

仙游县人民政府办公室文件

仙政办〔2013〕84号

仙游县人民政府办公室 关于印发仙游县限价商品房管理规定的通知

各乡镇人民政府、管委会，鲤城街道办事处，县直各有关单位：

《仙游县限价商品房管理规定》已经县政府23次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

仙游县人民政府办公室

2013年5月22日

（此件主动公开）

仙游县限价商品住房管理规定

第一章 总 则

第一条 为调整住房供应结构，建立分层次的住房供应体系，规范限价商品住房建设、管理和配售工作，解决城镇中等偏下收入家庭住房困难，根据国家、省有关文件精神 and 《莆田市限价商品住房管理规定》（莆政综〔2013〕28号），结合我县实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于仙游县行政区域范围内限价商品住房房源筹集、规划、建设、分配、销售、管理及监督。

第三条 本规定所称的限价商品住房，主要是指由政府组织提供或由各类投资主体通过公开出让取得国有建设用地使用权后投资建设，限定套型面积、销售价格和销售对象，主要面向中等偏下收入住房困难家庭和特定群体供应的，具有保障性质的普通商品住房。

第四条 限价商品住房建设和销售管理遵循政府主导、市场运作、公开透明、公平公正、限制交易、动态监管原则。

第五条 县住房和城乡建设局负责限价商品住房的管理工作，监察、发展改革、财政、规划、国土资源、物价、民政、公安、人力资源和社会保障、税务、工商、工会、公积金、统计、公务员和相关金融机构以及街道（乡、镇）、社区居委会（村）等有关部门按职责分工，各司其职，负责限价商品住房的有关建

设、管理、分配与监督工作。

限价商品住房项目开发单位或业主单位负责限价商品住房的具体销售等工作。

第二章 建设管理

第六条 县住房和城乡建设局会同有关部门根据本县限价商品住房的需求情况，编制限价商品住房的年度建设计划，经县政府批准后组织实施。建设用地在年度土地利用计划及供应计划中优先安排。

第七条 限价商品住房主要采取“限房价、竞地价”方式建设，建设用地实行附加条件公开出让，其附加条件应包括套型面积及比例、销售限制等内容作为土地出让前置条件，具体由国土资源局在土地出让前会同住房和城乡建设局制定，并载入土地出让合同中。

第八条 限价商品住房可以单独选址建设，也可以在普通商品房开发项目中配建。配建项目应当在土地出让条件中，明确配套建设的限价商品住房的建筑总面积、分摊的土地面积、套数、套型建筑面积、建设标准、建设进度、销售价格、建成后由政府收回的条件及回购价格等。

回购、改造及剩余安置房转为限价商品住房的项目经县保障性安居工程协调小组审核同意变更后，由县国土资源局、规划局等相关部门依法办理土地出让变更手续，房产部门依法办理房屋产权变更手续。

第九条 限价商品住房项目应选择在交通相对便利、市政基础设施较为完善的区域进行建设，并符合本县有关建设标准。住宅和公共服务设施与市政基础设施应当同步建设、同步交付使用，方便居住和出行。

第十条 限价商品住房建设应遵循节约集约用地的原则，建设单位要严格执行国家、省有关技术规范和标准，优化规划设计方案，采用成熟适用的新技术、新工艺、新材料和新设备，提高建设水平，确保工程质量。

第十一条 限价商品住房应当合理控制套型面积标准，以90平方米左右为主，最高不得超过100平方米。

第十二条 限价商品住房的销售价格实行政府指导价管理，由价格主管部门会同有关部门综合研究确定，在土地出让条件中予以明确，并在建设用地出让的销售限制条件中予以标明，同时不得在标价之外收取任何未标明的费用。限价商品住房平均销售价格以项目综合开发成本和合理利润为基础，参照周边同地段、同品质普通商品住房价格的20%下浮确定。

限价商品住房参照的周边同品质、同地段普通商品住房销售价格，可由县房地产主管部门根据房地产交易登记机构备案的信息提供，也可由限价住房项目管理单位通过实地调查或委托具有相应资质的房地产价格评估机构进行评估等方式获取。限价商品住房价格确定后应当向社会公布。

限价商品住房物业专项维修资金由购房人按规定标准缴纳。

第十三条 购买限价商品住房可以按规定提取个人住房公积金、办理住房公积金贷款、申请商业性贷款。

第三章 保障对象

第十四条 限价商品住房供应对象为本县城市规划区范围内中等偏下收入住房困难的居民家庭以及县政府规定的其他特殊群体。

第十五条 限价商品住房供应对象和条件

（一）中等偏下收入家庭。同时符合下列条件：

1. 仙游县城市规划区内具有本县户籍的居民家庭（具体范围以县政府确定的年度保障性住房准入条件为准），新迁入仙游县的户籍必须满三年以上；单身家庭提出申请的，申请人男性须年满 35 周岁、女性须年满 33 周岁；离异人员需离异二年以上，方可作为申请人。

