

# 逐步将整个工薪群体纳入保障范围

## 青岛配售型保障房管理办法出台 配售型保障性住房实行严格的封闭管理

早报11月13日讯 近日,青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市配售型保障性住房管理办法(试行)》的征求意见稿,共32条,从保障对象和标准、规划建设、配售管理、封闭管理、监督管理5个方面强化管理。目前青岛市配售型保障房的保障对象为住房有困难且收入不高的工薪群体,《办法》提出,逐步将整个工薪群体纳入保障范围。

### 青岛配售型保障房“新规”

#### ●保障对象

配售型保障性住房申请人包括家庭申请人和单身申请人。家庭申请人包括夫妻双方及其未成年子女(含离异、丧偶带子女家庭),未成年子女在成年后符合条件的可另行申请配售型保障性住房;单身申请人应达到法定结婚年龄。

#### ●规划建设

新建配售型保障性住房建筑面积以75平方米—120平方米为主。要充分盘活利用存量土地,支持利用地方政府专项债券收购的存量闲置土地用于建设配售型保障性住房。

#### ●配售管理

配售型保障性住房销售基准价格按照基本覆盖土地划拨成本和建安成本,加适度合理利润的原则确定。

#### ●封闭管理

配售型保障性住房实行严格的封闭管理,可通过轮候库内转让或政府回购的方式循环使用。



办理不动产权证时,需记载“配售型保障性住房”,土地取得方式统一登记为划拨,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。有配套车位的,应在楼盘表中进行属性标注,不动产权证应记载“配售型保障性住房车位”。配售型保障性住房实行严格的封闭管理,可通过轮候库内转让或政府回购的方式循环使用。

#### 规范流转与申请回购机制

配售型保障性住房的转让价格,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(持有时间不满一年的,按月折算)。配售型保障性住房再次配售的价格,由实施主体结合回购成本及相关税费等因素测算确定。

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,其中存在住房公积金贷款或商业银行贷款未结清情形的,需经抵押权人同意。购房家庭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,不可单独持有。

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。包括,挂牌转让满1年后确无人购买的;因工作调动全体家庭成员户籍迁往外地的;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;因人民法院司法处置要求回购的;因婚姻、遗嘱、继承等原因一个家庭持有两套以上配售型保障性住房的。

配售型保障性住房可依法继承、离婚析产。因继承、离婚析产、夫妻财产约定需要办理房屋转移登记的,由权利人或继承人向住房保障部门提出申请,存在住房公积金贷款或商业银行贷款未结清的,需经抵押权人同意。经住房保障部门同意后,由不动产登记机构办理转移登记手续,房屋性质不变。

(青岛早报/观海新闻记者 吴冰冰)

的配售型保障性住房,按照以需定购的原则合理确定户型面积。

#### 按“好房子”标准多方筹集房源

《办法》中提到,要充分盘活利用存量土地,支持利用地方政府专项债券收购的存量闲置土地用于建设配售型保障性住房。在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设配售型保障性住房,变更土地用途,不补缴土地价款,原划拨的土地继续保留划拨方式。支持对存量土地建设配售型保障性住房的建设规模等指标给予优化。

配售型保障性住房应按照国家、省、市、县、镇、村五级标准建设,通过优化规划设计方案,实现功能齐全、经济适用、安全环保、绿色节能,纳入工程建设质量安全监管,并作为监督检查的重点。

按照市场化、法治化原则,支持收购已建成未出售的存量商品住房或纳入保交房攻坚战且主体已封顶、剩余工程量不

大的在建未出售商品住房,以及政策性住房用作配售型保障性住房。支持以司法拍卖价格收购司法处置的商品住房。

此外,按照“宜配则配租,宜配则配售”的原则,可将经济适用住房、人才住房以及保障性租赁住房等政策性住房,转化为配售型保障性住房,由项目所在区(市)政府提出转化方案,明确回购主体,经市政府批准后组织实施。

#### 实行明码标价严格封闭管理

针对价格确定,《办法》也有明确:配售型保障性住房销售基准价格按照基本覆盖土地划拨成本和建安成本,加适度合理利润的原则确定。单套住房价格按照楼层、朝向和位置等因素,在上下不超过15%的幅度内确定,但平均销售价格不得高于基准价格。配售型保障性住房应当明码标价,不得在标价外收取任何费用。回购的配售型保障性住房再次配售的价格,应当结合回购成本及相关税费等因素确定,由实施主体测算确定。

#### 进一步明确保障对象和标准

配售型保障性住房申请人包括家庭申请人和单身申请人。家庭申请人包括夫妻双方及其未成年子女(含离异、丧偶带子女家庭),未成年子女在成年后符合条件的可另行申请配售型保障性住房;单身申请人应达到法定结婚年龄。

