

# 绵阳市人民政府办公室文件

绵府办发〔2014〕68号

## 绵阳市人民政府办公室 关于印发《绵阳城区限价商品住房管理办法》 的通知

涪城区人民政府、游仙区人民政府，科技城管委会，各园区管委会，科学城办事处，市级各部门：

修改后的《绵阳城区限价商品住房管理办法》已经市政府同意，现予印发，请认真贯彻执行。

绵阳市人民政府办公室

2014年11月18日

# 绵阳城区限价商品住房管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为调整和优化绵阳城区住房供应结构，增加住房有效供给，逐步满足住房困难家庭的住房需求，根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）精神，结合绵阳城区实际情况，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，由建设单位通过公开竞争方式取得土地，进行开发建设和定向销售的普通商品住房。

**第三条** 市政府建立绵阳城区限价商品住房管理工作协调机制。市发改委、市财政局、市住建局、市国土资源局、市城乡规划局等部门按照各自职能做好相关工作。

## 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定价。由市价格主管部门会同有关部门，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，测算并确定限价商品住房销售价格，确定的价格原则上比本次测算前3个月内周边或同地段普通商品住房价格低15%—20%左

右。

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。

**第五条** 限价商品住房的建设用地在年度土地供应计划中优先落实，并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、销售对象等条件后予以公开出让。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，其中：85 平方米左右占总套数的 50%，75 平方米左右的占 30%，65 平方米左右的占 20%。

**第六条** 限价商品住房项目采取“锁定房价，竞拍地价”的方式实施。由市城乡规划局会同市国土资源局、市住建局等部门在土地招标、拍卖和挂牌出让方案中设定土地出让条件，明确配套建设的限价商品住房的建设总面积、单套建筑面积、套数、套型结构、建设标准、设施条件、规划条件、销售价格以及开工时间等。审批新建普通商品住房建设项目时，还应明确配套建设限价商品住房的竣工时间、销售对象等。

**第七条** 市国土资源局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。

**第八条** 限价商品住房建设应遵循节约用地的原则。建设单位要严格执行国家和我市有关技术规范 and 标准，优化规划设计方案，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。

### 第三章 申请审核程序

**第九条** 家庭年可支配收入在 8 万元及以下（单身居民年可支配收入 4 万元及以下），同时符合下列条件的，可申购一套限价商品住房：

（一）具有本市中心城区(涪城区、游仙区、高新区、经开区、科创区、仙海区)非农业户籍,或具有本市(含县市)非农业户籍，在中心城区务工，且至申请之日已在中心城区缴纳城镇职工基本养老保险（城乡居民社会养老保险）1 年以上。单身居民申购须年满 25 周岁。

（二）家庭无私产房或私产房人均建筑面积未超过 18 平方米，且未在本市（含县市）承租公有住房。

**第十条** 限价商品住房可作为城区棚户区改造拆迁户的安置房源。选择货币安置的城区棚户区改造拆迁户，其货币安置总额在 35 万元以下同时符合第九条（一）、（二）款条件的家庭，可申购限价商品住房。

**第十一条** 购买限价商品住房申请审核程序：

（一）申请

申请人到户籍（单位）所在地区（园区）住房保障部门提出申请，并提供以下材料：

- 1、绵阳城区限价商品住房购买申请表（一式两份）。
- 2、申请人及家庭成员身份证、户口簿原件及复印件。
- 3、婚姻证明：申请表中所有男年满 22 周岁，女年满 20 周岁都必须出具婚姻证明原件及复印件。
- 4、收入证明：由工作单位出具收入证明原件（无工作单位

的，由社区居委会调查后出具证明)，收入证明须用统一格式。

## （二）审核

区（园区）住房保障部门对申请人所提交材料的真实性进行审核，对申请对象的家庭人口、收入、住房、工商、公积金、社保等情况进行调查核实，并负责对不符合保障条件的，告知不符合条件的原因，同时做好解释工作。经区（园区）住房保障部门审核后，将符合条件的申请家庭材料和审核意见报送市住房保障部门。

## （三）核准、公示。

市住房保障部门对申请家庭的住房情况进行核实。对符合保障条件的，在绵阳建设网进行公示，公示期限为7日。对公示无异议或异议不成立的，由市住房保障部门发给绵阳城区限价商品住房购买资格证。

绵阳城区限价商品住房购买资格证有效期为120天。

## 第四章 销售管理

**第十二条** 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，合理安排各楼栋平均销售价格及楼层、朝向差价，报市价格主管部门审核。经审核符合规定的，由市价格主管部门制发销售价格通知。

**第十三条** 限价商品住房开发建设单位办理限价商品住房预售许可证时，除按有关规定提供办理商品房销售许可证所需要件外，还需提供市价格主管部门制发的销售价格通知。开发建设单位取得限价商品住房预售许可证后，方可进行销售。

销售房屋按照国家发改委《商品房销售明码标价规定》，一套一标明码标价。

**第十四条** 申请人持绵阳城区限价商品住房购买资格证、本人身份证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，市住房保障部门可采取抽签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、身份证号码须与本人所持购房资格证中申请人姓名、身份证号码一致，否则应拒绝向其出售。

申请人选房后3个月内不办理购房手续或退房申请的，视为自动放弃，该房源提供给其他符合条件的家庭申购。

**第十五条** 限价商品住房销售单位应与购房人签订商品房买卖合同，并将绵阳城区限价商品住房购买资格证留存。限价商品住房开发单位应在签订《绵阳城区限价商品住房买卖合同》之日起30日内到市住房保障部门办理房屋买卖合同备案。

**第十六条** 符合条件的申请人及其配偶只能购买一套限价商品住房。已购买限价商品住房家庭的成员，不得再次享受其他形式的住房保障。

**第十七条** 房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。

**第十八条** 购房人在取得限价商品住房房屋权属证书8年内不得转让、出租、转借或改变用途。8年后，可按届时普通商品住房相关政策上市交易。

购房人按市场价出售所购限价商品住房后，不得再申请购买

限价商品住房。

## 第五章 监督管理

**第十九条** 限价商品住房开发建设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违法行为，由价格管理部门依法查处。对向未取得购买资格的家庭出售限价商品住房的，由住房保障部门责令开发单位限期收回；不能收回的，由开发建设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，并按《国家土地使用权出让合同》约定承担违约责任。住房保障部门可提请审计部门或委托会计师事务所对开发单位销售限价商品住房情况实施审查。

**第二十条** 住房保障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。对为相关人员出具虚假收入、住房等证明的单位，由住房保障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。

**第二十一条** 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，由所在地住房保障部门取消其申请资格，5年内不得再次申请；对骗购限价商品住房的，由住房保障部门责令购房人退回已购住房；构成犯罪的，移交司法机关追究

刑事责任。

限价商品住房以自住为目的，购房人在取得房屋权属证书 8 年内不得转让、出租、转借或改变用途。违规转让、出租、转借或改变用途的，由住房保障部门责令其限期改正，对逾期拒不纠正的，收回其住房。

**第二十二条** 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。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章 附则

**第二十三条** 绵阳城区配建和集中建设的限价商品住房适用本办法。

**第二十四条** 本办法自发布之日起实施，原《绵阳城区限价商品住房管理暂行办法》（绵府发〔2012〕11号）自本办法实施之日起予以废止。

**信息公开选项：主动公开**

---

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

---