数据支撑。

## 第二章 轮候及配售管理

**第五条** 保障性住房的供应主要面向本市住房困难的工薪收入家庭及城市引进人才, 每个家庭限购 1 套。其中, 城市工薪收入家庭需满足在我市稳定就业(城市中低收入家庭可不受就业条件限制) 或已退休等条件。城市引进人才需满足在我市稳定就业、取得对应学历或技能层次等条件。

为保障农业转移人口权益, 本市户籍农村集体经济组织成员家庭符合条件的, 享受与城镇居民同等住房保障待遇。

**第六条** 按照“解困优先、人才优先”的原则, 符合中低收入标准、生育二孩以上、家庭成员有 60 周岁以上老人等依法依规应优先保障的家庭以及高层次人才, 可享受优先摇号选房待遇。

**第七条** 申购配售过程中, 市住房城乡建设部门应组织项目实施主体全程将保障性住房轮候、配售、封闭管理等数

据纳入全市保障性住房信息管理平台，及时公开资格审核结果、摇号顺序和选房认购结果等，主动接受社会监督。

**第八条** 建立保障性住房轮候库，实行动态管理。经审核符合条件的申请家庭，按规定将其纳入轮候库并核发准予入库通知书。纳入轮候库2年内未完成认购的家庭应再次更新并确认个人信息，未进行信息确认的，失去轮候资格。轮候资格失效的家庭可重新提交入库申请。

**第九条** 轮候期间，申请家庭户籍、收入、人口、学历层次、家庭住房等情况发生变化的，可在有效期内申请修改相关信息或退出轮候库。市住房城乡建设部门定期核查轮候家庭的住房情况，对不再满足保障条件的，按规定移出轮候库并通知申请人。

**第十条** 配售型保障性住房可采取预售或现房销售方式。保障性住房项目具备配售条件后，市、区县住房城乡建设部门指导项目实施主体依据本办法拟定项目配售方案，报同级政府同意后，向社会发布项目配售通告并组织实施。具备条件的保障性住房项目房源应全部公开配售。

**第十一条** 轮候家庭按项目认购登记并缴纳项目认购金，纳入该项目摇号排序库。申请家庭可同时申请参加2个及以上保障性住房项目认购，并自主选择购买1套住房。进入项目摇号排序库的轮候家庭，由市、区县住房城乡建设部门指导项目实施主体按程序组织摇号排序及选房签约。申请

家庭缴纳的认购金可折抵购房款，项目配售结束后，未签约家庭的认购金应予返还。

**第十二条** 具备配售条件的保障性住房，由项目实施主体按规定测算保障性住房配售基准价格及浮动幅度。市级项目由市住房城乡建设部门会同有关部门针对测算价格出具审核意见后，报市政府确定；区县级项目按程序经区县政府审批后，报市政府审定。

**第十三条** 住房公积金缴存人购买保障性住房的，可提取个人账户住房公积金支付购房首付款，同时可按规定申请使用住房公积金贷款，最低首付款比例为 15%。

**第十四条** 市住房城乡建设部门负责制定保障性住房买卖合同示范文本并公开。买卖合同应当载明房屋基本状况、房价款和支付方式、交付条件和手续、不动产登记、物业服务、售后管理、违约责任等内容。

**第十五条** 已享受房改房等政策性住房的家庭申请保障性住房的，需按规定腾退原政策性住房；子女作为家庭成员已参与申购政策性住房的，成年后符合条件可另行申请保障性住房。正在承租公租房、人才公寓、保障性租赁住房、公有住房等政策性租赁住房的家庭，或正在领取租赁住房补贴的家庭，应当在申购保障性住房时如实说明有关情况。享受实物保障的，需在办理入住手续前退出前述住房；享受租赁住房补贴的，自保障性住房交付之日的次月起，补贴停止发

