

三亚市人民政府文件

三府〔2012〕172 号

三亚市人民政府 关于印发三亚市限价商品住房管理暂行办法的 通 知

各镇人民政府，各区管委会，市政府各有关单位：

《三亚市限价商品住房管理暂行办法》已经六届市政府第 7 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

三亚市限价商品住房管理暂行办法

第一条 为贯彻落实国家房地产宏观调控政策，合理调整住房供应结构，构筑多层次住房供应体系，进一步促进三亚市房地产市场健康发展，根据《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）、《海南省人民政府关于加快发展保障性住房的意见》（琼府〔2010〕64号）及《海南省限价商品住房管理办法（试行）》（琼府办〔2010〕110号），结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称限价商品住房是指政府采取招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地时，提出限制销售价格，住房套型面积和销售对象等要求，由开发建设单位开发建设和定向销售的普通商品住房。

第三条 本办法适用于本市城区范围内限价商品住房的项目规划、土地出让、开发建设、房源筹集和销售管理等工作。

第四条 市住房保障主管部门负责限价商品住房的组织实施工作，协调解决限价商品住房建设实施中的规划、征地、审批、建设等具体事宜。市国土、发改、住建、财政、规划、物价、人防、民政、统计、监察、金融等部门按各自职责做好相关工作。河东区、河西区、各社区居委会按职能分工协助做好限价商品住房宣传、申请受理、审核及相关工作。

第五条 限价商品住房用地指标纳入全市保障性住房建设年度计划，统一安排。

第六条 限价商品住房建设应遵循集约节约用地的原则，合理

确定规划建设条件，通过集中、分散、配建等方式开发建设。

第七条 集中建设限价商品住房是指市人民政府根据住房发展规划和年度建设计划，确定限价商品住房建设项目，由住房保障实施机构统一组织实施、统一规划建设、统一配售管理的建设方式。

第八条 分散建设是指经市人民政府批准，远离城区的住房困难职工较多的企事业单位可以利用本单位土地资源，结合危旧房改造定向建设供应本单位中住房困难职工的限价商品住房。

定向建设的限价商品住房项目，应严格限制建设规模，在向符合条件的本企业、单位申请人销售完毕后仍有剩余住房，由市人民政府统一安排给其他符合条件的申请人购买。

第九条 配建限价商品住房是指市人民政府采取招标、拍卖、挂牌方式出让商品住房用地时，或者进行城市棚户区改造时，由开发企业在商品住房小区中配套建设限价商品住房的建设方式。

配建项目中应当明确项目配建限价商品住房的总面积、单套建筑面积、套数、套型比例、建设标准以及建成后移交或者回购等事项，并以合同方式约定。供地公告中应当注明配建的开发条件。

第十条 限价商品住房建设用地实行招拍挂方式出让，可采取限房价、竞地价或限地价、竞房价的方式，面向社会公开招拍挂，确定开发建设单位。应优先选择实力强、信誉好的开发企业参与竞标。

第十一条 限价商品住房套型建筑面积以 90 平方米以下为主，最大不超过 120 平方米。

第十二条 限价商品住房必须严格执行《住宅建筑规范》等国

家有关住房建设的强制性标准，应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。

第十三条 限价商品住房项目的中标企业对其开发建设的限价商品住房的工程质量负最终责任。

第十四条 限价商品住房项目中配套的公共服务设施和市政基础设施，应符合相关建设标准，与住宅同步建设并交付使用。

第十五条 限价商品住房小区应按规定配套物业用房等设施。小区由开发建设企业统筹进行管理。

第十六条 限价商品住房销售价实行政府指导价，由市人民政府根据地段等因素核定。指导价由价格主管部门会同住房保障管理机构依据具体情况和有关规定审核确定（可事先征询市发改、规划、国土、住建、统计、财政、审计、监察等部门的意见），报市人民政府批准后，按规定向省价格主管部门和建设行政主管部门备案并向社会公布执行。

第十七条 限价商品住房销售价位（含最高限价）应当在土地出让前提出，并作为相关土地出让的前置条件。具体销售价格按土地出让价格和开发成本、建筑安装成本、税费和利润（不超过6%）等完全成本因素确定。

第十八条 限价商品住房销售实行一套一标价的明码标价制度，在其实际销售最高价格与平均价格不超过土地出让时确定的最高销售价格与平均价格的前提下，开发建设单位可根据房屋楼层、朝向等情况确定各套住房具体销售价格，并向价格主管部门和市住房保障主管部门备案。经审核同意后，向社会公示并接受社会监督。

开发建设单位应在销售场所显著位置明示销售价格的批准文

件并对价格进行公示，不得在标价之外收取任何未予标明的费用。价格主管部门和住房保障部门应依法进行监督管理。

第十九条 限价商品住房保障对象为包括财政供养人员（含驻三亚的中央、省、省市两级管理单位）在内，需要改善住房条件但支付能力欠缺，难以进入商品房市场的中等和中等偏下收入住房困难家庭。符合下列条件的家庭可以申请购买一套限价商品住房：

（一）申请人户籍符合市人民政府公布的申请条件。

（二）申请人及家庭成员在本市无自有住房或现有住房（不含2008年后购买的保障性住房）人均住房建筑面积低于市人民政府公布的标准。

（三）家庭（2人及以上）年收入低于三亚市上年度城镇居民人均可支配收入中等偏上线×家庭人口平均数的总和；单身人士年收入低于三亚市上年度城镇居民人均可支配收入中等偏上线的2倍。

