

厦门市人民政府文件

厦府规〔2022〕8号

厦门市人民政府关于印发 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：

《厦门市保障性商品房管理办法》已经第16次市政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

厦门市人民政府

2022年6月17日

（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,促进本市房地产市场平稳健康发展,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划范围内保障性商品房的建设、配售和管理工作。

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 市住房保障和房屋管理局是本市住房保障行政管理部门。市住房保障中心在市住房保障和房屋管理局的领导下,负责组织与实施本市保障性商品房具体工作。

市发展改革、资源规划、财政、建设、人社、公安、民政、税务等部门及市人民政府依法确定的企业按照职责分工,协同做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 保障性商品房以统一装修、经济实用为原则,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 建设管理

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。

市住房保障行政管理部门应当会同市发展改革、资源规划、财政、建设等行政管理部门和各区人民政府，根据保障性商品房需求、城乡规划实施和土地利用现状等因素，编制本市保障性商品房专项规划，并纳入市住房发展规划。

第八条 保障性商品房建设用地纳入本市土地利用年度计划管理。市资源规划部门应当在安排年度用地指标时，单独列出保障性商品房建设用地指标，并予以优先供应。

第九条 保障性商品房建设项目的选址应当统筹规划、结合产业发展布局、新城和园区建设，在交通较便捷、教育配套较完善、生活设施较齐全的区域，选择已完成土地收储的地块优先安排。

第十条 保障性商品房的用地可采取出让、划拨等方式供应。

(一)协议出让用地集中新建的，市资源规划部门会同住房、建设、财政、区政府(管委会)等单位，按照市人民政府确定的建设规模，在拟出让的商品住宅用地中选取交通、教育等配套较为完善的

地块集中新建保障性商品房。

市人民政府依法确定具有房地产开发资质的企业,通过投融资机制负责实施本市协议出让用地保障性商品房的开发建设、配售和管理工作的。市住房保障中心应当与开发建设单位签订协议,明确建设标准、交付时间、销售方式、物业管理、违约责任等内容。

(二)划拨用地集中新建的,由市住房保障中心作为业主,委托市人民政府依法确定的具有房地产开发资质且已具备代建资格的企业代建。

市住房保障中心应当与代建单位签订协议,明确建设标准、交付时间、销售方式、物业管理、违约责任等内容。

代建单位的资质等级应与项目建设规模相适应。代建单位在建设单位委托的代建工作范围内,代表建设单位行使建设单位权利、履行建设单位义务,依照代建协议和相关规定承担项目质量、安全、投资及工期等责任。

(三)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、建设标准和交付时间等事项;商品住宅开发建设单位应当与市住房保障中心签订协议,明确配建保障性商品房移交等有关事项。

第十一条 新建或者配建的保障性商品房建筑面积控制标准为:70平方米左右的二房型,80平方米左右的三房型,95平方米左右的三房型。

第三章 申 请

第十二条 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,申请人本人必须具有本市户籍。

(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)申请人具有普通全日制本科及以上学历,或者具有国(境)外学士及以上学位,或者具有中级及以上职称(含可对应的专业技术职业资格),或者具有技师职业资格,不受取得本市户籍、家庭成员取得本市户籍的人数以及年限的限制,但在申请前申请人需在本市连续缴纳基本养老保险(以下简称社保)满60个月且申购时仍在保,发生中断情况的累计不超过6个月且相应的月份不计在内。申请人单身需年满30周岁。

(四)经市人社部门认定符合条件的骨干人才。

(五)经市人民政府台港澳事务办公室认定符合条件的台湾同胞申请家庭。具体申请条件、办理流程等由市人民政府台港澳事务办公室另行制定。

第十三条 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年内在本市有房产转让行为的。

(二)通过购买商品住房取得本市户籍未满 15 年的。

(三)作为商品住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 5 年的。

(五)被法院列入失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人。

(六)已购本市保障性住房上市转让或者转为普通商品住房的(含按照上市交易指导价交由市住房保障行政管理部门或者其指定机构回购)。

本条规定的“房产转让行为”具体包括买卖、赠与、家庭析产、以房抵债等方式转移房产权属的行为。

第十四条 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骨干人才等单独批次配售,具体在配售方案中明确。

