

配售型保障房:可回购可继承可退出

青岛配售型保障性住房实行封闭管理 回购价格计息折旧 首批配售明起选房

3月24日,市住房城乡建设局、市自然资源和规划局联合印发《关于配售型保障性住房实行封闭管理有关事宜的通知》(以下简称《通知》),进一步规范房源使用和管理,明确退出方式、回购价格、实施程序、规范使用、腾退收购等内容,建立健全了配售型保障性住房封闭管理制度。

配套车位可销售办证

配售型保障性住房及其配套车位按照上级有关规定,配售型保障性住房实行严格的封闭管理,禁止以任何方式转为商品住房上市交易。为实现房源的封闭管理,同时统筹考虑部分购房家庭房屋变现、房源跨区调整等实际需求,我市创新封闭管理机制,支持购房家庭通过轮候库内挂牌流转或政府回购的方式实现房源的循环使用。

同时,保障性住房配套车位也可销售办证,不动产权证记载“配售型保障性住房车位”,可随住房流转或申请原价回购,实现了配套车位的封闭循环使用。

回购价格计息折旧

《通知》确定,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。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。其中,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。

按照中国人民银行现行一年定期存款基准利率1.5%、折旧率1%计算,回购价款每年可稳定增长0.5%。例如,在京口路项目购买一套总价100万元的保障性住房,并于办理不动产权证5年后申请回购,此时的回购价格将为102.5万元,累计增值2.5万元,折合每年5000元。

这种综合考量购房资金成本和房屋



明起开始选房的配售型保障性住房项目效果图。

正常折旧的定价方式,更多考虑了购房人的实际利益,确保在房源退出时不受市场房价影响,同时也能够实现一定程度的“保值增值”,为全市广大工薪群体吃下一颗政策“定心丸”。

房源退出政府兜底

轮候库内挂牌流转的条件为购房家庭取得房屋不动产权证并经共同申购家庭的成员同意,即可转让给轮候库内符合条件的家庭。内部流转除限定转让对象外,不限制房源持有时间,大大降低了房源退出的难度。

配售型保障性住房办理不动产权证之日起满3年后,购房家庭存在以下情形之一的,可申请由政府指定的实施主体回购:一是挂牌转让满1年后确无人购买的;二是因工作调动全体家庭成员户籍迁往外地的;三是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;四是因人民法院司法处置要求回购的;五是因婚姻或继承等原因一个家庭持有两套以上配售型保障性住房的。

依法继承不受限制

《通知》明确,配售型保障性住房可依法继承,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,便可由不动产登记机构根据市住房保障部门意见办理转移登记手续,房屋性质不变。

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。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。同时,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。

总的来说,我市这次出台的封闭管理政策,既考虑了购房人的居住权益,又

明确了房源流转、回购的路径,充分打消了购房人的各种顾虑,真正实现了保障房源循环使用、闭环管理。

/ 链接 /

首批配售型保障性住房明起选房

3月25日,《青岛市住房和城乡建设局关于首批配售型保障性住房配售选房的通告》(青建房字[2025]10号)发布,对选房时间、选房地点、选房程序等进行明确,配售型保障性住房工作再迎重要节点。

首批配售型保障性住房配售房源共3613套,李沧区京口路项目销售均价为11191元/平方米,市北区开封路项目销售均价为10363元/平方米。选房时间定于3月27日—3月29日,地点位于青岛广业锦江大酒店(青岛市李沧区夏庄路68号)锦礼堂二楼。

为确保服务效能,选房采取分场次错峰办理机制,申请人须按上午场(08:00—08:50)、下午场(12:30—13:20)时段集中签到,签到后进入等候区根据现场叫号按序选房,每人选房时间为1分30秒,选定房源后领取《青岛市配售型保障性住房配售记录单》,缴纳3万元定金,签订《房屋认购书》。完成选房的申请人当天即可前往人才住房选房大厅(市北区长沙路46号)进行合同网签。

本次配售选房由青岛市市中公证处全程公证监督,确保选房公开透明,请参与选房的申请人合理安排时间,及时参与选房。
青岛早报/观海新闻记者 吴冰冰

青岛湾码头冲刺交工验收

建成后将串联栈桥、小青岛等标志性景点 方便更多游客海上看青岛

早报3月25日讯 春风送暖,海上旅游即将迎来旺季。近日,栈桥景区东侧青岛湾(二中湾)旅游码头二期工程正在加紧完成陆上广场人行道路面铺装等最后的施工,向交工验收发起全面冲刺。

长期以来,青岛湾内由于缺少规范性码头和游船泊位,大量游船停泊在栈桥与小青岛之间杂乱无序,影响了海上旅游体验。根据青岛旅游品质提升三年攻坚行动工作部署,市交通运输局牵头海上旅游客运码头整治工作专班,经过两年多的客运码头治理,这一难题迎来破解方案——规划建设专业旅游客运码头,并于2024年2月正式开工建设。在青岛湾(二中湾)旅游码头二期建设收官的关键阶段,为确保工程高质量通过验收、早日投入运营,市交通运输局建设中心靠前服务,安排专项服务小组深入项目一线开展技术指导,对码头主体结构、防波



青岛湾旅游码头(二期)北侧游艇码头区雏形初现。
青报全媒体/观海新闻记者 梁超 摄

堤工程及配套设施进行全面“体检”。服务小组严格对照技术规范,逐项核查施工质量,针对细节问题提出优化建议,同步对工程资料归档、验收流程规范性等环节进行“一对一”指导,确保技术资料完整闭合、验收程序合法合规。

“此次技术帮扶既是验收前的‘全面冲刺’,也是为未来运营筑牢安全根基。我们坚持问题导向,以顶格标准严把质量安全关,确保项目以最优状态交付,为市民和游客提供安全、便捷、高品质的旅游体验。”市交通运输局建设中心相关负责人表示。青岛湾(二中湾)旅游码头工程建成后,将串联栈桥、小青岛等标志性景点,解决该区域遗留20多年的历史“小散乱”问题,方便更多游客海上看青岛。项目投运后,预计将进一步激活青岛湾区域旅游活力,成为提升岛城海上旅游品质的重要引擎。

(青岛早报/观海新闻记者 吴冰冰 通讯员 林静 姜昆)