

厦门市人民政府文件

厦府〔2017〕37号

厦门市人民政府关于印发 厦门市保障性商品房管理办法的通知

各区人民政府,市直各委、办、局,各开发区管委会:

现将《厦门市保障性商品房管理办法》印发给你们,请认真贯彻执行。



(此件主动公开)

厦门市保障性商品房管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范保障性商品房管理工作,促进我市房地产市场平稳发展,根据《厦门市社会保障性住房管理条例》有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区范围内保障性商品房的建设、配售和管理工作的。

第三条 本办法所称的保障性商品房是指政府提供优惠,限定户型、面积和销售价格,向本市无住房家庭,以出售方式提供的,具有保障性质的政策性住房。

第四条 市建设局是本市住房保障行政管理部门,市社会保障性住房建设与管理办公室、市住房保障管理中心(以下统称市住房保障管理机构)负责组织与实施本市保障性商品房具体工作。

市发展改革、国土房产、财政、人社、公安、民政等部门及市人民政府指定的国有企业按照职责分工,协同作好保障性商品房相关工作。

各区人民政府、街道办事处(镇人民政府)根据本办法组织实施保障性商品房的相关工作。

第五条 保障性商品房以小户型、统一装修、经济实用为原则

则,满足住户的基本住房需求。

第六条 保障性商品房配售管理遵循公开、公平、公正的原则,实行严格的准入与退出机制。

第二章 房源筹集

第七条 保障性商品房通过新建、配建、收购、调整政策性住房等方式筹集房源。

新建保障性商品房的用地按现行土地政策供应。

通过商品住宅项目配建方式筹集房源的,应当在国有建设用地使用权出让方案及出让合同中,明确配建的面积、房型面积、建设标准和交付时间以及土地供应方式,商品住宅开发单位应当与市住房保障管理机构就配建保障性商品房的销售移交签订补充协议,作为土地出让合同的组成。

第八条 新建或者配建的保障性商品房的建筑面积控制标准为:一房型 45 平方米左右,二房型 60 平方米左右,三房型 70 平方米左右。面向高层次人才建筑面积控制标准可以适当上调,实施办法另行制定。

第三章 申请

第九条 申请购买保障性商品房的家庭应当在本市无住房且

符合以下基本条件之一：

(一)申请家庭成员至少有 2 人取得本市户籍,且至少有 1 人取得本市户籍满 3 年；

(二)单身居民年满 35 周岁且取得本市户籍满 3 年,可以以个人名义申请购买保障性商品房；

(三)符合条件的本市高层次人才。

第十条 保障性商品房实行批次轮候配售制度。

市住房保障行政管理部门应当在申请受理前,根据房源筹集、房地产市场等情况制定每批次的轮候配售方案并向社会公布。批次轮候配售方案包括销售对象、售房单位、房源项目、房源地点、房源数量、销售价格、配售安排、选房规则、退出等内容。

保障性商品房可以面向本市高层次人才单独批次配售,具体在配售方案中明确。

第十一条 申请保障性商品房的家庭由申请人提出申请,申请人必须具有本市户籍。

申请人的配偶及未成年子女必须共同申请。

申请人及其配偶的父母、成年子女以及其他具有抚养、扶养或者赡养关系的家庭成员具有本市户籍的,也可以共同申请。

第十二条 现役军人符合转业进厦安置条件,且其家庭符合保障性商品房申请条件的,可以申请购买保障性商品房。

第十三条 保障性商品房的产权归申请人和共同申请人共有。未成年子女作为共同申请人的,可以不作为共有产权人。

第十四条 户籍因就学迁入本市的,就学期间不计入取得户籍时间。

因就学(不含出国留学人员)、服兵役等原因户籍迁出本市的,仍可参与共同申请。

第十五条 具有下列情形之一的,不得申请购买保障性商品房:

- (一)申请之日前5年内有房产转让行为的;
- (二)通过购买商品住房取得本市户籍未满15年的;
- (三)作为商品房委托代理人或者通过投靠子女取得本市户籍未满10年的;
- (四)申请人属离异的,离异时本人、原配偶或者未成年子女在本市拥有住房,且离异时间距申请受理日不满3年的。

第四章 审核

第十六条 保障性商品房申请由户籍所在地街道办事处(镇人民政府)负责受理并对申请家庭的人口、户籍、住房等情况进行调查核实,申请家庭实际居住地街道办事处(镇人民政府)应当配合开展调查核实工作。

