青岛市限价商品住房管理办法

第一章　总则第二章　规划建设第三章　价格管理第四章　申请审查程序第五章　房地产登记与交易第六章　法律责任第七章　附则 　　《青岛市限价商品住房管理办法》已于2008年7月25日经市十四届人民政府第3次常务会议审议通过，现予公布，自2008年9月1日起施行。　　二○○八年八月四日第一章　总则　　第一条　为进一步加强限价商品住房管理，逐步满足中等收入家庭的住房需求，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　本办法所称限价商品住房，是指控制土地出让价格，限定销售价格和套型面积，向中等收入家庭供应的商品住房。　　第三条　本市市南区、市北区、四方区、李沧区（以下简称市内四区）行政区域内的限价商品住房管理适用本办法。　　第四条　市、区房屋行政管理部门负责辖区内限价商品住房管理工作。　　市、区住房保障机构负责辖区内限价商品住房的具体管理工作。　　街道办事处负责本辖区内限价商品住房的申请受理、初审等工作。　　发展和改革、国土资源、民政、财政、建设、规划、价格、监察、劳动和社会保障、公安、统计、金融、税务、工商等行政管理部门，根据职责分工，负责限价商品住房的相关管理工作。第二章　规划建设　　第五条　建设限价商品住房，应当坚持统筹规划、市场运作、分步实施的原则，严格执行有关法律、法规的规定。　　第六条　市发展和改革行政管理部门应当会同建设、国土资源和房屋等有关行政管理部门，根据市政府限价商品住房发展规划制定限价商品住房建设计划。　　市国土资源行政管理部门根据限价商品住房建设计划，编制限价商品住房建设用地年度计划，并在全市年度土地供应计划中统筹安排。　　第七条　限价商品住房的建设用地实行附加条件出让，其附加条件由市国土资源行政管理部门根据同地段商品房屋销售价格、规划条件等制定。　　第八条　限价商品住房规划设计应当严格控制套型面积，套型建筑面积应当控制在85平方米以内。　　第九条　限价商品住房开发建设单位，应当按照土地出让的有关附加条件使用土地和建设、销售限价商品住房。第三章　价格管理　　第十条　限价商品住房的价格在土地出让前，由市国土资源和房屋行政管理部门、价格行政管理部门，根据同地段商品住房价格的20%以上比例下浮确定。　　开发建设单位根据已确定的价格，按照住房楼层、朝向、质量和位置等因素，在上下不超过10％的幅度内确定销售价格，但总平均销售价格不得高于土地出让时确定的价格。　　第十一条　以限价商品住房销售价格购买的面积，按照购买限价商品住房建筑面积标准与购房者原有住房建筑面积的差额核定，超出部分按照同地段商品住房价格购买。　　超出限价商品住房价格销售部分面积的价款，由开发建设单位向市住房保障机构缴纳后，按本市政府非税收入收缴的有关规定上缴市财政，专项用于住房保障。第四章　申请审查程序　　第十二条　凡夫妇双方组成的家庭及离异或丧偶带子女的家庭和年满35周岁的未婚人员及离婚或丧偶不带子女的人员（以下统称申请人），符合下列条件的可以向户籍所在地街道办事处提出申请：　　（一）申请人具有市内四区常住户口；　　（二）申请人财产、人均收入和人均住房面积符合市政府批准并定期向社会公布的标准。　　申请人只能购买一套限价商品住房。已购买经济适用住房或正在享受廉租住房保障的，不得申购限价商品住房。　　在申购限价商品住房之日前5年内，因离婚、继承、出售、赠与以及履行债务等原因，将家庭或个人住房所有权或使用权转移给他人的，应当计算原住房面积。　　第十三条　符合本办法第十二条规定，同时又具备下列条件之一的，可以优先购买限价商品住房：　　（一）烈属或市级以上劳动模范；　　（二）按照市政府有关规定引进的人才。　　第十四条　申请人家庭或个人的财产、人均收入、住房困难标准，由市房屋、民政等行政管理部门，根据本市社会经济发展状况、住房价格水平、家庭人均可支配收入的一定比例和人均住房面积等制定，经市政府批准后公布。　　第十五条　申购限价商品住房应当提交下列资料：　　（一）购买限价商品住房申请表；　　（二）户籍和身份证明；　　（三）住房情况证明；　　（四）收入证明；　　（五）财产状况证明；　　（六）婚姻状况证明；　　（七）市房屋行政管理部门规定的其他相关资料。　　