

# 济南配售型保障性住房开始登记认购

首批房源价格确定,从6200元/m<sup>2</sup>到8300元/m<sup>2</sup>不等

文/片 记者 孟杰 济南报道

## 首批房源共计433套 单套销售价格确定

济南市第一批次配售型保障性住房为预售,分别为清河新筑和凤鸣新筑两个配售型保障性住房项目,均由济南城发成家保障房建设有限公司开发建设,配售房源共计433套。

清河新筑项目位于历城区全福街道,小清河南路南侧,水天福苑社区东侧。项目提供房源191套,住宅销售基准价为6750元/m<sup>2</sup>(含装修费用),单套房源销售价格区间为6200元/m<sup>2</sup>-6990元/m<sup>2</sup>;变异户型房源及受其他特殊因素等影响的房源,销售价格单独核定,不在此销售价格区间之内。项目提供户型面积55m<sup>2</sup>-77m<sup>2</sup>的多种户型,其中:约55m<sup>2</sup>一室一厅,47套;约73m<sup>2</sup>两室两厅,96套;约77m<sup>2</sup>两室两厅,48套(以上全部户型面积均为预测绘数据,房屋交付时若实测面积与预测绘面积存在差异,将按实测面积结算购房款)。项目配建地下车位78个,销售均价约3万元/个,无储藏室。项目车位将于交房前配售,项目预计交房日期为2027年6月底前。

凤鸣新筑项目位于历城区港沟片区,旅游路以南,凤鸣路以东,济南绕城高速以西。项目提供房源242套,其中227套住宅房源销售基准价为7900元/m<sup>2</sup>(含装修费用),单套房源销售价格区间为7400元/m<sup>2</sup>-8300元/m<sup>2</sup>;居住式公寓、变异户型房源及受其他特殊因素等影响的房源,销售价格单独核定,不在此销售价格区间之内。

项目提供户型面积79m<sup>2</sup>-129m<sup>2</sup>的多种户型,其中:约85m<sup>2</sup>、约95m<sup>2</sup>两室一厅,5套;约79m<sup>2</sup>两室两厅,1套;约106-109m<sup>2</sup>三室两厅,4套;约100-112m<sup>2</sup>三室两厅,134套;约125-129m<sup>2</sup>三室两厅,98套(以上全部户型面积均为预测绘数据,房屋交付时若实测面积与预测绘面积存在差异,将按实测面积结算购房款)。项目配建地下车位226个,销售均价约6.4万元/个;储藏室21个,销售均价约1600元/m<sup>2</sup>。项目车位与储藏室均于交房前配售,项目预计交房日期为2027年6月底前。

## 单项目认购金为3万元 需在7月7日12时之前缴纳

据工作人员介绍,前期已启动了轮候登记工作,意向购房家庭需登记进入轮候库方可获得认购资格。通告指出,经审核纳入配售型保障性住房轮候库的家庭,可通过“爱山东”APP提出认购申请,申请通过后于2025年7月7日中午12时前缴纳认购金,逾期不再收取。而目前尚未进入轮候库的家庭,需在2025年6月27日中午12时前申请进入轮候库,通过资格审核入库后在规定时间按程序缴纳认购金。

认购金缴纳方面,单项目认购金为3万元,认购金可抵扣购房款,认购金缴纳后可申请全额无息返还。申购家庭可采用线上线下两种方式缴纳,线上可通过“爱山东”APP发布的收款二维码缴纳,注意要准确填写认购申请人姓名、身份证号及手机号,可自行备注其他信息;线下可前往城发好房服务中心或清河新筑项目缴纳,现场仅支持储蓄卡刷卡缴费。如轮候家庭同时参与认购两个项目,则每个项目需分别缴费,但每个家庭限购一套。

认购申请通过且缴纳项目认购金的家庭进入摇号排序库。项目实施单位对进入项目摇号排序库的家庭组织公开摇号确定选房顺序号,摇号过程全程公证,摇号结果及时向社会公示。摇号确定选房顺序号后,本批次项目实施单位公开发布选房通告,明确选房时间、地点、注意事项等。选房结束后,本批次项目实施单位组织购房家庭签订购房合同,办理网签备案,并按规定为购房家庭办理公积金或商业性个人住房贷款手续。

需要特别提醒的是,配售型保障性住房面向符合政策规定条件的家庭配售,申请人需通过“爱山东”APP自主申请,全过程公开透明。不委托任何中介或代办机构,不收取任何代办费或中介费,请市民提高警惕,避免财产损失。

6月23日,济南城市发展集团发布《2025年济南市第一批次配售型保障性住房配售通告》,明确济南首批配售型保障性住房于23日正式启动登记认购工作,并对配售房源、户型、定价及具体流程进行了详细说明。

据了解,清河新筑项目住宅销售基准价为6750元/m<sup>2</sup>(含装修费用),单套房源销售价格区间为6200元/m<sup>2</sup>-6990元/m<sup>2</sup>;凤鸣新筑项目227套住宅房源销售基准价为7900元/m<sup>2</sup>(含装修费用),单套房源销售价格区间为7400元/m<sup>2</sup>-8300元/m<sup>2</sup>。



## 济南市配售型保障性住房 回购和内部流转方案

配售型保障性住房能不能回购?怎么实现内部流转?近日,济南市住房和城乡建设局、济南市自然资源和规划局联合印发《济南市配售型保障性住房项目回购和内部流转工作方案》,对配售型保障性住房的回购价格和流转程序等问题进行了解答。