区住房保障行政管理部门负责申请家庭的人口、户籍等情况的调查审核工作。

市国土房产部门应当协助核实申请家庭成员房产状况。

市人社部门应当协助做好高层次人才身份的信息核实工作。

市民政部门应当协助提供申请家庭成员的婚姻状况。

公安户籍管理部门应当协助提供申请家庭成员户籍的取得原因和变动原因等信息或证明。

市住房保障行政管理部门负责申请家庭资格复核和公示工作。

第十七条 保障性商品房申请程序：

(一) 意向登记

符合批次申请条件的申请家庭在规定时间内向户籍所在地街道办事处(镇人民政府)提出意向登记,并提交身份证、户口簿等证件供核验,登记后领取《厦门市保障性商品房意向登记表》。

(二) 摇号

意向登记结束后,由市住房保障管理机构组织公开摇号,确定已取得《厦门市保障性商品房意向登记表》申请家庭的顺序号及批次受理范围,未纳入批次受理范围的申请家庭的《厦门市保障性商品房意向登记表》及摇号产生的申请家庭顺序号失效。

(三) 申请受理

1. 申请人填写《厦门市保障性商品房申请表》,在规定的申请受理时间内向户籍所在地街道办事处(镇人民政府)提交完整的申请材料。未在规定的申请受理时间内提交申请材料的,视为自动放弃其可以享有本批次保障性商品房申请资格,其申请家庭顺序号失效。

2. 街道办事处(镇人民政府)应当在收到申请家庭的申请材料之日起 5 个工作日内,作出受理或者不予受理的决定。

申请材料不齐全的,应当在收到申请材料之日起 5 个工作日内一次性告知申请家庭需要补正的全部材料,申请家庭应当在收到上述告知书之日起 5 个工作日内补正全部材料。申请材料不符合规定或者申请家庭未在规定期限内补正全部材料的,街道办事处(镇人民政府)应当作出不予受理的决定,并将申请材料退回申请家庭。

3. 申请保障性商品房需提交下列材料:

(1)按规定填写的《厦门市保障性商品房申请表》;

(2)申请家庭成员的身份证明、在厦无住房证明等材料,具体按批次轮候分配方案要求提供;

(3)申请家庭对其申报的相关信息和提交资料的真实性作出的书面承诺,及申请家庭签署的同意接受有关部门对其家庭人口、婚姻、户籍、住房等情况进行调查核实的声明。

(四)审核公示

1. 街道办事处(镇人民政府)作出受理决定后,对申请家庭的人口、户籍、住房等情况进行入户调查核实,并将调查核实情况在社区内公示 7 日。

街道办事处(镇人民政府)根据调查核实情况和公示情况,在每批次申请截止之日起 12 个工作日内对申请材料及申请家庭的人口、户籍、住房等情况是否符合规定进行审查,并将申请材料及

初审意见报送区住房保障行政管理部门。

2. 区住房保障行政管理部门在收到街道办事处(镇人民政府)报送的申请材料及初审意见之日起3个工作日内向公安、民政等部门发出申请家庭的人口、户籍等情况的协助调查函,公安、民政等部门自收到区住房保障行政管理部门的协助调查函之日起4个工作日内书面反馈核查结果。

区住房保障行政管理部门自收到街道办事处(镇人民政府)报送的申请材料及初审意见之日起17个工作日内,根据协查结果对申请家庭的人口、户籍等情况进行复审,并将申请材料及复审意见报送市住房保障管理机构。

3. 市住房保障管理机构自收到区住房保障行政管理部门报送的申请材料及复审意见之日起3个工作日内向市国土房产、人社部门发出申请家庭的住房、高层次人才身份情况的协助调查函,市国土房产、人社部门在收到市住房保障管理机构的协助调查函之日起4个工作日内书面反馈核查结果。

市住房保障管理机构自收到区住房保障行政管理部门报送的申请材料及复审意见之日起17个工作日内作出审核结果,报市住房保障行政管理部门。

市住房保障行政管理部门将每批次的审核结果通过指定的报纸、网站公示7日,经公示无异议或者异议不成立的,确认保障性商品房轮候资格。对不符合条件的,书面通知申请人并说明理由。申请人对审核结果有异议的,可以向市住房保障行政管理部门申

请复核,市住房保障行政管理部门应当在 15 个工作日内将复核结果书面通知申请人。

第五章 配 售

第十八条 保障性商品房销售价格按每批次房源的市场评估价测算,并给予一定优惠,原则上优惠 55%。销售价格纳入每批次轮候配售方案。

市场评估价由市住房保障行政管理部门委托具有相应资质的机构评估测算。

经市人民政府同意,优惠比例可做适当调整。

第十九条 市住房保障管理机构组织取得购房资格的申请家庭按顺序号进行选房并出具配售通知书,由售房单位根据配售通知书与购房人办理合同签订、合同备案、权属登记等相关配售手续。