第十六条　限价商品住房的申请购买应当按照销售项目进行。　　申请人在销售项目申请购买期限内向街道办事处提交申请资料。街道办事处应当自受理申请之日起15日内，组织进行申请资料审查，对申请人的住房、收入及财产状况进行调查，经评议、公示后提出初审意见，报区住房保障机构。　　区住房保障机构应当自收到申请资料之日起10日内会同民政部门对申请人的住房、收入等状况进行审核。对经审核符合条件的予以公示，公示期为5日。对公示无异议或有异议经查证不成立的，报市住房保障机构。　　市住房保障机构应当自收到资料之日起10日内进行审核，对符合条件的予以备案，并书面通知区住房保障机构予以登记，由区住房保障机构发给申请人准予登记通知书。对不符合条件的，由区住房保障机构书面通知申请人，并说明理由。　　第十七条　街道办事处、住房保障机构及民政部门在审查申请人的住房、收入及财产状况时，可以采取入户调查、邻里访问及信函索证等方式。有关单位和个人应当予以配合，如实提供相关资料。　　第十八条　限价商品住房开发建设单位，应当依法取得限价商品住房预售许可后方可销售。　　第十九条　销售限价商品住房应当遵循住房困难优先、公开、公平、公正的原则，并按照下列程序进行：　　（一）市住房保障机构发布销售公告，内容包括房屋位置、数量、价格、开发建设单位及销售时间、地点、方式等；　　（二）申请人持准予登记通知书到规定的地点办理购房登记手续；　　（三）市住房保障机构按照住房困难程度对已办理购房登记手续的申请人予以排序，并根据有关规定确定入围名单予以公示，公示期为5日；　　（四）市住房保障机构在监察、公证等部门以及入围代表的监督下，以公开摇号方式确定选购住房顺序，并予以公布；　　（五）入围者持相关凭证和资料在规定时间内到建设单位按公布的顺序选购住房；入围者放弃选购住房权的，应当按顺序递补。第五章　房地产登记与交易　　第二十条　购买限价商品住房后应当按照规定办理房地产权属登记。　　办理限价商品住房房地产登记时，登记机关应当在《房地产权证》上注明“限价商品住房”以及购买标准内面积、购买单价等内容。　　第二十一条　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，应当将购房时以限价商品住房价格购买的部分面积，按照成交价格与购买时限价商品住房价格差价的50%，向政府交纳土地收益等价款。第六章　法律责任　　第二十二条　开发建设单位有下列行为之一的，由市房屋行政管理部门责令改正，并处以10000元以上30000元以下的罚款；5年内不得从事限价商品住房的开发建设：　　（一）隐瞒房源，不如实上报的；　　（二）向不符合条件的人员销售限价商品住房的；　　（三）未按照有关规定实行公开销售的。　　第二十三条　申请人弄虚作假，隐瞒家庭收入、住房和资产状况及伪造相关证明资料的，由区住房保障机构取消其申请资格。　　对采取欺骗方式申请的，同时记入不良信用记录，5年内不得再次申请。　　已骗购限价商品住房的，由市住房保障机构按原价格并考虑折旧等因素予以收购；拒不接受收购的，由市房屋行政管理部门责令退出已购住房，按原价格考虑折旧等因素作价收回，并依法追究责任。　　构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第二十四条　有关部门和单位工作人员，在限价商品住房管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，按照有关规定给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。第七章　附则　　第二十五条　崂山区、黄岛区、城阳区和即墨市、胶州市、胶南市、平度市、莱西市的限价商品住房管理，参照本办法执行。　　第二十六条　本办法自2008年9月1日起施行。2004年8月20日市人民政府发布的《青岛市普通商品住房管理办法》（青岛市人民政府令第168号）同时废止。