放。我市高层次人才购房补贴政策与保障性住房政策不得同时享受。

**第十六条** 项目配售后，剩余房源可向轮候家庭常态化配售；剩余房源较多的项目，由住房城乡建设部门组织项目实施主体提出处置方案，报同级政府同意后实施。

长期未售出的保障性住房经同级政府批准后，可转作其他类型保障性住房。

**第十七条** 保障性住房资金管理遵循专款专用、封闭运行原则。保障性住房项目的资本金、开发贷款、销售资金、财政补助、政府专项债及其他相关资金，应当依法依规使用，确保用于保障性住房建设、运营等相关环节。

### 第三章 产权管理

**第十八条** 保障性住房完成首次登记后，项目实施主体与购房人（以购房合同签订为准）持购房合同、缴税证明等资料，申请办理不动产登记。不动产登记时需注明房屋性质为配售型保障性住房，土地性质为划拨。

**第十九条** 保障性住房按规定建立维修资金制度。

**第二十条** 已购买的保障性住房严禁以任何违法违规方式变更为商品住房流入市场，不得用于家庭自住以外的其他用途。

**第二十一条** 健全保障性住房动态管理档案及配售对象

档案，并按规定实行全国联网。

**第二十二条** 保障性住房可依法继承、离婚析产。继承、离婚析产后保障性住房性质不变。

已购买保障性住房的家庭，因继承、婚姻状况变化等方式取得其他保障性住房的，保障家庭可保留其中 1 套，超出 1 套的应在相关情形发生变化之日起 60 日内按规定申请退出其中 1 套住房。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保障性住房。

**第二十三条** 除购房家庭在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，保障性住房不得用于其他类型的抵押或清偿债务。

## 第四章 封闭管理

**第二十四条** 购房家庭取得保障性住房不动产权证满 2 年后，可采用轮候家庭内部流转或政府回购的方式退出，由市、区县住房城乡建设部门会同有关部门组织实施。

**第二十五条** 申请回购的保障性住房应满足以下条件：

（一）无购房贷款抵押外的违规贷款或抵押，无租赁关系，无法律纠纷；

（二）未改变房屋居住用途，房屋结构无拆改。

**第二十六条** 申请家庭按程序提交回购申请后，市、区县住房城乡建设部门会同有关部门开展核查并按规定实施回



购。回购原则上应当于半年内完成，回购信息及时录入保障性住房信息管理平台。

**第二十七条** 保障性住房回购价格按照原购房价款，结合房屋折旧、同期存款利率、物价水平等因素确定。具体回购价格测算方式由市住房城乡建设部门会同市财政、审计等部门确定并公布。购房家庭缴纳的维修资金按照有关规定进行结算。

**第二十八条** 市住房城乡建设部门负责制定房屋回购合同示范文本，约定回购价格、结算方式、腾退时间、产权变更及双方权利义务等事项。

**第二十九条** 回购价款分批支付，签订回购协议后按回购资金10%的比例先行支付，待原购房家庭配合办理不动产转移登记并完成房屋腾退事宜（含水电气暖和物业费结算、户口迁出等）后，结清回购价款。原购房家庭未足额偿还该套住房贷款的，回购价款优先用于清偿债务，再向个人支付余款。

回购完成后，住房城乡建设部门审核退还该套房屋分户账中结余的维修资金。

**第三十条** 回购的房屋适当修缮后可继续作为配售房源，出售给符合条件的其他购房家庭。再次配售价格应覆盖回购价格、二次装修成本等，购房家庭按该套房屋回购时退还的维修资金数额缴纳房屋维修资金。

## 第五章 监督管理

**第三十一条** 申请家庭在申购保障性住房过程中弄虚作假骗取保障资格的，按以下情形处理：

（一）已取得购房资格的，予以取消；

（二）已签订购房合同但未办理交房手续的，解除购房合同；

（三）已办理交房的，责令限期腾退住房，按合同约定予以回购。

**第三十二条** 保障性住房由项目实施主体依法依规选聘物业服务企业，签订相关服务合同，并按规定向相关职能部门备案。

**第三十三条** 保障性住房配售管理等工作应接受社会监督。有关部门及其工作人员在保障性住房配售及封闭管理工作中存在玩忽职守、滥用职权、弄虚作假、徇私舞弊等行为的，依法依规追究责任。

## 第六章 附 则

**第三十四条** 本办法自 2025 年 3 月 31 日起施行。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，济南警备区，市法院，市检察院。  
各民主党派市委，市工商联。

济南市人民政府办公厅

2025 年 3 月 31 日印发