附件3

儋州市安居型商品住房管理实施办法

(送审稿)

第一章 总 则

第一条【目的】为了进一步完善我市住房供应和保障体系，规范我市安居型商品住房管理，根据《海南省人民政府办公厅关于开展安居型商品住房建设试点工作的指导意见》(琼府办〔2020〕21号)，结合我市实际，制定本办法。

第二条【安居型商品住房定义】本办法所称的安居型商品住房，是指限定销售对象、销售价格、套型面积和转让条件，采取政府主导、市场化运作方式筹集建设，面向符合条件居民家庭销售的具有政策保障性质的商品住房。

本市行政区域内安居型商品住房的供地、规划建设、申请审核、供应和上市交易等监督管理工作，适用本办法。

第三条【管理原则】安居型商品住房由市保障性住房实施机构统一管理。市政府各职能部门在各自的职责范围内，负责安居型商品住房的相关工作。

第四条【建设计划】市住房和城乡建设部门应当会同市自然资源和规划、人才发展、教育、卫生健康等部门根据本市经济发展状况、产业政策和安居型商品住房需求情况等，组织编制本市安居型商品住房年度建设计划，报市政府批准后组织实施。

市住房和城乡建设部门负责本市安居型商品住房组织实施的相关工作，也可以委托保障性住房实施机构负责安居型商品住房的具体组织实施工作。

市发展和改革部门负责会同市住房和城乡建设部门、市自然资源和规划部门拟定、调整安居型商品住房销售平均价格，负责安居型商品住房项目基础设施和公共服务设施配套建设计划。

市财政部门根据市政府投资项目计划做好安居型商品住房购房补贴、安居型商品住房基础设施、安居型商品住房公共服务设施配套建设等资金保障工作。

市自然资源和规划部门负责安排安居型商品住房建设用地及其供应，负责提供申购对象的住房产权登记情况。

市公安部门负责申购对象的户籍证明核查。

市委人才发展部门负责人才的认证工作，其他行业主管部门协助。

市社会保险服务部门负责核实申购对象的社会保险缴交信息。

市民政部门负责申购对象婚姻状况核查，申购对象中的低保或者优抚对象的核实工作。

第二章 房源筹集

第五条【筹集、建设方式】安居型商品住房的房源采取下列方式筹集：

（一）依据本市安居型商品住房建设计划，利用市内存量商品住房转型为安居型商品住房或在新建商品住房建设项目中配建安居型商品住房。

（二）利用城市更新腾出的土地，结合居民回迁安置房建设项目，建设安居型商品住房。

（三）鼓励企业利用已供未用的存量商品住宅用地，开发建设安居型商品住房。

（四）依据本市安居型商品住房建设计划，由市自然资源和规划部门向省政府申请新增用地指标，新增安居型商品房住房建设用地，通过限房价竞地价的招标、拍卖和挂牌方式，由有房地产开发经营资质的中标单位开发建设安居型商品住房。

第六条【销售范围】所有安居型商品住房的房源只能面向符合安居型商品住房购房条件的人员出售。存量商品住房转型为安居型商品住房的房源，可优先向全市符合购买安居型商品住房条件的教师和医务工作者出售，其他房源根据建设情况逐步向全市符合安居型商品住房条件的人员出售。

第七条【房源条件】所筹集的房源，必须是交通便利，基础配套设施齐全，便于生活，不存在抵押、查封等影响产权转移、登记的状况。

第三章 规划建设

第八条【建筑方式】新建安居型商品住房，不受年度商品住宅指标限制，安居型商品住房应当实行全装修和采取装配式建筑的方式建设。

第九条【建设模式】由市住房和城乡建设部门牵头，依据各单位提出的住房需求等情况，向市自然资源和规划部门提出安居型商品住房用地需求和建设需求。市自然资源和规划部门以招标、拍卖和挂牌方式出让安居型商品住房建设用地使用权的，应当会同市住房和城乡建设部门将安居型商品住房销售对象、销售价格、户型面积、产权限制、建设管理等要求，作为项目土地出让条件记载入招拍挂交易文件，并在土地成交后，纳入与土地竞得人(中标人)签订的土地出让合同中。
 竞买人(竞标人)递交书面竞买材料、投标申请时，还须一并提交承诺书，确保按照要求组织开发建设。

