玉溪市限价商品住房管理规定起草说明

为解决我市城镇住房困难家庭的住房问题，完善住房保障体系，规范限价商品住房建设、销售和管理工作，按照《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）相关规定，玉溪市自2013年开始建设发展限价商品住房，于2014年10月出台了《玉溪市限价商品房住房管理规定》（玉溪市人民政府公告38号）。目前玉溪市已建设销售限价商品住房4325套，解决了部分中低收入和外来稳定就业人群的住房问题，为玉溪市房地产市场平稳发展起到了积极的作用。目前因机构改革、职能调整变动和推进放管服政策的实施，原《规定》中的部分条款与现在的管理工作已不相适应，按照《玉溪市人民政府关于公布保留的市人民政府行政规范性文件的决定》（玉政发〔2023〕10号），市住房城乡建设局对原《规定》重新修订、起草，详见下表。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 原 文 | 修改内容 | 修改理由及依据 |
| 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。　 | 第一条 为了完善玉溪市住房保障体系，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，结合玉溪市实际，制定本规定。 | 将“我市”改为“玉溪市”。 |
| 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。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。 | 原“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”条文违反公平竞争原则，按照法审意见删除，并对第二款进行修改。 |
| 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。 | 第三条 玉溪市行政区域内限价商品住房的建设、销售和管理适用本规定。 | 将“我市”改为“玉溪市”。 |
|  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。 | 第四条 限价商品住房建设、销售和管理坚持政府主导、多方参与，公开透明、公平公正，自愿申请、依规审核，限制交易、动态监管的原则。 | 原则中逐级审核是规定了两审两公示，按照放管服措施及实际，现已简化为一审一公示，因此将逐级审核修改为依规审核，同时对条文表述进行规范。 |
| 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、县区住房城乡建设行政主管部门负责。 市、县区国土、发展改革、规划、财政、工商、民政等有关部门按照各自职责做好相关工作。 | 第五条 市、县（市、区）人民政府统筹负责本行政区域内限价商品住房的建设工作。 市、县（市、区）住房城乡建设行政主管部门按照属地原则负责限价商品住房的销售审核公示工作。 发展改革、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、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。 | 对县（区）修订为县（市、区）（下同）； 因机构改革后职能调整和部分单位名称变更，对各级政府、职能部门在限价商品住房建设、管理过程中的工作职责进行了修订。  |
| 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。 | 保留 | 经调查，90-120平米住房是刚需住房，同时也参照海南省、柳州市、青岛市等城市已出台限价商品房相关政策，普遍做法是：单套建筑面积控制在90㎡以下为主，海南、柳州放宽到120㎡以下。 |
| 第七条 限价商品住房实行最高限价管理。由县级以上价格发展改革行政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。 | 第七条 限价商品住房实行最高限价管理。在综合考虑开发建设成本、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80%的原则确定，由县级发展改革行政主管部门会同同级住房城乡建设行政主管部门进行审核，确定限价商品住房销售基准价格，报同级人民政府批准后执行。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。 | 依据《云南省人民政府办公厅关于印发云南省城镇保障性住房价格管理暂行办法和云南省城市农贸（集贸）市场商位租赁价格管理暂行办法的通知》（云政办发〔2013〕123号）第二十五条规定，一是对条文表述进行规范，二是取消价格备案。 |
| 第八条 限价商品住房的购买条件为各县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。 | 第八条 限价商品住房的购买对象为各县（市、区）城镇中等偏下收入住房困难家庭或者个人；在本地稳定就业的外来务工人员或者家庭；新就业的无房职工。 | 按照国家、省关于多渠道解决新市民、新青年住房相关要求，在规定中增加购买对象：新就业无房职工。  |
| 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。 | 第九条 申请购买限价商品住房，应当同时满足以下条件：（一）家庭成员年收入平均数低于上一年度统计部门公布的限价商品住房所在地城镇在岗职工平均工资；（二）申请人及共同申请人在本地无住房或者人均住房建筑面积低于40平方米。进城务工人员在农村原有宅基地住房建筑面积是否合并计算由各县（市、区）结合实际情况确定；（三）申请人及共同申请人截至申请之日前1年内（含1年）在本地无住房交易行为，或者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。 | 1.原规定收入条件为“城镇居民人均可支配收入2倍以下”，但在实际审核中难于界定和审查，因此参照《玉溪市公共租赁住房管理办法》（〔2020〕4号）公租房申请条件，修订为低于城镇在岗职工平均工资；2.删除特指红塔区住房是否合并计算的规定，修订为由各县（市、区）结合实际情况确定。 |
