窗体顶端

|  |
| --- |
| IMG_256 |
| 津政发〔2008〕39号 |
|  |

|  |
| --- |
|  |
| |  | | --- | | **关于印发天津市限价商品住房管理暂行办法的通知** | |
| |  | | --- | | 各区、县人民政府，各委、局，各直属单位： 　　现将《天津市限价商品住房管理暂行办法》印发给你们，望 遵照执行。  　　　　　　　　　　　　　　　　　　　天津市人民政府 　　　　　　　　　　　　　　　　　二○○八年四月十四日  　　　　　　　 天津市限价商品住房管理暂行办法  　　　　　　　　　　 第一章　总　则  　　第一条　为贯彻落实《国务院关于解决城市低收入家庭住房 困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）关于“重点发展中低价 位、中小套型普通商品住房”的精神，调整我市住房供应结构， 增加住房有效供应，逐步满足住房困难家庭的住房需求，根据  《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住  房价格意见的通知》（国办发〔2006〕37号）关于发展限价商品  住房的有关规定，结合我市实际情况，制定本办法。 　　第二条　本办法所称限价商品住房，是指采取限套型、限房 价、竞地价、竞房价的办法，以公开出让方式确定开发建设单位 而建设的普通商品住房。 　　第三条　天津市国土资源和房屋管理局（以下简称市国土房 管局）负责全市限价商品住房土地出让及销售管理工作；区房管 局负责本区限价商品住房申请人的资格审核工作。市民政局负责 限价商品住房申请人家庭收入核查管理工作；区民政局负责本区 限价商品住房申请人家庭收入核查工作。 　　市建委、市发展改革委、市物价局、市规划局等部门按照各 自职责做好限价商品住房相关工作。  　　　　　　　　 第二章　建设和价格管理  　　第四条　限价商品住房的销售价格实行政府指导价管理。由 市物价局会同有关部门按照国家和我市有关规定，在综合考虑土 地整理成本、建设标准、建筑安装成本、配套成本、项目管理费 用和利润等因素基础上测定限价商品住房销售价格，原则上比测 定销售价格前3个月内周边或同地区普通商品住房价格低20%左 右。 　　第五条　限价商品住房的建设用地应在土地供应计划中优先 落实，并采取附加房屋平均销售价格、最高销售价格、套型比例 和建筑面积标准、销售对象等条件公开出让。限价商品住房应当 合理控制套型面积标准，住房套型建筑面积控制在90平方米以下， 一居室50平方米左右，两居室70平方米左右。其中一居室、两居 室住房套数占住房总套数的比例不低于70%。 　　限价商品住房可采取集中建设与在普通商品住房项目中配建 相结合的方式组织建设。配建项目应当在出让条件中，明确配套 建设的限价商品住房的建设总面积、套型建筑面积、套型比例、 建设标准等。 　　第六条　限价商品住房建设标准按照商品住房标准执行，严 格执行国家和我市住宅强制性技术规范，落实三步节能和中水入 户等要求，鼓励太阳能利用，鼓励使用节能、节水、节地、节材 的新技术、新材料、新工艺。 　　开发企业在开工前向市建委报审建设标准和方案，并按照批 准的建设标准实施项目建设，进行项目验收。 　　第七条　有关部门在与限价商品住房开发建设单位签订的 《国有土地使用权出让合同》中，应当明确各项限定条件、建设 标准、违约责任和罚责等内容。  　　　　　　　　　第三章　申请审核程序  　　第八条　同时符合以下条件的家庭可以申请购买限价商品住 房:具有本市中心城区（外环线以内）非农业户籍3年以上且家庭  人口在2人(含)以上；家庭上年人均收入低于市统计局公布的本市  上年城市居民人均可支配收入的1.5倍（具体收入线标准由市国土  房管局定期向社会发布）；家庭无私产住房且未承租公有住房。  申请人家庭成员按申请人、申请人配偶及其未成年子女确定。 　　市国土房管局根据限价商品住房供应情况、本市居民住房现 状和收入情况，报经市人民政府批准，适时调整限价商品住房购 买对象范围并向社会公布。 　　第九条　购买限价商品住房申请审核程序： 　　（一）申请。由户主或户主委托具有完全民事行为能力的家 庭成员作为申请人，到户籍所在区房管局提出申请，领取并填写 《天津市限价商品住房购买申请审核表》(一式两份)。申请购买  限价商品住房须携带以下要件： 　　1．本人身份证（原件和复印件）； 　　2．家庭成员户口簿（原件和复印件）； 　　3．家庭现居住情况有关证明材料（住房权属证明和住房租  赁合同为原件和复印件，其余为原件）：家庭成员户籍所在地住  房证明；户籍所在地住房属于其他单位或个人的，提供该住房权  属证明或公有住房租赁合同；户籍所在地无住房的，提供当地公  安派出所出具的落户原因证明；家庭成员在户籍所在地之外居住  的，提供所居住住房权属证明或公有住房租赁合同；从市场租赁  住房的，提供有效的天津市房屋租赁合同及天津市房屋租赁登记  备案证明；有其他特殊情况的，提供受理申请部门要求出具的其  他相关证明。 　　区房管局对申请人提供的资料进行核对，原件与复印件一致 的，退回原件留存复印件。 　　（二）初审。区房管局对申请家庭的户籍、人口、住房等情 况在5日内进行初审，对符合限价商品住房购买条件的，开具天  津市限价商品住房申请家庭收入核查单并交申请人。 　　