第十条【住房面积】建设的安居型商品住房单套建筑面积以小于100平方米为主，最大不超过120平方米。
 第十一条【用地供应】新建安居型商品住房的选址应当在城镇规划区内选择交通便捷、生活便利、配套设施完善的地块。

第十二条【鼓励企业建设安居型商品】建立企业开展安居型商品住房建设机制，鼓励利用已供未用的存量商品住宅用地进行安居型商品住房建设或将存量商品住房转型为安居型商品住房。企业参与安居型商品住房建设、存量商品住房转型的，可在增加容积率、城市基础设施配套费减免等方面给予优惠，具体由相关部门报市政府审批。

第十三条【棚户区、旧城区改造土地利用】在棚户区、旧城区改造等城市更新项目中，可以根据安居型商品住房的需求情况，将一定比例的土地用于安居型商品住房建设或在回迁安置房建设计划中按一定比例统筹安排安居型商品住房。

第四章 销售价格

第十四条【销售价格】市发展和改革部门应当会同市住房和城乡建设部门根据建设成本（包含土地成本、开发成本、管理费用、投资利息、税费等）、房价收入比及商品住房市场价格等因素综合考虑确定安居型商品住房销售价格，安居型商品住房的销售均价，原则上按上年度本市城镇居民家庭房价收入比不超过10倍确定，或者不超过本市上年度商品住房销售均价的60%。

第十五条【价格备案】企业利用自有土地建设安居型商品住房的，企业应当向市场价格主管部门申请安居型商品住房的销售价格备案，未办理价格备案的，不得进行销售。

第五章 分 配

第十六条【申购人员范围】安居型商品住房面向符合条件的本市居民家庭和引进人才供应。

（一）在本市城镇从业的居民家庭，符合以下条件之一的，可购买安居型商品住房：

1.2020年3月7日前已在本市城镇落户，其家庭成员(含本人、配偶及未成年子女，下同)在本省城镇无住房和无购房记录的，或在本省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于本市县城镇居民家庭人均住房面积的。

2.2020年3月7日后在本市城镇落户，其家庭成员在本市县累计缴纳36个月及以上个税和社保，累计实际居住540天及以上，且在本省城镇无住房和无购房记录的，或在本省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于本市县城镇居民家庭人均住房面积的。

3.未在本市城镇落户，其家庭成员在本市县累计缴纳60个月及以上个税和社保，累计实际居住900天及以上，且在本省城镇无住房和无购房记录的。

（二）在本市县城镇从业的引进人才，符合以下条件之一的，可购买安居型商品住房。

1.已在本市城镇落户，本人在本市县累计缴纳24个月及以上个税和社保，累计实际居住360天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的，或在本省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于本市县城镇居民家庭人均住房面积的。

2.未在本市城镇落户的各类引进人才，本人在本市县累计缴纳36个月及以上个税和社保，累计实际居住540天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的。

3.由省外整体迁入海南的企业总部或区域总部的随迁员工，本人在本市县累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的，或在本省城镇拥有1套住房且人均住房面积低于本市县城镇居民家庭人均住房面积的。

4.经认定的综合型总部企业，符合我省规定的引进人才标准的员工，本人在本市县累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的。

5.经认定的区域型总部、高成长型总部、跨国公司地区总部、国际组织(机构)地区总部或重大招商项目单位，具有全日制本科及以上学历，或具有中级及以上专业技术职称、技师及以上职业资格或执业资格的员工，本人在本市县累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的。

