

WHCR-2025-0140002

关于印发《威海市配售型保障性住房 管理办法》的通知

威住建通字〔2025〕20号

各区市住房城乡建设局、国家级开发区建设局，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、住房公积金管理中心、国资委：

为规范配售型保障性住房运营管理工作，根据国家和省有关配售型保障性住房工作的要求，制定《威海市配售型保障性住房管理办法》。现印发给你们，请遵照执行。

威海市住房和城乡建设局

威海市发展和改革委员会

威海市公安局

威海市民政局

威海市财政局

威海市人力资源和社会保障局

威海市自然资源和规划局

威海市住房公积金管理中心

威海市国资委

2025年3月28日

威海市配售型保障性住房管理办法

第一条 为规范配售型保障性住房运营管理工作，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）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的配售型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、申购条件、处分权利，面向符合条件的住房有困难且收入不高的工薪家庭以及城市需要的引进人才等群体配售的政策性住房。

第三条 本办法适用于本市行政区域内配售型保障性住房筹集、供应、使用、退出及监督管理等活动。

第四条 配售型保障性住房的实施遵循政府主导、以需定购、合理布局和稳慎推进的原则。

第五条 市住房城乡建设部门是本市配售型保障性住房工作的主管部门，负责本市配售型保障性住房的政策制定、监督指导工作。负责统筹指导全市保障性住房申购、配售及封闭管理等有关工作。

各区市（包括环翠区、文登区、荣成市、乳山市和国家级开发区，下同）建设主管部门负责配售型保障性住房家庭的资格审核、配售型保障性住房轮候库建设（以下简称轮候库）、封闭管理等工作。监督指导运营机构的房源筹集、房屋配售及回购、日常维护与管理等相关工作。

公安部门负责户籍信息的核查及数据共享工作。

民政部门负责城市特困人员、城市低保对象及城市低收入人口的认定及数据共享工作。

财政部门负责会同发改部门配合住房城乡建设部门争取保障性住房再贷款及上级相关资金。

人力资源社会保障部门负责社保数据核查及数据共享工作。

自然资源和规划部门负责配售型保障性住房的不动产登记、申请人不动产信息核查及数据共享工作。

住房公积金管理部门负责公积金提取及贷款办理相关工作。

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的监督管理工作。

各区市建设主管部门和各相关单位应按照职责分工，履行监督责任。

第六条 筹建、收购配售型保障性住房严格按照国家及省有关文件执行。

收购存量商品房用作保障性住房，由地方国有企业作为收购主体，按市场化方式运作。

第七条 配售型保障性住房户型、面积应符合保障人群的需求定位，面积适中、户型合理，以两居室、三居室为主。单套建筑面积以 60-95 平方米为主，原则上不超过 110 平方米，严禁将豪宅、大户型房屋用作保障性住房。

面向单身家庭配售的保障性住房面积不得超过 60 平方米；

面向夫妻双人家家庭配售的保障性住房面积不得超过 80 平方米；面向独生子女家庭配售的保障性住房面积不得超过 95 平方米。95 平方米以上房屋优先配给家庭收入不高的多子女家庭。在乡镇工作的教师、医护人员、民辅警、公职人员申购的保障性住房仅限于工作地所在区市。

第八条 购买保障性住房以家庭为单位，申购家庭应选取 1 人作为申请人。申请人应当具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括夫妻双方（含离异、丧偶）及未成年子女；单身户家庭申请人应达到法定结婚年龄。

第九条 配售型保障性住房的申请人同时符合下列准入标准的纳入轮候库：

（一）申请人家庭成员中至少 1 人常住户口登记为本市范围内或在本市连续缴纳社保 12 个月以上且处于在缴状态。申请对象为城市需要的引进人才、公共服务一线的环卫工人、公交车司机、快递员、外卖员以及在乡镇工作的教师、医护人员、民辅警、公职人员需满足家庭成员中至少 1 人常住户口登记为本市范围内或社保连续缴纳满 6 个月且为在缴状态。城市需要的引进人才申请保障性住房的应具有本科及以上学历。

（二）申请人家庭无自有住房（农村房屋除外）或人均住房建筑面积不超过 20 平方米。

（三）未享受过房改房、经济适用住房等政策性住房的家庭。

（四）国家、省、市规定的其他条件。

第十条 申请人通过线上方式申请资格，符合条件的纳入轮候库。各区市建设主管部门应及时完成资格审核，对于申请材料不全或不符合有关规定的，不予审核通过，并将不通过原因告知申请人。申请人可对申请资料修改、补正后重新提交申请。

各区市建设主管部门对审核通过的申请家庭进行公示，公示期内无异议的申请家庭按照附件《威海市配售型保障性住房轮候排序计分规则》计分，纳入轮候库。

第十一条 轮候库作为符合保障性住房配售条件的家庭信息数据库，应按照全市统一标准建立，实行计分排序轮候机制。轮候库信息全市统筹使用，按照“成熟一批、纳入一批”的原则，及时将轮候需求纳入保障性住房筹集计划。

第十二条 配售型保障性住房的配售工作按照以下流程实施：

（一）发布公告。各区市建设主管部门应对配售项目信息进行公告。公告内容包含项目坐落、房源户型、装修标准、配套情况、预计销售价格等。

（二）认购登记。轮候库中意向购买区域与项目所在区域一致的申请人应在规定时间内进行认购登记，两次未进行认购登记的申请人，不再纳入轮候库。各区市建设主管部门应对认购登记的申请人信息进行复核。各区市建设主管部门对于认购比例较低的项目，应当及时对项目相关内容进行调整或取消该项目，并对外公布。

