玉溪市限价商品住房管理规定

（征求意见稿）

第一条 为完善我市住房保障体系，规范限价商品住房建设、销售和管理工作，根据国家和省有关规定，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定所称限价商品住房，是指当地政府在出让保障性住房建设用地或普通商品住房建设用地，提出限制销售价格、限制住房套型面积、限制销售对象等要求，由建设单位取得建设用地，进行开发建设和定向销售的普通商品住房。

对当地政府成立的国有企业开发的限价商品住房建设项目，可以通过协议方式出让建设用地；对其他房地产开发企业开发的限价商品住房建设项目，应当采取限房价、竞地价方式，通过招拍挂方式出让建设用地。

第三条 本市行政区域内限价商品住房的建设、销售和管理适用本管理规定。

第四条 限价商品住房建设、销售和管理工作坚持政府主导，多方参与，并遵循“公开透明，公平公正；自愿申请、逐级审核；限制交易，动态监管”的原则。

第五条 限价商品住房的建设、销售和管理实行属地原则，由市、县（市、区）住房城乡建设行政主管部门负责。

发展改革、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源规划、国资、市场监管、住房公积金、税务等有关部门按照各自职责做好相关工作。

第六条 限价商品住房多层建筑单套建筑面积应控制在 90 平方米以内，高层建筑单套建筑面积应控制在 120 平方米以内。

第七条 限价商品住房实行最高限价管理。由县级以上价格主管部门会同同级住房城乡建设行政主管部门在综合考虑土地取得费用、开发建设成本、税费和合理利润的基础上，按照不高于同地段或同区域、同类别普通商品住房价格的 80%，确定项目限价商品住房销售基准价格，报同级人民政府批准后执行，并上报市价格、住房城乡建设行政主管部门备案。具体单套住房的销售价格结合楼层、朝向、通风、采光等因素确定。

第八条 限价商品住房的购买条件为各县（市、区）辖区范围内城镇中等收入以下住房困难的家庭或个人以及在本地就业的进城务工人员和外来务工人员。

第九条 申请购买限价商品住房的家庭和个人应当同时具备以下条件：

（一）上一年度家庭成员年收入平均数低于统计部门公布的城镇居民人均可支配收入2倍以下（收入情况以所在单位或当地社区或村委会证明为据）。

（二）无房户或人均住房建筑面积低于40平方米的住房困难家庭。红塔区玉兴街道办事处、凤凰街道办事处、玉带街道办事处（凤凰街道灵秀社区除外）范围外到中心城区的务工人员在申请购买限价商品房时，其在农村原有宅基地住房建筑面积不合并计算。

（三）申请人1年（含1年）内在本地无住房交易行为或记录，有交易行为但交易的住房建筑面积小于家庭人均住房建筑面积40平方米的不受本条件限制。

家庭成员年收入是指全部家庭成员一年的收入总和，包括工资、奖金、津贴、补贴等劳动收入和储蓄存款利息等收入。

第十条 以家庭名义申请购买限价商品住房的，由年满 18 周岁且具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。

申请家庭成员之间应当具有法定的赡养、抚养或者扶养关系，包括申请人及其配偶、未成年子女、父母等。

第十一条 以个人名义申请购买限价商品住房的，申请人应当年满18周岁且具有完全民事行为能力，包括未婚人员、不带子女的离婚或丧偶人员。

第十二条 符合条件的家庭或个人只能购买一套限价商品住房，已购买限价商品住房家庭或个人不得再享受其他形式的保障性住房和租赁补贴。

第十三条 购买限价商品住房的申请、审核程序：

（一）申请。申请人持以下相关资料向项目开发建设单位提出申请：

（1）身份证或户口簿，以家庭名义申请的同时提供家庭成员身份证明；

（2）婚姻状况证明；

（3）现有住房产权证明或房屋租赁合同；

（4）申请人和共同申请人所在单位出具的收入证明，街道办事处（乡镇政府）或所在单位出具的住房情况证明；

（5）申请人为进城务工人员或外来务工人员的，需持有当地公安部门核发的居住证、劳动合同以及社会保险缴交证明或纳税证明；

（6）《玉溪市城镇保障性住房申请书》（一式三份，以下简称《申请书》）；

（7）其他需要提交的证明材料。

以上规定材料属证明的提供原件，属证件、证书或合同的提供复印件，并同时提供原件核对。申请人应当对提供材料的真实性、有效性负责，如实申报家庭住房、收入等状况，声明同意接受审核部门调查核实其家庭住房、收入等情况。

（二）审核和公示。项目开发建设单位将申请材料及时提交项目所在地县（市、区）住房城乡建设主管部门审核。县（市、区）住房城乡建设主管部门应当自受理之日起15个工作日内对申请人的家庭人口、户籍、收入、住房等情况进行审核，符合条件的予以公示。公示期不得少于15日。公示期满无异议或者异议不成立的，审核结果交项目开发建设单位。审核不符合条件的，应书面告知申请人并说明理由。

申请人对审核结果有异议，可以向住房城乡建设主管部门申请复核。住房城乡建设主管部门应当会同有关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。

第十四条 项目开发建设单位应当及时通知审核通过的申请人，根据“公开、公平、公正”的原则组织选房，按规定办理限价商品房购买等有关手续。

 在规定时限内申请人未认购住房并办理购房手续的，按自动放弃处理。

第十五条 市、县（市、区）人民政府引进的专业人才和在玉溪工作的全国和省部级劳模、市级劳模、全国英模、残疾人、孤儿、获得县级以上见义勇为表彰、荣立二等功以上的复转军人符合条件的可以按属地原则优先购买限价商品住房。

第十六条 限价商品住房产权登记在申请人名下，产权登记部门进行权属登记时应当在房屋权属证书上注记“限价商品住房”字样。

第十七条 限价商品住房自房地产登记之日起 5 年内，不得上市交易。5年后需要上市交易的，应当按照申购限价商品住房价格的10%向政府交纳收益价款。5 年内因特殊原因确需上市交易的，产权人应当向县（市、区）住房城乡建设行政主管部门提出申请，经批准后，由县（市、区）住房城乡建设行政主管部门指定的开发建设单位按申购价格扣除折旧后回购。回购后的住房应当出售给符合申购限价商品住房条件的申请人。

第十八条 审核部门对申请人的申报材料进行审查时，相关管理部门及单位应当积极配合。

第十九条 县（市、区）住房城乡建设行政主管部门和监察部门应当加强对申购限价商品住房全过程的监督检查。

（一）对弄虚作假、隐瞒家庭收入、住房和资产状况及伪造相关证明的申请人，一经查实，由市、县（市、区）住房城乡建设行政主管部门取消其申请资格，五年内不得再申请。已骗购限价商品住房的，由住房城乡建设行政主管部门责令购房人退回已购限价商品住房并承担相应的违约责任；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

（二）对出具虚假证明的单位，由住房城乡建设行政主管部门提请监察部门依法追究单位主要领导和相关人员的责任；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

（三）对单位和个人在限价商品住房建设、销售和管理过程中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或上级主管机关依法追究其行政责任；构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十条 本规定自 年 月 日起施行。