6.经认定的高层次人才、急需紧缺人才，以及聘期在3年以上且已在本市县服务1年以上的柔性引进高层次人才，本人在本市县累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的。

7.公开招录、公开选调、调任、转任到本市县(含中央驻琼单位和省直单位)的公务员，以及通过公开招聘或组织调动等形式进入本市县事业单位(含中央驻琼单位和省直单位)、法定机构的工作人员，本人在本市县累计缴纳12个月及以上个税和社保，累计实际居住180天及以上，且其家庭成员在本省城镇无住房和无购房记录的。

本条所称实际居住时间按应缴纳个税和社保时间的一半计算。2020年4月28日前，缴纳个税和社保时间已达到上述要求的，不再核实实际居住时间;未达到上述要求的，须核实2020年4月28日后缴纳个税和社保时间对应的实际居住时间。

第十七条【教育、医疗系统工作人员申购范围】可购买安居型商品住房的市教育、医疗系统工作人员以本市相关规定为准认定。

第十八条【住房定义及限制】本办法第十六条所称住房，包括商品住房、自建住房(不含农村集体用地上的自建房)、征收安置住房等，含二手房、2020年4月28日后转让的住房。已购买过政策性住房(含房改房、集资合作建房、经济适用住房、限价商品住房、涉公商品住房)且人均住房面积大于本市城镇居民家庭人均住房面积的，不得再申请购买安居型商品住房。

第十九条【申购方式】购买安居型商品住房应当以家庭为单位申请，申请人的配偶、未满18周岁子女应当列为共同申请人。未满18周岁子女列为共同申请人的，不影响其成年后单独组成家庭或者达到规定年龄后以单身居民身份申请本市安居型商品住房。

共同申请人为现役军人，或者因服兵役、就读全日制学校期间而将户籍迁出本市的未满18周岁的子女，不受户籍限制。家庭户口和婚姻状况以2020年3月7日前登记情况为准。2020年3月7日后离婚单身满3年且符合本办法规定条件的，可以个人名义申请安居型商品住房。申请人的配偶在前段婚姻存续期间购买过政策性住房，离异时该政策性住房归其原配偶所有的，可以作为共同申请人申请安居型商品住房。

引进人才和年满25周岁的单身居民符合本办法规定条件的，可以个人名义申请安居型商品住房。

第二十条【购买要求】安居型商品住房配售实行“一个家庭限购一次且限购一套”的原则。

申请人家庭成员已购买了单位房改公有住房、单位职工集资合作建房、经济适用住房、限价商品住房、涉公商品住房等政策性住房或2020年4月28日后转让住房的，不得再申请购买安居型商品住房。

申请家庭成员已享受住房补贴、安家费或者配租政策性住房的，可以购买安居型商品住房，但应自签订购房合同之日起应当停止享受住房补贴、安家费或者退出配租政策性住房。单位职工住房补贴另有规定的，从其规定。

第二十一条【住房面积核算】申请家庭成员人均住房面积按照下列规定进行认定：

（一）自有住房产权已登记的，按登记的面积核定；

（二）在本市主城区自有住房产权未登记的，按实测面积核定。申请人聘请有资质的第三方机构测量后，由住房所在地的镇政府核实并出具相关住房情况证明。

本市城镇居民家庭人均住房面积以市统计部门的数据为准，由市政府公布并实行动态管理，适时调整。

第二十二条【分配方式】新建安居型商品住房项目应制定具体的配售方案，报市政府批准后，根据房源情况，通过轮候或公开摇号等方式确定配售资格和房号。

第二十三条【申请材料】申请购买安居型商品住房的，申请人应当持《儋州市安居型商品住房申请表》、申请人身份证件、户口簿、社会保障材料、婚姻证明、住房情况证明和人才认定证明文件等材料向户口所在地或经常居住地的住房保障实施机构提出安居型商品住房申请。

