

探索房屋“先租后售”、鼓励实施购房冷静期……

聊城楼市新政“二十一条”出炉

近日，聊城市住房和城乡建设局等10部门联合出台《聊城市着力稳定房地产市场促进房地产高质量发展的若干措施》。包括优化住房公积金使用政策、探索房屋“先租后售”模式、鼓励实施购房冷静期制度等21条措施。

国晓宁 聊城报道

完善土地供应 基础配套设施

土地出让前应完成土地平整，完善地块周边道路路网建设，明确地块红线外市政管线设施接入点位，具备开工建设条件。供水、供电、供气、供暖、排水、通信等基础配套设施应提前启动建设，最迟与项目同步交付。

支持高品质住宅 开发建设

新出让住宅用地严格落实国家《住宅项目规范》(GB55038-2025)，主城区新出让住宅用地原则上不低于山东省《高品质住宅建设标准》(DB37/T5319-2025)要求建设。对确定为省、市高品质住宅试点的项目，预售资金监管留存比例可降低5个百分点；物业收费实行市场调节价。

系统优化设计水平

强化城市设计引领作用，保护城湖河特色格局，尊重历史风貌，延续城市肌理，充分挖掘城市特色，凸显地域文化元素，统筹考虑建筑色彩，打造兼具实用性、观赏性与地域特色的建筑作品。严格落实住宅项目专业设计与建设工程统一委托设计要求，推行分包设计文件“双签章”制度，细化住宅工程质量易发问题防控措施，从源头防范渗漏、开裂等隐患，以优质设计赋能城市高质量发展，持续提升居民居住品质。

优化高品质住宅项目 控制指标计算规则

对住宅封闭阳台、首层架空、室内挑空、挑高门厅、车库出入口等建筑形式的控制指标计算规则进行优化。

大力发展绿色建筑

城镇新建民用建筑全面执行绿色建筑标准，市辖区新建民用建筑、其他县(市)大型公共建筑、政府投资或国有资金投资的公共建筑、高品质住宅项目按照二星级及以上绿色建筑标准设计建设，推动高星级绿色建筑规模化发展，压实绿色建筑全过程管理链条，提高绿色建筑建设品质。大力推进绿色建造，城镇新建民用建筑全面应用预制内隔墙板、楼梯板、楼板等构件，政府投资或国有资金投资的新建民用建筑全面

实施装配式建筑，积极推广装配式装修，持续优化装配式建筑产品结构，推动建造方式转型升级。推广应用绿色建材，星级绿色建筑项目绿色建材应用比例不低于40%，高品质住宅项目绿色建材应用比例不低于50%。

提升住宅工程 建造品质

实施工程质量提升行动，大力推广应用隔声降噪、防水防反味、抗菌防霉、保温隔热等性能优良的材料产品，强化进场建材检验检测，全面落实见证取样送检制度。聚焦质量易发问题治理，保障性住房品质提升，严格施工管控和验收把关，健全质量易发问题防治体系，开展渗漏、开裂、串味、隔音差等专项治理。新建住宅工程全面落实隐蔽工程举牌验收、质量终身责任制、质量保修等制度，实行“先验房后收房”及分户验收“一户一档”管理。

积极推进 住房“以旧换新”

支持房地产经纪机构及开发企业开展住房“卖旧换新”“收旧换新”“拆旧换新”等业务。自2025年10月16日至2026年12月31日期间，对家庭或个人出售位于我市辖区内的自有住房，并于一年内在主城区(包括东昌府区、经济开发区、高新区、度假区)重新购买新建商品住房，且完成网签合同备案的，按新房交易总价的1%发放住房“以旧换新”消费券(单套消费券金额最高不超过3万元)，核减一次公积金贷款次数。

优化住房公积金 使用政策

优化公积金贷款住房套数认定标准，对多子女家庭、购买高品质住宅或现房销售项目等情况的，相应核减住房套数；执行核减政策后在本地无住房或仅有1套住房，无未结清住房公积金贷款的缴存人，购房时可申请住房公积金贷款并执行首套房政策。扩大公积金提取“代际互助”范围，符合我市购买、建造、翻建、大修自住住房、偿还住房贷款本息及既有住宅加装电梯提取条件的，提取对象范围扩大至缴存人本人、配偶、子女、父母及配偶的父母。优化偿还住房贷款提取，支持提取住房公积金同时偿还公积金贷款和商业住房贷款，放宽使用公积金余额部分冲抵公积金贷款次数，优化偿还住房贷款提取

间隔。支持提取住房公积金支付物业费、取暖费、住宅专项维修资金、自住住房契税，增加住宅老旧电梯更新改造提取。

用好金融、税收等 支持政策

对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%，由商业银行结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体首付比例。商业用房(含商住两用房)购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。商业银行可按照市场化、法治化原则，合理确定贷款具体首付比例。落实好国家有关个人销售住房增值税调整、居民换购住房个人所得税退税等优惠政策，确保政策红利应享尽享。

探索房屋 “先租后售”模式

鼓励房地产开发企业针对新市民、青年人等群体住房需求，探索开展房屋“先租后售”模式，签订长期租赁协议，如后期有意购房，租金可按一定比例转为购房款。

鼓励实施 购房冷静期制度

鼓励房地产开发企业在买受人缴纳定金后，若《商品房买卖合同》尚未签约，可在规定时间内无理由退房。具体无理由退房的时间由房地产开发企业结合自身实际确定，应不少于7个自然日。

