

# 青岛市住房和城乡建设局 文件 青岛市自然资源和规划局

青建房字〔2025〕9号

## 青岛市住房和城乡建设局 青岛市自然资源和规划局 关于配售型保障性住房实行封闭管理 有关事宜的通知

各有关单位：

根据《青岛市规划建设保障性住房实施方案》（青政办字〔2024〕10号），为建立健全我市配售型保障性住房封闭管理制度，进一步规范房源使用和管理，现将有关事宜通知如下。

## **一、流转回购**

配售型保障性住房实行严格的封闭管理，可通过轮候库内挂牌流转或政府回购的方式循环使用。配售型保障性住房及其配套车位应在楼盘表中进行属性标注，办理不动产权证时应分别记载“配售型保障性住房”“配售型保障性住房车位”，附记“除住房公积金贷款或按揭抵押外，不得进行商业性抵押，不得设立居住权”等内容，土地使用权取得方式按划拨决定书所载内容记载。配售型保障性住房按照单个车位作为不动产单元申请登记的，依据合同记载的建筑面积进行登记。

## **二、价格确定**

(一) 配售型保障性住房的流转价格，在回购价格的基础上由轮候库内买卖双方协商确定。

(二) 配售型保障性住房的回购价格，按照原购房价款加利息、减房屋折旧的方式进行核算。原购房价款利息按照同期中国人民银行公布的一年定期存款基准利率和持有年限计算，不计复利；房屋折旧额以原购房价款为基数，按照每年1%计算。

(三) 配售型保障性住房再次配售的价格，由政府确定的实施主体（以下简称“实施主体”）结合回购成本及相关税费等因素测算确定。

## **三、实施程序**

配售型保障性住房流转或回购按照以下程序办理。

### (一) 流转

购房家庭取得房屋不动产权证并经共同申购家庭成员（未成年子女除外）同意的，可转让给轮候库内符合条件的家庭，其购买的配套车位可优先转让给房屋受让家庭，也可转让给项目内其他业主。具体程序如下：

1. 挂牌转让。房屋转让申请人向实施主体提报意向转让价格、家庭成员同意转让承诺等材料，经市住房保障中心审核后公布房源转让相关信息。轮候库内人员可按需选择待转让房源，与转让方协商达成转让意向。

2. 签约备案。达成意向双方签订房屋买卖合同，提交市住房保障中心办理合同备案手续。

3. 产权变更。买卖双方合同网签备案完成后，向不动产登记机构申请办理转移登记。

### (二) 回购

自不动产登记完成登簿之日起满3年后，申请家庭存在下列情形之一的，可申请回购，配套车位同步原价回购。

1. 挂牌转让满1年后确无人购买的；
2. 因工作调动全体家庭成员户籍迁往外地的；
3. 家庭成员患有医疗行业标准范围内重大疾病确需筹措医疗费用的；
4. 因人民法院司法处置要求回购的；

5. 因婚姻、遗赠、继承等原因一个家庭持有两套以上配售型保障性住房的。

具体程序如下：

1. 提出申请。配售型保障性住房符合回购条件的，经共同申请的家庭成员同意，由产权人向实施主体提出回购申请。申请回购的房屋应满足以下条件：

(1) 除住房公积金贷款及按揭贷款外，无其他贷款，无抵押、预告登记、居住权登记，无租赁、无法律纠纷。

(2) 未改变居住用途、房屋结构无拆改、设施设备无缺失。

(3) 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。

(4) 户籍已迁出。

2. 签约备案。实施主体对申请回购的房屋进行验收，验收通过后由实施主体、产权人签订回购合同进行网签备案。

3. 产权变更。买卖双方合同网签备案完成后，向不动产登记机构申请办理转移登记。

(三) 其他情形。配售型保障性住房因继承、离婚析产、夫妻财产约定需要办理转移登记的，权利人或继承人可向市住房保障部门提出申请，经确认未享受过房改房等政策性住房或未持有配售型保障性住房的，由不动产登记机构根据市

住房保障部门确认意见办理转移登记手续，房屋性质不变。

#### 四、监督管理

(一) 规范使用。配售型保障性住房限制上市交易，不得长期闲置，不得设立居住权，不得擅自转让、互换、调换、赠与以及改变居住用途。对破坏房屋结构、改变用途的，产权人应原样恢复，维修及加固费用均由原产权人承担。

(二) 腾退收回。申请人采取隐瞒事实、弄虚作假等手段违规获得配售型保障性住房申购资格的，取消其申购资格并收回房屋，5年内不得再次申请住房保障。腾退收回价格按照原购房价款减房屋折旧计算，不再考虑利息因素。

因银行业金融机构或住房公积金管理部门实现抵押权而对房屋进行处置的，或因人民法院强制执行等原因需对房屋所有权进行处置的，产权人应腾退房屋，由实施主体收回或按有关法律法规处理。腾退收回资金应优先用于清偿房屋未结清的贷款本息、住房公积金管理部门或银行业金融机构为实现债权而产生的各项费用；不足以全部清偿的，借款人应继续履行还款义务，拒不履行的按有关法律法规处理。

(三) 征收灭失。配售型保障性住房及配套车位确需征收的，按照房屋征收有关政策规定执行。因不可抗力（如地震、台风、洪水等自然灾害）导致配售型保障性住房灭失的，参照商品住房依法依规处理。

## 五、责任分工

市住房城乡建设局负责配售型保障性住房封闭管理相关政策制定、组织实施、监督指导工作，由市住房保障中心负责具体管理工作。市自然资源和规划局负责做好产权登记相关工作。政府确定的保障性住房实施主体负责配售型保障性住房运营、流转、回购等相关工作，实施主体注销后各项工作由政府指定的机构承接。

青岛市住房和  
城乡建设局

青岛市自然资源和  
规 划 局  
2025年3月24日