申请人家庭符合本办法第二十六条规定可优先配售的，应当提供相关证明材料。

申请人应当在提交前款规定材料的同时，签署诚信声明，对其提交的申请材料和申报信息的真实性、准确性、合法性负责，并同意接受对申请人家庭成员住房状况等的核查。

第二十四条【轮候审查程序】市保障性住房实施机构接受轮候申请后，应当在20个工作日内完成下列工作：

（一）初审。市保障性住房实施机构对申请材料进行初步审查，材料齐备且符合规定形式的，予以受理，并向申请人出具受理回执；申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场或者5日内一次性书面告知需要补充的材料。

（二）审查。市保障性住房实施机构对申请材料的审查，应通过部门协查、函询、入户调查等方式进行调查核实。

审核事项涉及其他部门协办的，市保障性住房实施机构通过内部流转方式办理。户籍、社保、个税、产权登记、婚姻、人才认定等相关职能部门应当通过政府信息互通方式提供相关信息或者在5日内出具明确核查结果。

（三）公示。经调查符合购买安居型商品住房条件的申请人名单，由市保障性住房实施机构在市政府网站及本部门网站上公示，公示期为10日。公示有异议的，经核实不符合购买安居型商品住房条件的，由市保障性住房实施机构书面告知申请人。

（四）批准。经公示无异议的，由市保障性住房实施机构批准，并核发《安居型商品住房准购通知书》（以下简称《准购通知书》），《准购通知书》一年内购房有效。

（五）房源统筹。市住房保障实施机构应定期对已取得《准购通知书》的申请人购房需求情况进行分类登记，并根据房源情况和申请人情况统筹配售。

第二十五条【购房补贴申请】符合规定条件的申请人，可以选择购买补贴型安居型商品住房，也可以选择新建型安居型商品住房，二者只能选其一。符合规定条件的购买补贴型安居型商品住房的申请人，可在本市审核的房地产项目中自行选购商品房，并在规定时间内完成办理网签备案，且在备案后30日内，申请人执下列相关材料（原件及复印件）向市保障性住房实施机构申请购房补贴：1.《安居型商品住房购房补贴申请表》；2.《儋州市商品房买卖合同备案表》、《儋州市商品房买卖合同》及贷款材料；3.家庭成员（含本人、配偶和未成年子女）户口本和身份证；4.婚姻证明材料；5.住房情况证明；6.其它需要的材料。申请人不得委托他人代办。

购房补贴发放办理程序：

（一）审查。市保障性住房实施机构会同相关单位对申请人申请购房补贴的资格和补贴金额进行审核。

（二）公示。对符合领取购房补贴的人员名单和补贴金额在市政府政务网公示，公示期为10日。

（三）发放补贴。对公示期内无异议的申请人，市保障性住房实施机构在公示结束后，委托金融机构根据公示合格人员名单发放购房补贴。

申请人逾期未申请购房补贴的，视为放弃申请资格，市保障性住房实施机构不再受理。

第二十六条【优先安排】申请人有以下情形之一的，同等条件下可优先安排安居型商品住房配售：

（一）已取得限价商品住房和经济适用住房准购资格的；

（二）系在本市工作的省、部级以上劳模和荣立二等功及以上复转军人的；

（三）经组织部门认定的因公殉职的基层干部家属；

（四）现居住房屋经鉴定属应当拆除或停止使用的危房的；

（五）申请人家庭成员中有低保、重残人员或者优抚对象的；

（六）其他依规定可优先安排住房的。

第二十七条【一户一档】市保障性住房实施机构应当对政府统筹管理的安居型商品住房房源实行统一管理，建立本市安居型商品住房项目信息、房源、申请审核、配售信息的电子档案。保障对象的申请审核及配售信息应符合一户一档的要求，确保符合查询及信息公开等工作的需要。