（三）收入核查。申请人持区房管局开具的天津市限价商品 住房申请家庭收入核查单及以下家庭成员收入证明材料，到户籍 所在区民政局进行收入核查。 　　申请人或家庭成员有工作单位的，收入证明由所在单位出具； 离退休人员纳入养老保险社会统筹的，凭上一年养老金代发金融 机构专用存折中发放金额证明其收入，未纳入养老保险社会统筹 的，由离退休金发放单位出具其年收入证明；无工作单位的，由 其户籍所在街道办事处比照居民申请城镇最低生活保障待遇中收 入核定方法开具证明。以上收入证明材料中，除纳入养老保险社 会统筹的离退休人员需提供收入证明原件及复印件外，其余均提 供原件。 　　区民政局根据申请人提供的家庭成员收入证明材料，结合住 房公积金、社会保障等各类专业数据信息库，在15日内核查申请 人家庭收入情况，并在天津市限价商品住房申请家庭收入核查单 上注明核查结果，由经办人签字，加盖专用公章后，送区房管局。 　　（四）审核。区房管局根据区民政局送交的天津市限价商品 住房申请家庭收入核查单反映的申请人家庭收入情况，补充填写 天津市限价商品住房购买申请审核表，并对申请人购买限价商品 住房资格在5日内进行审核，经审核符合限价商品住房购买条件 的，纳入公示范围。 　　（五）公示。区房管局将申请人家庭人口、收入、住房等情 况进行公示，公示期为10日。对公示情况有异议的，由区房管局 会同有关部门在10日内进行核实。对经核实不符合申请条件的， 由区房管局书面通知申请人。 　　（六）发证。经公示，对申请人相关情况无异议的，由区房 管局在天津市限价商品住房购买申请审核表上签署意见，并向申 请人开具天津市限价商品住房购买资格证明。天津市限价商品住 房购买资格证明有效期为1年。  　　　　　　　　　　第四章　销售管理  　　第十条　限价商品住房开发建设单位应按照《国有土地使用 权出让合同》中约定的平均销售价格和最高销售价格，合理安排 各门栋平均销售价格及楼层、朝向差价，报市物价局审核。经审 核符合规定的，由市物价局制发销售价格通知。 　　第十一条　限价商品住房开发建设单位办理限价商品住房销 售许可证时，除按有关规定提供办理商品房销售许可证所需要件 外，还需提供市物价局制发的销售价格通知。开发建设单位取得 限价商品住房销售许可证后，方可进行销售。 　　第十二条　申请人持天津市限价商品住房购买资格证明、本 人身份证及复印件到限价商品住房销售单位购买限价商品住房。 当房源暂时不能满足需求时，市国土房管局可采取摇号或轮候方 式确定申请人购房次序。 　　销售单位应查验购房人相关证件，限价商品住房购买人姓名 须与本人所持购房证明中申请人姓名相一致，对不一致的，应拒 绝向其出售。 　　第十三条　限价商品住房销售单位应与购房人签订天津市限 价商品住房买卖合同，并将天津市限价商品住房购买资格证明交 销售单位留存。限价商品住房开发单位应在天津市限价商品住房 买卖合同签订之日起30日内到区房管局办理房屋买卖合同备案。 限价商品住房实行网上销售，并进行注记，以备核查。 　　第十四条　符合条件的申请人及其配偶只能购买一套限价商 品住房。 　　第十五条　限价商品住房购买人在交纳契税满５年后方可上 市转让（继承除外）。房地产权属登记机构办理限价商品住房转  移登记时，在登记簿及权属证书的记事栏上分别记载“限价商品  住房”字样和准许转让日期，即购买人交纳契税满５年的日期。  　　　　　　　　　　第五章　监督管理  　　第十六条　限价商品住房销售单位应严格按照规定的销售价 格和销售对象销售限价商品住房。对不执行限价商品住房销售价 格和明码标价规定的价格违法行为，由价格主管部门依法查处。 对向未取得购买资格的家庭出售限价商品住房的，由销售管理部 门责令销售单位限期收回；不能收回的，由销售单位补缴限价商 品住房与同地段普通商品住房价格差价，纳入低收入家庭住房保 障资金专户。销售管理部门可提请审计部门或委托会计事务所对 开发销售单位销售限价商品住房情况实施审查。 　　第十七条　限价商品住房销售管理部门和相关单位应严格按 照规定做好申请人资格审查、销售管理等工作，对在销售管理工 作中玩忽职守、滥用职权、弄虚作假的管理部门、单位责任人， 由有关部门依法严肃处理。对为其员工出具虚假收入、住房等证 明的单位，由限价商品住房销售管理或审核部门通知工商部门， 将其列入不良信用记录，并由其承担相应连带责任。 　　监察部门对负责限价商品住房销售行政管理工作的相关部门 实施监察。 　　第十八条　对隐瞒家庭收入和住房条件，或采取其他手段骗 购限价商品住房的，由市国土房管局会同有关部门追回已购限价 商品住房，或者向购买人按限价商品住房购买价格与其市场评估 价格的差价征收差额收益，纳入低收入家庭住房保障资金专户。 对拒不腾房、不补交房款的，销售管理部门可向人民法院提起诉 讼。 　　第十九条　对擅自降低或不执行规定的限价商品住房建设标 准，损害购房群众利益的开发企业，由相关主管部门按规定予以 查处。  　　　　　　　　　　　第六章　附则  　　第二十条　市集中建设的限价商品住房适用本办法。中心城 区以外区县自行组织建设限价商品住房的，可参照本办法制定本 区县限价商品住房实施办法。 　　第二十一条　市各有关部门可依据本办法制定实施细则。 　　第二十二条　本办法自2008年5月1日至2013年4月30日施行。  主题词：城乡建设　限价△　房屋　管理　办法　通知 | |

窗体底端