| 第十条 以家庭名义申请购买限价商品住房的申请人，由须年满 18 周岁且具有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人。申请家庭成员有共同申请人的，之间应当与申请人具有法定的赡养、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。 | 第十条 购买限价商品住房的申请人，须年满18周岁且具有完全民事行为能力。 作为共同申请人的，应当与申请人具有法定的赡养、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。 | 对条文表述进行规范。 |
| 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。 | 删除 | 与第十条合并表述。 |
| 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它形式的保障性住房和廉租住房或租赁补贴。 | 第十一条 符合条件的申请人及共同申请人只能购买一套限价商品住房，已购买限价商品住房的人员不得再享受其它形式的保障性住房政策。 | 对条文表述进行规范，同时随着保障住房政策的不断完善，保障形式增多，将“保障性住房和廉租住房或租赁补贴”修订为保障性住房政策，涵盖面广。 |
| 第十三条 购买限价商品住房实行申请、初审和预公示、审核和公示制度。具体按照下列程序办理：　　（一）申请。限价商品住房购买资格申请实行日常登记受理方式。1．以家庭名义申请购买限价商品住房的可持以下相关资料向户籍或单位所在地街道办事处（乡镇政府）提出申请，并提供以下证明材料：　　（1）户口簿和家庭成员身份证；　　（2）家庭成员婚姻状况证明；　　（3）现有住房产权证明或房屋租赁合同；　　（4）家庭成员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。　　　2．以个人名义申请购买限价商品住房的可持以下相关资料向户籍或单位所在地街道办事处（乡镇政府）提出申请，并提供以下证明材料：　　　（1）个人身份证；　　　（2）个人婚姻状况证明；　　（3）现有住房产权证明或房屋租赁合同；　　（4）所在单位或街道办事处（乡镇政府）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；　　　（5）《申请书》（一式三份）；　　　（6）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）初审和预公示。街道办事处（乡镇政府）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、住房等情况进行核实，初步符合条件的，在7个工作日内完成初审并在街道办事处（乡镇政府）辖区或单位内进行公示，公示期不得少于7个工作日。公示期内有异议的，由街道办事处（乡镇政府）调查核实，并将核实结果书面告知申请人。无异议的，街道办事处（乡镇政府）应当将申请材料及公示情况及时上报县区住房城乡建设行政主管部门。　　　（三）审核和公示。县区住房城乡建设行政主管部门应当会同民政、公安、税务、住房公积金、人力资源和社会保障等部门对初审通过的申请人进行审核、公示，公示期不得少于15个工作日。公示期间，对申请人有投诉或对其相关申请材料真实性有异议的，县区住房城乡建设行政主管部门应进行调查核实，核实后不符合购买限价商品住房条件的家庭或个人，取消申购资格，书面告知申请人并说明理由。公示期满无异议的，将审核结果（名册）报市住房城乡建设行政主管部门备案。　　经公示无异议的申请人进入申请人轮候库。　　 | 第十二条 购买限价商品住房的，申请人向县（市、区）住房城乡建设行政主管部门指定的单位提交以下资料：（一）玉溪市城镇保障性住房申请书；（二）申请人及共同申请人的身份证或者户籍证明；（三）婚姻状况证明；（四）申请人及共同申请人名下的不动产权证书、商品房买卖合同或者房屋租赁合同；（五）申请人及共同申请人的工作、收入证明；（六）其它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、证书或者合同的提供复印件，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，如实申报并配合审核部门调查核实其家庭住房、收入等情况。 | 1.原申请审核流程为两审两示，按照放管服相关要求和《玉溪市保障性住房建设工作领导小组办公室文件关于进一步改进、优化玉溪市限价商品房申请、审核等工作的通知》（〔2015〕1号）结合实际工作简化为一审一公示 ； 2.把家庭名义申请和个人名义申请所需材料合并为一款； 3.将原十三条分为两条进行规定：十二条为申请人提交资料；十三条为审核规定 ； 4.明确审核、公示日期和有异议的申诉期限。 |
|
| 第十三条 购买限价商品住房的审核程序：县（市、区）住房城乡建设行政主管部门指定的单位应当将申请资料及时提交项目所在地住房城乡建设行政主管部门审核。县（市、区）住房城乡建设行政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，相关管理部门及单位应当积极配合。经审核符合条件的予以公示，公示期不得少于15个自然日，公示期满无异议或者异议不成立的，县（市、区）住房城乡建设行政主管部门将审核结果反馈项目开发建设单位；经审核不符合条件的，应当书面告知申请人并说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以在收到书面告知书之日起15个工作日内向住房城乡建设行政主管部门申请复核。住房城乡建设行政主管部门应当会同相关部门进行复核，并在15个工作日内将复核结果书面告知申请人。 |