### 关于回购

#### ● 哪些情形可以申请回购

(1)购房家庭取得保障性住房不动产权证满2年后,购房家庭因工作变动等原因离济、长期闲置或其他确需回购的;

(2)因人民法院司法处置要求回购的。

回购房源需符合以下条件: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;未改变房屋居住用途,房屋结构无拆改。

#### ● 回购价格怎么计算

按照原购房房价款,综合房屋折旧、物价水平等因素确定。

●测算公式:回购价格=保障性住房购买价格×(1-房屋折旧年限×折旧率+购买时年度至回购前一年度CPI中“居住价格指数”累计涨幅)。

◇房屋折旧率按每年1%计算

◇折旧年限自保障性住房交付之日起至回购协议签订时止,不满1年的时间部分按一年计算(下同)

◇CPI中的“居住价格指数”按统计部门公布的济南市区数据为准

购房家庭对房屋的装修部分,不计入围购价格。保障性住房如有配套车位、储藏室,回购时车位、储藏室同步原价回购。

#### ● 回购流程是什么

符合回购条件的家庭,产权人通过信息平台提出申请,经项目所在区住房城乡建设部门审核、回购实施主体核验房源情况,确认回购价格。经核验符合回购条件的,按规定办理房源腾退交接、产权转移登记、回购款支付等手续,完成回购。

### 关于内部流转

#### ● 什么情形可以申请内部流转

保障性住房不动产登记满2年后,购房家庭可申请内部流转,内部流转对象为轮候库内符合条件的其他家庭。购买的配套车位、储藏室可选择与房屋一并流转或分别流转。

#### ● 内部流转价格怎么计算

内部流转价格原则上不超过该套房屋回购价格3%的增幅、不低于该套房屋回购价格3%降幅的范围内由买卖双方协商确定。配套车位、储藏室按原价内部流转。

#### ● 内部流转程序是什么

房屋转让申请人通过信息系统提出内部流转申请,填报房源信息等材料,经项目所在区住房城乡建设部门、回购实施主体核查通过后,在信息系统内公布房源转让信息,面向符合条件的轮候家庭销售。轮候库内家庭可选择已挂牌房源,买卖双方达成意向后签订房屋买卖合同,办理网签、产权转移登记等手续。

记者 孟杰

首批配售的保障房有哪些特点?记者了解到,即将配售的两个项目涵盖55平方米一室一厅、77平方米两室一厅等五种户型。

两个项目均“对标商品房”的好房子进行规划、设计和建设。凤鸣新筑项目负责人介绍,为确保建设高品质“好房子”,项目着重加强规范化管理,在多个施工关键环节实现了工艺升级和质量突破。主体结构施工方面,项目采用“铝模+爬架”体系,提高施工效率,有效确保混凝土浇筑的平整度和垂直度。在墙体施工中,则选用了具备重量轻、强度高、隔音好等优点的ALC轻质隔墙板,配合专用砂浆填缝工艺,能有效解决传统砌体易开裂的难题。

除了规范施工,绿色环保亦是提升居住品质的人性化要求。在清河新筑项目现场,项目负责人向记者介绍,从设计到施工,配售型保障性住房的建设全面贯彻绿色建筑理念,通过多项技术创新实现资源节约和环境友好。在外围护结构方面,项目采用石墨聚苯板保温材料,屋面采用挤塑板保温层,围护结构热工性能比基本级有显著提高;外窗采用70系列隔热断桥铝平开窗,三玻两腔Low-E玻璃窗,大幅提升建筑节能效果。

记者 孟杰

据了解,配售型保障性住房面向的是历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区、章丘区、济阳区、莱芜区、钢城区、济南高新区、南部山区、济南新旧动能转换起步区范围内就业的城市工薪收入家庭及引进人才两类对象,申请人就业单位无相关限制,在各类企事业单位稳定就业均可申请。

其中,工薪收入家庭需同时满足以下3项条件:1.具有济南市常住居民户籍,其中两县户籍的需持有相关区派出所核发的《山东省居住证》;2.申请人在相关区内注册的单位稳定就业,正常缴纳职工养老保险且处于在缴状态,或已办理退休(经认定为城市中等偏下及以下收入家庭,不受就业及养老保险缴纳条件限制);3.申请人家庭(包含申请人、配偶和未成年子女)在相关区无自有住房。

引进人才需同时满足以下4项条件:1.申请人具有济南市相关区户籍,或持有相关区内派出所核发的《山东省居住证》;2.申请人在相关区内注册的单位稳定就业,正常缴纳职工养老保险且处于在缴状态;3.申请人为全日制本科(含)以上毕业生,技工院校预备技师(技师)班毕业生,高级专业技术职称人员,或经认定的D类(含)及以上人才(含紧缺型人才);4.申请人家庭在相关区无自有住房。

具体到申购流程上,申请人需先提出申请,经审核通过的纳入轮候库管理;项目发布销售(预)售通告后,缴纳认购金进行认购;经认购确认的家庭,纳入本项目摇号排序库,按照摇号顺序号进行选房;按照规定与项目实施主体签约,项目交付后办理交房入住。

申请人可通过济南市住房和城乡建设局官方网站——下载中心——住房保障板块下载申请操作指南。按照要求,每个家庭可认购多个项目,但需要按项目分别缴纳认购金,最后未选房签约的项目,认购金将全额退回。

**首批房源建设对标「好房子」**

**配售对象有两类,目前仍可提交申请**