加大房地产企业 融资支持

持续发挥城市房地产融资协调机制作用，对符合“白名单”融资条件项目“应进尽进、应贷尽贷”。对支持房地产“白名单”项目融资的银行，在住房公积金、住宅维修资金存放上给予存款支持，在商品房预售资金监管、住宅维修资金存管业务上给予支持。

有序开展危旧住房 自主更新、原拆原建

按照“政府引导、政策支持，业主自愿、市场运作，党建引领、多元参与，因地制宜、分类施策”的原则，对未列入土地储备、房屋征收计划、不属于特殊保护对象，且不适用市场开发模式改造的城镇建成区范围内国有土地上危旧

住房，鼓励原物业权利人自行维修加固、原地拆除翻建或扩建。落实规划、土地、确权、资金、税费、金融等支持政策，引导群众自主更新。翻建项目鼓励优化或增加地下停车位、地下室、电梯及其他共用设施、公共服务设施等，地上建筑规模增量原则上不超过30%。

做好棚户区、城中村等 回迁安置工作

落实“一项目、一方案、一包案领导、一工作专班”的工作机制，精准施策，分类推进项目建设。用足用好“中央预算内投资、棚改专项债券、政策性金融工具、省级棚改融资试点、土地出让收入、计划外房源贷款”等六条融资路径，加快推进棚户区、城中村等回迁安置项目建成交付，鼓励通过房票、货币化安置等方式解决回迁问题。

推进城镇老旧小区改造 与电梯加装更新

充分运用城市体检结果，统筹推进老旧小区老化管线管道更新改造和超长期特别国债支持老旧小区电梯更新，及时消除安全隐患。鼓励采取集中连片、平层入户等模式加装电梯。切实改善无障碍出行条件。鼓励既有住房参照“好房子”建设标准，按照“宜改则改”的原则实施改造，推进既有住房品质提升。

加强完整社区建设

聚焦群众关切的“一老一幼”设施建设，聚焦为民、便民、安民服务，通过补齐设施短板、完善社区功能，提升服务水平，健全工作机制，创建一批功能完善、环境宜居、治理有效的完整社区，以提升群众生活品质。科学合理设置家政服务设施、文化休闲、体育健身等配套公共服务设施，更好地发挥公用设施效能，营造活力街区、片区。

提高专业化物业 服务水平

强化企业培育，积极引导物业服务企业通过兼并重组、联合经营等方式整合资源、转型升级，不断提升行业规模化、专业化、集约化运营能力。推行“片区打包”招标模式，推动物业企业连片经营、规模化发展。针对老旧小区、安置小区、保障性住房等薄弱区域，采取政府引导、市场运作、业主自治相结合的方式，分类施策

提高专业化物业服务覆盖水平。

实施物业服务 质量提升行动

优化完善物业服务标准，细化设施设备维护、环境卫生保洁等环节操作规范。强化服务信息公示公开，依法查处价格违法行为。加强物业服务企业信用评价体系建设，实行信用分级分类监管。探索开展项目经理信用评价。积极引导物业服务企业向养老、托育、家政、文化、健康等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，推动“物业服务进家庭”。开展物业服务法治宣传，引导业主按照约定支付物业费。

推动物业服务 融入社区治理

深化社区物业党建联建，探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式。加强社区环境和物业管理委员会建设。落实物业管理联席会议制度，常态化开展议事协商，推动问题矛盾就地高效化解。

健全住房保障体系

持续优化保障性住房供给，因地制宜发展配租型和配售型保障性住房，充分发挥轮候库作用，根据实际合理确定建设筹集计划。加强全流程管理，健全申请、轮候、配租配售、使用、退出等管理机制。探索配租型、配售型保障性住房房源有序轮换和统筹使用。

完善二手房网签备案

强化平台统建与电子合同应用，推进二手房网签备案平台市级统一建设、市县统一使用，应用人脸识别、电子签名等技术，全面推广“二手房买卖电子合同”。加强与不动产登记、公积金管理等部门的数据共享，明确房源挂牌、核验、网签备案等业务规范，确保二手房交易数据全面、及时、准确。建立房源信息核验发布机制，搭建二手房交易信息平台，与房地产交易、不动产登记等部门实现信息互联互通，房源信息经真实性核验并获取核验码后，方可对外公开发布。在存量房买卖和租赁过程中，规范房地产经纪机构和住房租赁企业行为，全面推广存量房和住房租赁资金监管，保障群众合法权益。规范房地产经纪人员管理，推行房地产经纪人员“一人一码、持码上岗”制度，完善从业人员信用信息对外披露机制，引导二手房交易行业健康稳定发展。

东昌府区广平镇中心幼儿园开展幼小衔接周主题活动

为扎实做好幼小衔接工作，助力幼儿平稳过渡至小学阶段，5月18日至22日，广平镇中心幼儿园正式开展幼小衔接主题周系列活动。

活动结合不同年龄段幼儿发展特点，分层推进、精准实施：小班侧重生活自理与基础能力，着力锤炼生活技能；中班聚焦时间

观念、合作意识与精细动作，强化综合素养；大班围绕小学认知、责任担当与自主能力，稳步推进幼小衔接，助力幼儿快乐过渡、自信

成长。活动同步布置温馨的家庭小任务，鼓励幼儿在家与家长共同完成衔接实践内容。幼儿园用心抓实幼小衔接各

项工作，立足幼儿实际需求，园内科学引导、家庭同步配合，双向发力助力幼儿夯实成长基础。

(张超 通讯员 李丽君)