2. 上一年度家庭年收入低于 9 万元。家庭年收入可根据经济发展水平，实行动态管理，一年一调。

3. 在仙游县区域范围内无自有房产或有房产但人均住房建筑面积低于 20 平方米的；申请之日前五年内在县城区没有房产转让行为的；没有购买公有住房或福利性住房，未享受保障性住房政策的。

（二）仙游县委、县政府引进的特殊人才。

（三）具有市级（含）以上劳模及省级（含）以上五一劳动奖章获得者、全国英模、平时荣立二等功或战时荣立三等功以上

的复转军人。

符合以上（二）（三）两项条件的对象，可以优先购买限价商品住房。其中符合以上（二）项的其本人及配偶、子女在本县无住房的，不受户籍和收入条件的限制。

第四章 准入与销售管理

第十六条 申请以家庭或个人为单位，申请家庭应当推举具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，其他家庭成员作为共同申请人。共同申请人应当共同生活，并且相互之间具有法定赡养、抚养或者扶养关系，包括申请人及配偶、子女、父母等。

第十七条 购买限价商品住房实行申请、审核、公示和备案制度。申请家庭在申请购买限价商品住房时，应当向户籍所在地街道办事处或乡镇人民政府提出，并初审公示。引进特殊人才户籍不在本县的，可以直接向县住房保障部门提出申请，并由县住房保障部门予以公示。

第十八条 申请限价商品住房时应如实申报家庭人口、户籍、住房等情况，申请购买限价商品住房按照下列程序办理：

（一）申请。申购限价商品住房应由申购人按规定要求填写申请表，并提供以下相关证明材料：

1. 购买限价商品住房申请审批表。
2. 户口簿、身份证和婚姻证明。
3. 有关单位认定的资产、收入证明。
4. 住房情况证明。

5. 各类资格证书、学历学位证书、荣誉称号以及县委、县政府出具的相关证明材料（符合第十五条第一款第（二）、（三）项的申请人提供）。

6. 签署同意审核机关调查核实其家庭住房和收入、资产等情况的授权书。

7. 有关部门要求提交的其他材料。

（二）审查。受理机关收到申请人的申请材料后，按照《福建省人民政府关于保障性安居工程建设和管理的意见》（闽政〔2011〕88号）和《仙游县人民政府办公室关于规范保障性住房申请审核工作的通知》（仙政办〔2012〕99号）的有关规定以及保障性住房配租配售程序要求对申请人进行审查、审核和公示。

1. 受理机关收到申请材料后应当及时作出是否受理的决定，并向申请人出具书面凭证。申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当及时一次性告知申请人需要补充的全部资料。

2. 受理机关应当会同相关部门，通过申请人户口所在地和实际居住地的社区、街道、乡镇，采用查档取证、入户调查、邻里访问以及信函索证等方式对其家庭人口、住房状况和收入状况进行走访核查，申请家庭及有关单位、组织或个人应当如实反映有关情况。

3. 经初审不符合申请条件的，受理机关应当书面告知申请人，说明理由；经初审符合申请条件的，由受理机关在公共场所

进行公示，公示期限为 7 天。经公示符合条件后，统一报送县住房和城乡建设部门，并由县住房和城乡建设、民政部门提请相关单位核查有关信息后，经复核认定符合规定条件的，在县政府网站、建设信息网和相关媒体上及申请人居住地、工作单位进行公示，公示期限为 15 天。

4. 经公示无异议或者异议不成立的，县住房和城乡建设部门予以登记，并书面通知申请人，进入配售（或轮候）环节。

第十九条 限价商品住房实行公开销(预)售，以公开摇号或抽签的方式确定选房顺序。对获准配售资格的申请人发放《限价商品住房选房资格证》及通知单，由县住房和城乡建设部门根据房源情况结合年度销售计划、选房方案，按申请（核准）的时间段和相对应的房源户型组织公开摇号或抽签选房。对本批次未能安排配售住房的申请人，在下批次可供房源中按照已确定的轮候顺序依次安排。

公开选房工作由县住房和城乡建设局牵头并拟定公开选房工作方案，开发建设单位负责组织实施，各有关单位配合实施。选房工作由县住房和城乡建设局按规定邀请相关监督等职能部门和人员到现场监督，并现场公布选房结果。选房结果必须在建设信息网及相关媒体上进行公示，公示期限为 15 天。