（三）分类排序。项目所在区市建设主管部门根据保障的范围、形式、保障群体等对已认购登记的申请人，按照轮候库中分值高低进行分类排序，排序结果向社会公布。

（四）现场选房。项目所在区市运营机构根据排序结果组织选房看房。购买配售型保障性住房的申请人应在规定时间内与运营机构签订购房合同，缴纳首付款或全款。逾期未办理的，选房资格作废，不再纳入轮候库。

（五）房屋交付。购房合同签订之后，运营机构按照合同约定，做好房屋交付工作并协助购房人办理不动产权登记手续。

第十三条 配售型保障性住房的购房合同应包含但不仅限于买卖双方信息、房屋价款、房屋交付条件及时间、退出机制、回购规则、封闭管理、禁止事项等内容。

第十四条 配售型保障性住房的配售价格根据户型、面积、楼层等因素，按照保本微利的原则确定，执行一户一价。

第十五条 申请人持购房合同，交纳各项税费后，办理不动产权登记证。不动产权登记证中应注明：该房屋为配售型保障性住房，不得上市交易，不得用作除房屋按揭贷款外其他抵押。

第十六条 配售型保障性住房实行严格的封闭管理，禁止以任何方式将配售型保障性住房转变为商品住房。

第十七条 购买后的配售型保障性住房不得长期闲置，不得擅自转让、调换、赠与、出租，不得设置居住权和除购住房贷款担保外的抵押权，不得擅自改变房屋用途，不得对房屋违规装修、

破坏房屋主体及承重结构。

第十八条 购房人购买的配售型保障性住房以运营机构回购的方式退出现有房屋。

购买配售型保障性住房办理不动产权证不满 5 年的，原则上不得申请回购。因购房人工作变动离开本市等特殊原因确需退出的，经区市建设主管部门审核通过后，由运营机构进行回购。

发生抵押权引起的房屋处置或法院强制执行等情形时，由运营机构对房屋回购并将有关情况告知建设主管部门。

申请人申请其他面积的配售型保障性住房的，应退出现有的配售型保障性住房。

第十九条 申请回购的保障性住房应满足以下条件：

（一）无租赁、未设置居住权。

（二）房屋建筑主体及承重结构未发生变动，已发生变动的按照房屋安全管理相关规定进行恢复。

（三）房屋配套的设施设备无损坏、缺失。

（四）房屋的水、电、燃气、供热、网络通信、有线电视等费用和物业服务费已经结清。

（五）退出已享受的落户、就学等权益。

第二十条 配售型保障性住房的回购价格，按照原购买价格，结合住房折旧确定，住房折旧按每年 2% 折旧率予以核减。购房人对房屋自行装修部分的费用、对房屋的维修更新和改造的费用以及增设设施设备的费用，不予补偿。

回购价格=原购买价格×(1-交付使用年限×2%)

第二十一条 因离婚析产、继承产生配售型保障性住房所有权转移的，该配售型保障性住房性质不变。不动产登记机构在办理不动产转移登记时，应当按照本办法第十五条规定予以注明。

第二十二条 申请人违反诚信原则，通过瞒报信息、弄虚作假等不正当手段获得保障性住房配售资格的，取消该申请人配售资格，5年内不得纳入保障性住房轮候库。

第二十三条 购房人违反本办法第十七条规定的，由各区市建设主管部门责令限期改正，情形严重的或拒不改正的，由各区建设主管部门负责清退该配售型保障性住房，并由运营机构回购该房屋，购房家庭5年内不再纳入轮候库。造成经济损失的，由购房家庭依法承担赔偿责任；构成犯罪的，由各区市建设主管部门依法移交司法机关处理。

第二十四条 配售型保障性住房应建立住宅专项维修资金制度，运营机构不得将未缴纳住宅专项维修资金的房屋交付购房人。

第二十五条 本办法自2025年5月1日起施行。

附件：威海市配售型保障性住房轮候排序计分规则

威海市配售型保障性住房轮候排序 计分规则

为实现保障性住房的顺利配售，综合申请人的家庭结构、人均收入、人均住房面积、入库时间等，确定轮候排序计分规则。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 25 分）

本市户籍或在威工作的未婚个人或离异无子女的个人可认定为单身户家庭。单身户家庭计 5 分。

本市户籍或在威工作的夫妻双方，无子女或已子女不在威工作的可认为夫妻双人家庭。夫妻双方家庭计 10 分。

本市户籍或在威工作的夫妻双方（含离异或丧偶）和子女组成多人家庭。其中夫妻双方共计 10 分，一个未成年子女计 5 分，超过 25 分后以 25 分计。

二、按家庭人均收入计分（最高 35 分）

（一）属于民政认定的城市特困人员、城市低保对象、低收入人口所在家庭计 35 分；

（二）人均可支配收入不高于上年度城镇居民人均可支配收入 100%，且不属于民政认定的城市特困人员、城市低保对象、低收入人口家庭的计 20 分；

（三）人均可支配收入超过上年度城镇居民人均可支配收

入，但不高于 200%的家庭计 10 分；

(四)人均可支配收入超过上年度城镇居民人均可支配收入 200%的家庭计 0 分。

城市需要的引进人才不受上述条件限制，该项最低计 25 分。

三、按家庭人均住房建筑面积计分（最高 30 分）

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

四、按纳入轮候库时间计分（最高 10 分）

申请家庭自纳入轮候库起，每满 1 年计 2 分，最高不超过 10 分。