第十五条 申请保障性商品房的家庭由申请人提出申请,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。

一个申请家庭只能申请一套保障性商品房。

第十六条 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。

第十七条 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。

第十八条 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。

第十九条 符合条件的保障性商品房申请家庭,可申购的保障性商品房建筑面积标准原则上不高于80平方米。

申请人育有2个及以上子女,且至少2个子女作为共同申请人的申请家庭,申购面积标准不高于95平方米。

经人社部门认定的骨干人才,申购面积标准不高于95平方米。

申请家庭实际购买的保障性商品房建筑面积与其可申购的保障性商品房建筑面积标准有差异的,以保障性商品房房源的实际建筑面积为准。

第四章 审 核

第二十条 保障性商品房申请由申请人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。非本市户籍申请家庭由其实际居住地所在街道办事处(镇人民政府)负责相应工作。

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。

市资源规划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第十二条第三项申请对象学历学位、职称、职业资格、社保缴交情况以及第十二条第四项骨干人才的身份认定工作。

市民政部门应当协助核查申请家庭成员的婚姻状况。

公安机关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者证明。

市住房保障中心负责申请家庭资格复核和审核,并将审核结果报市住房保障行政管理部门公示和确认轮候资格。

第二十一条 保障性商品房申请程序:

(一)意向登记

符合批次申请条件的本市户籍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单》。

符合批次申请条件的非本市户籍申请家庭在规定时间内向实际居住地所在街道办事处(镇人民政府)提出意向登记,并提交身份证、户口簿、学历学位、职称(职业资格)、社保缴交等材料供核验,登记后领取《厦门市保障性商品房意向登记表》。

意向登记也可通过市住房保障中心微信公众号线上自助办理。

(二)摇号

意向登记结束后,由市住房保障中心组织公开摇号,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即告失效。

(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。非本市户籍申请家庭向实际居住地所在街道办事处(镇人民政府)提交完整的申请材料。未在规定的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,其申请家庭顺序号即告失效。

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、学历学位、职称、职业资格、社保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(村居)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門的协助调查函之日起7个工作日内书面反馈核查结果。

区住房保障行政管理部門自收到街道办事处(镇人民政府)报送的申请材料及初审意见之日起20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中心。

3. 市住房保障中心自收到区住房保障行政管理部門报送的申请材料及复审意见之日起3个工作日内向市资源规划、人社部門发起申请家庭的住房、学历学位、职称、职业资格、社保缴交及骨干人才身份情况的协助调查,市资源规划、人社部門在收到市住房保障中心的协助调查之日起7个工作日内反馈核查结果。

市住房保障中心自收到区住房保障行政管理部門报送的申请材料及复审意见之日起20个工作日内作出审核结果,报市住房保障行政管理部門。

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

第五章 配 售

第二十二条 保障性商品房销售价格按批次房源的市场评估价的45%确定。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中心委托具有相应资质的机构评估测算。评估测算结果报市住房保障行政管理部门在批次轮候配售方案中公布。

第二十三条 市住房保障中心或者其委托的运营企业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、签订购房合同或者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。

第二十四条 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、不得设置居住权。

不动产登记机构在办理保障性商品房不动产权属登记时,应在不动产登记簿和不动产权属权证上记载注明保障性商品房,以及除购房按揭抵押外,不得进行商业性抵押、不得设置居住权和限制上市交易期限等内容。

第二十五条 保障性商品房和普通商品住房在同一小区的，纳入所在小区统一管理，并享受同等服务、承担同等义务。建设单位或者物业管理单位不得在保障性商品房和普通商品住房之间设置物理隔离进行区别对待。

第二十六条 单独选址集中新建的保障性商品房配售后剩余房源不高于该项目保障性商品房总房源的 10%且该项目竣工备案时间满 5 年的，可以按照相关规定将剩余房源转为其他房源使用。

第六章 退 出

第二十七条 保障性商品房自销售合同约定交付时间起未满足 5 年，不得上市交易。

购房人因特殊原因确需退回保障性商品房的，向市住房保障中心或者原售房单位提出申请，由市住房保障中心或者原售房单位按原购房价并考虑折旧、税费等因素依法依规办理。具体事项按照销售合同约定执行。