第二十八条【配售方案】安居型商品住房项目配售前，市保障性住房实施机构应当根据安居型商品住房可售房源及轮候登记情况制定安居型商品住房配售方案，面向全市范围的轮候申请人统一配售。方案经市政府同意后，及时向社会公开并接受监督。安居型商品住房配售前，市住房保障实施机构应当对配售对象资格进行复核，不符合条件的，应当书面告知并说明理由。

配售方案应当包括以下内容：

（一）拟出售的安居型商品住房房源的基本信息，包括项目位置、户型面积、销售价格等；

（二）配售范围及具体条件；

（三）配售方法和程序；

（四）安居型商品住房买卖合同签订的方式；

（五）其他必要的内容。

第二十九条【合同签订】申请人按照配售方案规定的办法及程序等选定配售房号后，应当在规定的地点及期限内签订安居型商品住房买卖合同。

申请人按约定的办法及程序选定配售房号后，因自身的原因未与建设单位签订安居型商品住房买卖合同的，视为该申请人放弃本期安居型商品住房的购买资格。申请人放弃本期购买资格的，可参与下一期安居型商品住房配售。但申请人经两次按规定的办法及程序选定配售房号后，因自身的原因未与建设单位签订安居型商品住房买卖合同的，取消其申购资格。

第三十条【合同备案及产权登记】安居型商品住房销售应当使用统一的格式合同，并按有关规定办理销售合同网上签订及备案管理，须在备案合同上注明“安居型商品住房”字样。不动产登记机构也应当在安居型商品住房产权证书中注明“安居型商品住房”字样。

市保障性住房实施机构在批准符合本办法第二十五条规定的购买商品房补贴后，应告知不动产登记机构在房屋产权证书中注明“安居型商品住房”字样。

第六章 产权和流转限制

第三十一条【上市交易】安居型商品住房在一定年限内(即不符合上市交易条件时)实行封闭式流转制度。达不到上市交易条件的安居型商品住房，封闭流转期间，确需转让的，买受人须符合安居型商品住房购房条件。

买受人自购房合同网签备案之日起，累计在本省缴纳个税和社保满15年，或达到法定退休年龄且购房合同网签备案时间满10年的，可以上市交易，上市交易的增值收益由买受人与政府按比例分成。

1.新建型安居型商品住房增值收益

政府分成比例按照原购房价格优惠比例，以及符合上市交易条件后的住房持有年限扣减额度确定(每年按1%扣减)。原购房价格优惠比例按原购房价格与购房时商品住房市场价格的比例确定，政府分成部分具体测算公式为：增值收益×（1-$\frac{原购房价格}{原购房时市场价格}$-1%×符合上市交易条件后的住房持有年限）

2.补贴型安居型商品住房增值收益

采取购房补贴方式购买安居型商品住房，符合上市交易条件，需上市交易的，在办理产权过户时，应按照补贴款金额与购房金额的比例扣减房屋持有年限的1%，向政府缴纳相应增值收益。政府分成部分具体计算公式为：增值收益×（$\frac{补贴款}{购房款}$-1％×符合上市交易后的住房持有年限）

3.出售安居型商品住房的市场价格参考同区域同类型商品住房市场均价确定。上述增值收益为0或负数时，政府分成部分为0，按照普通商品住房二手房交易规定办理。

在本市教育、医疗系统工作的购房人自购房合同网签备案之日起，履行承诺购房后服务5年期满，且累计在本省缴纳15年及以上个税和社保的，可以上市交易。购房人在购房合同网签备案之前已在本系统基层服务的年限，可以相应扣抵应缴个税和社保的年限，但扣抵年限最多不超过10年。