第二十条 开发建设单位根据公开选房结果和公示情况，负责签订购房合同、办理交房手续和产权证等。签订购房合同等有关事项由开发单位负责通知购房人。

申请人未在规定的期限内参与选房或选房后未在规定时限内签订购房合同的，视为自动放弃购买资格，今后如需购房应重新提出申请；累计两次放弃配售权利的，在五年内不得再次提出住房保障申请。

第二十一条 符合申请条件的家庭（含单身申请人）只能申请一套限价商品住房，已购买限价商品住房的家庭不得再次享受其他形式的保障性住房。

已申请取得廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房等保障性住房资格但未配租配售的家庭，可以申请购买限价商品住房，若取得限价商品住房的，应在办理购房手续后十五日内撤销原保障性住房申请；已购买经济适用住房和廉租住房的家庭不得再次购买限价商品住房。

现已取得保障性租赁住房等政府优惠政策性住房的家庭，在申请暂停发放租赁补助或租金优惠且已按市场租金标准缴交租金后，由县住房保障部门出具相关证明，视为退出原承租的住房，可以申请购买限价商品住房。取得限价商品住房的，应当在限价商品住房交房后三个月内退出原有政府优惠政策性住房，由有关部门收回；未取得限价商品住房的，可以申请恢复发放租赁补助或租金优惠。

第五章 售后管理

第二十二条 新建限价商品住房项目在《商品房预售许可证》批准二年后仍有未销售房源的，未销售房源可由政府按销售

楼盘表价格回购处置。政府明确不回购的，由国土资源、住房和城乡建设等部门按相关规定通过公开方式转为商品住房进行处置。

第二十三条 限价商品住房购买人对所购限价商品住房拥有有限产权。国土资源、房产等部门在办理权属登记时，应当在备注栏中注明“限价商品住房”及“准予上市交易期限”等相关内容。

个人购买的面向社会公开销售的限价商品住房限于自住，不得出租或出借。

第二十四条 限价商品住房自购买之日起五年内不准上市交易。限价商品住房所有权人在取得房屋所有权证之日起，满五年后允许上市交易；上市交易时，必须向住房和城乡建设部门提出申请并备案，政府在同等价格情况下有优先回购权，同时，按照限价商品住房实际销售价格与原购买价格差价的30%收取增值收益；交易税费按规定缴纳。

第二十五条 限价商品住房所有权人在限制上市交易年限内，不得将所购限价商品住房转卖、兑换、赠与、作价入股。因特殊原因确需转让限价商品住房的，可以由政府按照原来购买价格回购，并按同期贷款利率计息，回购住房继续用作限价商品住房向符合条件家庭供应。

因继承、离婚发生限价商品住房权属转移的，可办理转移登记手续，房屋权属性质、限制上市起始日期不变。

第二十六条 开发建设单位与购房人签订的限价商品住房销售合同应明确上述限制上市交易、不得出租、出借、兑换、赠与、作价入股以及违反规定将收回限价商品房等相关条款。

第六章 监 管

第二十七条 限价商品住房建设和销售管理行为，依法接受有关部门的监督，限价商品住房建设和销售的有关单位应当积极配合。

第二十八条 建设单位违反本规定进行建设和销售的，由相关部门责令改正，并根据国有建设用地使用权出让合同的约定和相关法律法规进行处理。

第二十九条 购房人有以下行为之一的，由县住房和城乡建设部门依法取消其住房保障资格、责令其退出已购限价商品住房，按原价收回限价商品住房，并将其行为记入个人信用档案，五年内不得享受住房保障相关政策；也可由开发建设单位解除购房合同、按原价收回限价商品住房。对拒不退出已购限价商品住房的，县住房和城乡建设部门和开发建设单位可依据相关规定和购房合同申请法院强制执行。

（一）采取弄虚作假、提供虚假证明材料等欺骗方式购得限价商品住房的；

（二）已经承租保障性租赁住房等政府优惠政策性住房的家庭，在取得限价商品住房后拒不退出原有租赁住房的。

第三十条 对出具虚假证明的单位，依法追究单位主要领

导和相关人员的责任，构成犯罪的，移交司法机关处理。

第三十一条 国家机关工作人员在限价商品住房建设、审核、销售、管理工作中，存在玩忽职守、徇私舞弊等行为的，由行政监察机关给予行政处分；构成犯罪的，移交司法机关依法处理。

第七章 附 则

第三十二条 本规定自颁布之日起施行。

抄送：县委、县人大、县政协 县纪委办公室。

仙游县人民政府办公室

2013 年 5 月 22 日印发