申请人同时符合下列条件的,可以申请购买配售型保障性住房:

(一)至少1人具有本市户籍(引进人才(全日制专科及以上学历高校毕业生,以及技工院校高级工班、预备技师班、技师班毕业生)、从事城市一线基础公共服务人员以及在青务工的农业转移人口可不受户籍限制。

(二)本市行政区域内家庭人均住房建筑面积(不含农村宅基地)不超过本市上一年度城镇居民人均现住房建筑面积。

引进人才(全日制专科及以上学历高校毕业生,以及技工院校高级工班、预备技师班、技师班毕业生)、从事城市一线基础公共服务人员以及在青务工的农业转移人口可不受上述户籍限制。

《办法》中提到,申购家庭已享受过房改房、经济适用房、限价商品住房、产权型人才住房等政策性住房的,不得申请配售型保障性住房。每个申购家庭只能申请购买一套配售型保障性住房。已承租公租房(含租赁补贴)、保障性租赁住房(含租赁型人才住房)的,应当按规定在配售型保障性住房交付前办理腾退手续。

同时,新建配售型保障性住房建筑面积以75平方米—120平方米为主。通过优化户型设计,满足不同结构家庭的住房需求,按照以需定建的原则合理确定具体户型及比例。通过收购或转化方式筹集

早报11月13日讯 2025年,青岛市城市管理局针对物业管理矛盾易发、多发的问题,深入开展执法护航专项行动。近日,市综合行政执法支队通报了部分查处物业违法问题典型案例。

#### 案例1 某物业服务公司采取中断供电方式催收物业服务费用

城阳区综合行政执法局在与物业管理、公安、市场监管等部门联合检查中发现,某物业服务公司对其服务的写字楼某室采取断电的方式催收物业服务费用。经查,该公司的行为违反了《青岛市物业管理条例》第六十二条第三款“禁止采取中断供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业服务费用”的规定,构成采取中断供电方式催收物业服务费用的违法行为。

依据《青岛市物业管理条例》第八十八条第四项“违反本条例规定,物业服务人有下列行为之一的,由物业主管部门予以处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任:(四)物业服务人采取中断供水、供电、供气、供热或者限制业主及其车辆出入等方式催收物业服务费用的,责令限期改正,处一万元以上五万元以下罚款”的规定,城阳区综合行政执法局对其作

出罚款1万元的行政处罚。该物业服务公司已改正违法行为,按规定缴纳罚款,履行行政处罚决定。

#### 案例2 某建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业

胶州市综合行政执法局接物业管理部门移交案件线索,发现某建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业。经调查,该公司的行为违反了《物业管理条例》第二十四条“国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则,通过招投标的方式选聘物业服务企业。住宅物业的建设单位,应当通过招投标的方式选聘物业服务企业;投标人少于3个或者住宅规模较小的,经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准,可以采用协议方式选聘物业服务企业”的规定,构成住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业的违法行为。

依据《物业管理条例》第五十六条“违反本条例的规定,住宅物业的建设单

位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准,擅自采用协议方式选聘物业服务企业的,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正,给予警告,可以并处10万元以下的罚款”的规定,胶州市综合行政执法局对其作出警告、罚款3万元的行政处罚。该物业服务公司已改正违法行为,按规定缴纳罚款,履行行政处罚决定。

#### 案例3 某物业服务公司擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途

崂山区综合行政执法局检查发现,某物业服务公司将小区公共建筑出租经营,擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑用途。经调查,该公司的行为违反了《物业管理条例》第四十九条“物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施,不得改变用途。业主依法确需改变公共建筑和共用设施用途的,应当在依法办理有关手续后告知物业服务企业;

物业服务企业确需改变公共建筑和共用设施用途的,应当提请业主大会讨论决定同意后,由业主依法办理有关手续”的规定,构成擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑用途的违法行为。

依据《物业管理条例》第六十三条第一项“违反本条例的规定,有下列行为之一的,由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正,给予警告,并按照本条第二款的规定处以罚款;所得收益,用于物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备的维修、养护,剩余部分按照业主大会的决定使用:(一)擅自改变物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施用途的;个人有前款规定行为之一的,处1000元以上1万元以下的罚款;单位有前款规定行为之一的,处5万元以上20万元以下的罚款”的规定,崂山区综合行政执法局对其作出警告、罚款5万元的行政处罚。该公司已按规定缴纳罚款,履行行政处罚决定。

(青岛早报/观海新闻记者 魏锐邦)

## 物业用断电方式催收物业服务费被查

### 青岛市城市管理局通报物业违法问题典型案例