第二十八条 保障性商品房自销售合同约定交付时间起满 5 年，且已办理不动产权属登记的，购房人如需上市转让或者转为普通商品住房的，购房人应当按原购房价与提交申请时房屋市场指导价的差价的 55%缴交土地收益等相关价款，房屋市场指导价按购房人提交申请时住房保障行政管理部门公布的标准执行。房屋

市场指导价由市住房保障中心适时委托房地产评估机构,参照保障性商品房同一地段周边普通商品住房价格评估确定。

第二十九条 按本办法规定向市住房保障中心或者原售房单位退回保障性商品房不属于市场交易行为,按规定征免相关税费。购房人转让保障性商品房的,应当按照规定缴交相关税费。

第三十条 申请家庭成员已取得保障性商品房后如需购买、继承或者受赠其他住房的,应先向市住房保障中心或者原售房单位办理退出保障性商品房。未退出保障性商品房的,市不动产登记部门不予办理其他住房的购房合同备案。申请家庭成员仅继承、受赠其他住房的部分产权的,不受本条款限制。

保障性商品房的退出方式包括按照本办法第二十七条的退回及第二十八条的上市交易或者转为普通商品住房。

第三十一条 保障性商品房可依法继承,继承后保障性商品房性质不变。

第三十二条 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,应按本办法第二十七条规定退回市住房保障中心或者原售房单位。退回款应当先扣除房屋产生的水、电、气、通信、有线、物业、维修金等相关费用,权属人腾退房屋并交由市住房保障中心或者原售房单位接收后,由市住房保障中心或者原售房单位将剩余款项拨付司法部门依法处置。

符合第二十八条规定上市交易条件的保障性商品房,因权属人个人原因被依法进行司法强制处置的,可由司法部门组织拍卖

并由拍卖买受人按规定缴交土地收益等相关价款。

第三十三条 退回的房源可纳入后续批次销售房源使用或者转为租赁类保障性住房使用。已缴交土地收益等相关价款的退回房源应当通过产权交易中心或者政府指定的平台公开处置,处置后转为普通商品住房。

第三十四条 保障性商品房权属人离婚的,保障性商品房可以根据经婚姻登记机关确认的离婚协议或者人民法院作出的生效判决书、调解书进行分割,并办理房屋产权过户手续。保障性商品房性质不变。

第三十五条 保障性商品房符合转让条件申请办理转移登记或者变更房屋性质为普通商品住房的,被司法强制处置的,或者已缴交土地收益等相关价款的退回房源通过产权交易中心或者政府指定的平台公开处置后转为普通商品住房的,已缴交土地收益的证明材料须一并作为办理不动产登记申请材料。

第七章 监督管理

第三十六条 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。

第三十七条 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。

第三十八条 申请家庭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中心或者售房单位缴交市场租金。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，市住房保障中心或者售房单位依法申请强制执行。

第三十九条 违反本办法第三十六条、三十七条、第三十八条规定的，应依法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，申请家庭依法在5年内不得再申请具有保障性质的政策性住房。

第四十条 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；涉嫌构成犯罪的依法移送司法机关处理。

对出具虚假证明的，依法追究相关责任人的责任。

第四十一条 市住房保障行政管理部门应当建立统一的住房管理信息系统，为保障性商品房的分配和房源管理工作提供技术服务，配合相关部门完善数据信息共享机制，提高审核分配效率。

第四十二条 市住房保障中心可以将保障性商品房运营管理的具体事务，依法委托运营企业或者其他社会组织实施，运营管理费用和涉及保障性商品房权属登记、处置、收购等产生的费用纳入市住房保障中心的部门预算由财政专项列支。

第八章 附 则

第四十三条 市人民政府根据本市经济社会发展实际,在申请购买保障性商品房群体以及相应退出机制方面有特别规定的,从其规定。

本市高层次人才申请购买人才住房按本市现行高层次人才安居政策执行。

第四十四条 本办法有关规定涉及权利义务的内容,售房单位应当在保障性商品房销售合同中予以明确约定。

第四十五条 本办法由市住房保障和房屋管理局负责解释。

第四十六条 本办法自发布之日起施行,有效期5年。根据本市有关规定已经购买的保障性商品房,上市交易时土地收益等相关价款缴交比例按原销售合同执行。

厦门市人民政府办公厅

2022年6月21日印发