（四）申请三亚市限价商品住房还必须符合下列规定：

1. 申请人配偶户口不在三亚市，申请人应连续在三亚市缴纳3年以上社会保险费。

2. 单身人士（包括未婚、离异或丧偶未带小孩）申请，需年满25周岁。

3. 申请之日前5年没有房产转让行为。

4. 申请人离异，离婚年限需满3年。

5. 因就学而迁入本市，落户在三亚市工作的大中专院校毕业生在校期间不计入取得户籍时间。

6. 落户在本市的自主择业军转干部申请不受落户时间限制。

7. 申请家庭成员之间应具有法定的赡养、扶养或抚养关系。

第二十条 机关、事业单位及国有企业单位在编在岗人员可以向单位提出申请，其他居民可以向户籍所在地的社区居委会提出申请。申请家庭向所在单位或户籍所在地的社区居委会领取《三亚市购买限价商品住房申请审批表》进行填写并提供下列材料：

（一）家庭成员身份证及户口簿的复印件及原件。

（二）家庭成员婚姻状况证明、收入证明。

（三）家庭成员所在单位或者居住地居委会出具的住房情况证明。

（四）依法需要提交的其它材料。

第二十一条 限价商品住房资格审核工作实行三级审核、两级公示的工作机制。具体审核程序如下：

（一）初审：材料齐全，由所在单位或户籍所在地的社区居委会对申请家庭的人口、户籍和住房等情况进行初审。

初审结束后经公示无异议或者异议不成立，单位或社区居委会签署初审意见，将申请家庭的书面申请材料上报行政主管部门或区管委会资格审核小组。

经公示提出异议，单位或社区居委会应进行复查，并对不符合条件的家庭书面告知原因；经复查符合条件，按前款规定办理。

（二）复审：主管单位或区管委会资格审核小组自收到申请材料之日起，在 7 个工作日内完成对申请材料的复审，并协调相关部门联合审批，各负其责。

复审无异议，由行政主管部门或区管委会资格审核小组对申请家庭的资格进行认定，并签署意见、盖章后，上报市住房保障主管部门。

复审有异议，由主管单位或区管委会资格审核小组会同有关单位在 10 日内进行复查，并对不符合申请条件的家庭书面告知原因；符合条件的按前款规定办理。

(三) 终审：市住房保障主管部门根据复审后上报的材料，再次对申请人申请限价商品住房资格进行审核，对符合条件的在《三亚晨报》以及其它新闻媒体上予以公示，公示期限为 15 天。

公示无异议或异议不成立，由市住房保障主管部门在申请审批表上签署意见并加盖公章，列入限价商品住房购买对象，并根据房源情况轮候配售。

经公示提出异议，由市住房保障主管部门会同纪检等部门进行调查，并对不符合条件的家庭书面告知原因；经复查符合条件，按前款规定办理。

第二十二条 限价商品住房属于政策性住房，在取得房屋所有权证 5 年内不得上市交易，因特殊原因确需转让，由市人民政府按原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购；满 5 年上市转让，市人民政府可优先回购。上市交易后购房人应当向市人民政府交纳一定比例的土地收益等价款。

土地收益等价款按照交易时，同地段、同品质商品住房与原购限价商品住房差价（扣除相关税费后）的 30% 计算，土地收益等价款全额上交市财政部门。

第二十三条 房产权属登记部门在办理限价商品住房转移登记时，应在登记簿及权属证书上的记事栏中记载“限价商品住房”字样、购买价格和准许转让日期。

第二十四条 开发建设单位建设的限价商品住房在竣工交付使用 1 年后房源仍有剩余，由市人民政府按审核确定的价格予以

购买，所购的限价商品房仍用于向符合条件的家庭（含单身人士）出售。

第二十五条 2008 年后（含）购买过保障性住房的（包括购买单位自建职工住房的家庭），不得再次购买限价商品住房。经审核符合条件的申请家庭只能购买一套限价商品住房，已购买限价商品住房的家庭不得再次享受其它形式的保障性住房。

享受廉租住房保障或公共租赁住房的承租人在购买限价商品住房后，市住房保障主管部门应当在申购家庭办理入住限价商品住房手续后 1 个月内，按照规定收回其承租的廉租住房或公共租赁住房。

承租直管公房或租借单位公房的申请家庭符合购买限价商品住房条件，在购买限价商品住房并办理交付使用手续后 1 个月内必须腾退公房，否则按原价收回限价商品住房。

第二十六条 购买限价商品住房后因工作调动、家庭经济困难等原因需要退出，由市住房保障主管部门按原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购，房屋装修所产生的费用将不予退还，回购的限价商品住房仍然用于向符合条件的家庭出售。

第二十七条 限价商品住房的购买人有下列情形之一，由市住房保障主管部门给予警告，并按下列规定进行处理：

（一）弄虚作假，隐瞒家庭收入和住房等真实情况，骗购限价商品住房，责令限期交回住房；不能交回的，责令其按照市场价格补缴差价款；申请人及其家庭成员 5 年内不得再次申请限价商品住房及其他保障性住房。

（二）违反本规定上市交易，责令其按照市场价格补缴差价款，并不予批准其再次购买限价商品住房。

对具有前款所列行为的购买人，市住房保障主管部门还可请其所在单位依法给予行政处分，情节严重的，移送司法机关处理。

第二十八条 市住房保障主管部门、其他行政机关和有关单位的工作人员在土地出让、规划审批、开发建设前期、资格审核、销售管理等工作存在渎职、徇私舞弊、受贿等行为，由纪检监察部门依法给予行政纪律处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第二十九条 申请人对审核结果、轮候结果有异议，可以向市住房保障主管部门申请复核，也可以依法申请行政复议或者提起诉讼。

第三十条 本办法与国家、海南省的现行规定不一致，以国家、海南省的规定为准。本办法未尽事宜，按照国家的有关规定执行。

第三十一条 本办法具体由市住房保障行政主管部门负责解释。

第三十二条 本办法自 2012 年 10 月 21 日起施行。