| 第十四条 申请人在轮候期间，家庭人口、户籍、收入、住房等情况发生变化的，应主动向原提交申请的街道办事处（乡镇政府）提出变更登记，并按规定程序重新审核。申请人情况变化且不再符合限价商品住房申请条件的，街道办事处（乡镇政府）应当及时向县区住房城乡建设行政主管部门报告。 县区住房城乡建设行政主管部门收到街道办事处（乡镇政府）报告后，应当在10个工作日内进行审查并作出决定。对不符合限价商品住房申请条件的，应当及时取消申请人购买限价商品房的资格，并在作出取消决定之日起5个工作日内书面告知申请人。县区住房城乡建设行政主管部门收到街道办事处（乡镇政府）报告后，应当在10个工作日内进行审查并作出决定。对不符合限价商品住房申请条件的，应当及时取消申请人购买限价商品房的资格，并在作出取消决定之日起5个工作日内书面告知申请人。 | 删除 | 实际已无轮候需要。 |
| 第十五条 按照公开、公平、公正的原则，市、县区住房城乡建设行政主管部门采用摇号方式在符合条件的申请人中确定选房顺序，摇号过程由公证部门全程公证，中号申请人由市、县区住房城乡建设行政主管部门发给《玉溪市城镇保障性住房选房通知书》（以下简称《选房通知书》）。申请人连续二次摇号都未摇中的，在条件允许的情况下第三次可直接申领《选房通知书》。　 | 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，按照“公开、公平、公正”的原则组织选房，按照规定办理购房手续。 在规定时限内申请人未认购住房并办理购房手续的，按照自动放弃处理。 | 1.按照放管服相关要求和《玉溪市保障性住房建设工作领导小组办公室文件关于进一步改进、优化玉溪市限价商品房申请、审核等工作的通知》（〔2015〕1号）规定，结合实际工作明确选房程序； 3.原第十六条中“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 ”并入第十三条。  |
| 第十六条 取得《选房通知书》的申请人，应当按确定的选房顺序持相关资料在规定时间内选购住房，并签定购房确认书。《选房通知书》有效期三个月，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。申请人放弃选购住房的，应当按顺序递补。 | 删除 | 该内容在十四条中已明确。 |
| 第十七条 市、县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。 | 第十五条 市、县（市、区）人民政府引进的专业人才和在玉溪市工作的市级以上劳模、全国英模、残疾人、获得县级以上见义勇为表彰、复转军人、优抚对象等符合条件的可以优先购买限价商品住房。 | 对条文表述进行规范。 |
| 第十八条 限价商品住房产权登记在申请人名下，不动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标注“限价商品住房”字样。 | 第十六条 不动产权登记部门进行权属登记时应当在权属证书上标注“限价商品住房”字样。 限价商品住房自取得不动产权证书之日起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%向项目所在地人民政府交纳收益价款。5年内因特殊原因确需上市交易的，产权人可向项目所在地住房城乡建设行政主管部门提出申请，住房城乡建设行政主管部门审核同意的，指定项目开发建设单位按照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。 | 对条文表述进行规范，将原十八、十九合并为一条。 |
| 第十九条 限价商品住房自房地产取得不动产权证书登记之日起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，产权人应当向县区住房城乡建设行政主管部门提出申请，经批准后，由县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。 |
| 第二十条 审核部门对申请人的申报材料进行审查时，关管理部门及单位应当积极配合 | 删除 | 该内容在十三条中已明确。 |
| 第二十一条　市、县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。　　　 | 第十七条 对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房条件骗购限价商品住房的，取消其购买资格，已购限价商品住房的，由住房城乡建设行政主管部门指定项目开发建设单位按照申购价格扣除折旧后回购，并依法依规追究购房人责任；对出具虚假证明材料的，依法依规追究相关责任人责任。 | 参照《经济适用住房管理办法》建住房（2007）258号、《住房城乡建设部关于加强经济适用住房管理有关问题的通知》建保（2010）59号相关规定，将原第二十一条调整修改为两条，并对条文表述进行规范。 |
| 第十八条 国家机关工作人员在限价商品住房建设、管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法依规追究责任；限价商品住房开发建设单位、中介机构和其他组织、个人有违法违规行为的，依法依规予以处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。 |
| 第二十二条　本规定自2014年10月1日起施行。 | 第十九条 本规定自2023年XX月XX日起施行，2014年9月8日印发的《玉溪市限价商品住房管理规定》（玉溪市人民政府公告第38号）同时废止。 | 明确实施时间和原规定废止。 |