申请家庭未能在规定时限内选房、签订购房合同或未按合同规定期限缴交购房款的,视为放弃本批次购房资格。

每批次选房后剩余房源不再作为本批次房源。

第二十条 购买保障性商品房可按规定提取个人住房公积金和办理住房公积金贷款。

除购房按揭抵押外,保障性商品房不得进行商业性抵押。

不动产登记机构在办理保障性商品房不动产权属登记时,应

在不动产权证上备注栏注明保障性商品房、土地供应方式、上市交易条件和时间、转为普通商品房的条件、抵押权、转让权等内容。

第六章 退 出

第二十一条 保障性商品房权属登记之日起不满5年,不得上市交易,购房人因特殊原因确需转让保障性商品房的,向市住房保障行政管理部门提出申请,由市住房保障行政管理部门按原价格并考虑折旧等因素进行回购。

市住房保障行政管理部门可以指定机构进行回购。

第二十二条 保障性商品房权属登记之日起满5年,购房人如需上市转让的,应当按原购房价与届时房屋市场指导价的差价的一定比例向市国土房产部门缴交土地收益等相关价款,具体比例为本办法第十八条确定的优惠比例。市住房保障行政管理部门有权优先回购。

保障性商品房的回购及上市转让实施细则由市住房保障行政管理部门会同市国土房产、财政部门另行制定。

第二十三条 市住房保障行政管理部门回购保障性商品房不需按市场交易行为缴交契税、所得税、印花税、增值税等相关税费。购房人转让保障性商品房的,应当按照规定计征相关税费。

第二十四条 申请家庭成员已取得保障性商品房后如需购买、继承或受赠其它住房的,应当先向市住房保障行政管理部门退

出保障性商品房。未退出保障性商品房的,市国土房产部门不予办理其他住房的购房合同备案或权属登记手续。退出的保障性商品房由市住房保障行政管理部门按照本办法第二十一条、第二十二条回购,如权属已登记的,应申请办理相应的不动产登记。

第二十五条 保障性商品房权属人死亡的,在厦无住房的直系亲属可以申请继承,但应当纳入保障性商品房监管。无符合前述条件的继承人的,保障性商品房由市住房保障行政管理部门按照本办法第二十一条、第二十二条规定以回购方式收回,并对回购款项、室内物品依法进行处置。

保障性商品房因权属人个人原因被依法进行司法强制处置的,由市住房保障行政管理部门按照本办法第二十一条、第二十二条规定进行回购,回购款项交由司法部门依法处置。

上述回购款应当先扣除房屋产生的水、电、气、通信、有线、物业、维修金等相关欠费,并在权属人腾退房屋交由市住房保障行政管理部门接收后,由市住房保障行政管理部门拨付。

第二十六条 保障性商品房权属人离婚的,保障性商品房可以根据离婚协议或者判决书、裁定书、调解书进行分割,并办理房屋产权过户手续。但保障性商品房为权属人一方婚前申请取得的,不得分割,不得办理房屋产权过户手续。

第七章 监督管理

第二十七条 申请家庭申请保障性商品房时,不如实申报家庭人口、户籍、住房等情况的,取消其申请资格。

第二十八条 申请家庭将购买的保障性商品房用于出租、经营、违规转让,改变房屋用途,擅自装修、损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施的,应当按照合同约定承担违约责任。

第二十九条 应当退出保障性商品房而未退出的,自应当退出之日起向市住房保障管理机构缴交市场租金。经双方协商可以给予一定期限的过渡期;过渡期满仍拒不退出的,依法申请强制执行。

第三十条 违反本办法第二十七条、第二十八条、第二十九条规定的,应按不诚信行为在申请家庭信用档案中予以记载。申请家庭信用档案中有不诚信记载且情节严重的,申请家庭5年内不得再申请具有保障性质的政策性住房。

第三十一条 保障性商品房分配管理有关单位的工作人员在保障性商品房资格审查和监督管理中,玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法追究其行政责任;构成犯罪的依法追究刑事责任。

对出具虚假证明的,依法追究相关责任人的责任。

第八章 附 则

第三十二条 本办法所称的高层次人才是指符合《厦门市引进高层次人才住房补贴实施意见》(厦委发[2016]5号)规定条件

的 A、B、C 类人才。

市人民政府对人才申请购买保障性商品房另有规定的,从其规定。

第三十三条 本办法有关规定涉及民事权利义务的内容,售房单位应当在保障性商品房销售合同中予以明确约定。

第三十四条 本办法由市住房保障行政管理部门负责解释。

第三十五条 本办法自颁布之日起施行。根据《厦门市保障性商品房配售管理办法(试行)》(厦府办〔2008〕185号)、《厦门市保障性商品房配售管理办法》(厦府办〔2009〕198号)文件已经购买保障性商品房的,上市交易事项按原销售合同执行。

厦门市人民政府办公厅

2017年2月24日印发