夫妻双方婚前均购买安居型商品住房的，出售时政府分成按本条规定的1.5倍计算。

第三十二条【上市交易收益分成】安居型商品住房符合上市交易条件的，经市住房和城乡建设部门核准，办理下列手续后，方可按规定进行房屋产权过户：

1. 按本办法第三十一条规定向政府缴纳新建型安居型商品住房增值收益或补贴型安居型商品住房增值收益；
2. 在其房屋产权证书上注销安居型商品住房注记。

第三十三条【封闭流转】安居型商品住房不符合上市交易条件的，但因企业迁移、工作变动等原因确需转让的，买受人应当符合安居型商品住房申请购买条件。买受人不符合购房条件的，不动产登记机构不予办理安居型商品住房的产权登记。
 第三十四条【继承及交易】安居型商品住房购房人在取得房屋产权证后，产权人死亡的，导致其所购房屋权利发生继承，继承人拟将所承受房屋上市交易的，须符合本办法第三十一条或三十二条的规定。

第三十五条【住房回购】购房人自签订商品房买卖合同之日起未满3年，有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起60日内向市住房和城乡建设部门申请回购，由市住房和城乡建设部门或其指定单位按原价格（扣除购房补贴）并考虑折旧等因素作价收回所购住房：

（一）因购买、接受赠与、继承等方式在本市拥有自有住房的，但继承的自有住房建筑面积不超过100平方米的除外；

（二）因婚姻状况变化等原因而拥有两套及以上安居型商品住房、保障性住房等政策优惠性质住房，或者在本市拥有其他自有住房的；

（三）全部家庭成员户籍均迁出本市的；

（四）其他需要回购的情形。

第三十六条【产权司法处理】不符合本办法规定的上市交易条件的安居型商品住房，因银行实现抵押权、人民法院强制执行等原因进行处置的，买受人应当系符合本办法规定申请条件的对象，或者由人民法院等向市住房和城乡建设部门申请回购，决定回购的，回购价格为原购买价格。

第七章 监督管理

第三十七条【价格监督】安居型商品住房配售实行明码标价。市场监督管理部门应当加强对安居型商品住房销售价格的监督检查，对建设单位违反明码标价规定，擅自提高销售价格、价格欺诈等违法行为依法进行处理。

第三十八条【申请人法律责任】申请人以隐瞒或者虚报人口、户籍、年龄、婚姻和住房等状况的方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段申请购买安居型商品住房的，由市保障性住房实施机构驳回其申请，且五年内不再受理其安居型商品住房申请。

（一）已经承购安居型商品住房的，应当责令申请人腾退住房，由市住房和城乡建设部门或者其指定单位按原价格（扣除购房补贴）并考虑折旧等因素作价回购该住，房，市保障性住房实施机构不再受理其购买安居型商品住房申请。因骗购安居型商品住房造成的损失由其自行承担。

（二）申请人已经承购安居型商品住房，未达到承诺服务年限终止服务的，由市住房和城乡建设部门或者其指定单位按原价格（扣除购房补贴）并考虑折旧等因素作价回购该住房，同时市住房保障实施机构不再受理其购买安居型商品住房申请。

第三十九条【信用管理】建立守信联合激励和失信联合惩戒机制。将严重违法违规、严重失信的企业和法定代表人等人员列入“黑名单”，禁止从事房地产开发业务，禁止参与土地市场“招拍挂”等活动。

对购房人弄虚作假、隐瞒家庭住房条件等真实情况，骗购安居型商品住房或未达到承诺服务年限终止服务的，列入个人征信记录，同时抄告其所属单位和相关信用平台，实施联合惩戒，并公开曝光。

第四十条【举报受理】市保障性住房实施机构应当设立并公开举报电话、信箱、电子邮箱等，畅通信访举报渠道，采取多种方式接受对本市安居型商品住房保障实施工作的监督。

第四十一条【行政机关责任】市住房和城乡建设部门、市保障性住房实施机构和其他相关管理部门的工作人员，在安居型商品住房管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在部门或者监察部门依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

1. 附 则

第四十二条【概念】本办法所称家庭成员包括申请人、配偶和未成年子女；所称面积均指建筑面积。

第四十三条【解释权】本办法的具体适用问题由市住房和城乡建设部门负责解释。

第四十四条【施行及有效期】本办法自印发之日起施行，有效期5年。