**市国土房管局关于印发规范限价商品**

**住房管理有关意见的通知**

各区房管局，滨海新区规划国土局，各有关单位：

为进一步规范限价商品住房管理，我局制定了《关于规范限价商品住房管理有关意见》（以下简称《意见》），经市政府批准同意，现印发给你们，请遵照执行。

为确保政策平稳实施，现提出如下贯彻落实意见：

一、切实做好培训工作

各单位要按照市局培训工作的要求，做好业务培训等相关工作，确保每个住保工作人员全面、准确地熟悉相关规定和办理程序，提高窗口服务水平，方便群众办理相关手续。

二、做好政策解释工作

各单位要选派认真负责、业务熟练的工作人员在住保办件大厅进行政策咨询，并设专人接听咨询电话，耐心解释、解答。同时，密切关注新情况、新动向，提高敏感性，确保稳定。

三、做好政策衔接工作

已经取得《天津市限价商品住房购买资格证明》（以下简称《资格证明》）的家庭，需将未婚子女纳入家庭人口的，可向区房管局申请家庭人口变更手续，不计入家庭成员累计申请次数，有效期不变；《意见》中《天津市限价商品住房购买条件审核情况告知单》有效期限以及重新申请程序依照《资格证明》的相关规定执行；如有摇号入围家庭放弃购买限价商品住房的，其限价商品住房申请相应注销。

 2017年10月31日

（此件主动公开）

**关于规范限价商品住房管理有关意见**

为落实党中央国务院“房子是用来住的，不是用来炒的”要求，打击投机性购房，进一步规范限价商品住房管理，切实保障中低收入家庭自住需求，就限价商品住房购买条件审核、使用、上市管理等意见通知如下：

一、严格购买条件审核

（一）本通知下发后，各区住房保障管理部门对于符合限价商品住房条件的家庭不再核发《天津市限价商品住房购买资格证明》，统一调整为核发《天津市限价商品住房购买条件审核情况告知单》（附件1）。已经核发的《天津市限价商品住房购买资格证明》，在规定期限内继续有效。

（二）持有2016年1月1日以后发放，2017年内到期《天津市限价商品住房购买资格证明》的家庭，可以参加2017年内限价商品住房项目公开登记。

（三）已经领取购买资格证明（《天津市限价商品住房购买资格证明》或《天津市限价商品住房购买条件审核情况告知单》，下同）的家庭，在申请签订限价商品住房买卖合同前，住房保障管理部门进行系统筛查复核。符合购买条件的，可以办理后续购房手续；属于下列情形的，自动注销购买资格，不得办理后续购房手续：

1.申请人已去世的；

2.申请家庭成员瞒报婚姻情况的；

3.申请家庭新增住房（包括购买经济适用住房），由属地区房管局复核后，不再符合准入条件或房地产市场宏观调控政策的；

属于第一项规定的申请人已去世情形的，其他家庭成员届时可重新申请购买资格证明，本次申请不计入家庭成员累计申请次数。

二、规范选房顺序和上市管理

本通知下发后，已核发销售许可证的限价商品住房项目按下列顺序摇号选房：

（一）无房（包括私产住房、公产住房、农村宅基地等）家庭、3人（含）及以上家庭可以优先参加限价商品住房摇号。家庭人口为单人户的，申请购买一居室户型；家庭人口为两人（含）及以上的，可以申请购买任意户型限价商品住房。

（二）开发建设单位通过住房保障信息系统核对购买资格证明相关信息后办理相应户型售房手续，对于申请购买一居室、二居室、三居室分别登记，并根据同时满足本条第一款规定的优先条件数量由多至少的家庭进行分组摇号，确定入围家庭和选房顺序。如有剩余房源，再组织其他家庭摇号；如无剩余房源，不再组织摇号。如有摇号入围家庭放弃购买住房的，按照摇号确定的选房顺序依次递补购房。

（三）开发建设单位在现场受理登记申请的基础上，应同时采取互联网公开受理登记申请、告知登记结果等方式，方便申请家庭登记、摇号，并按照国家和我市相关房地产调控政策的规定，对申请家庭是否符合购房条件进行核查，不得向不符合购房条件的家庭出售限价商品住房。

三、加强房屋退出和转让管理

（一）本通知下发后，申请《天津市限价商品住房购买条件审核情况告知单》的家庭，在资格有效期内通过买卖、受赠、置换等方式新增住房的（包括新建商品房、二手住房、公产房等），应首先注销《天津市限价商品住房购买条件审核情况告知单》，方可办理新增住房转让手续。

（二）凡购买新建限价商品住房的，交纳契税满5年后方可转让（继承除外），系统自动在不动产权属证书上予以注记。

凡在本通知下发后核发销售许可证的限价商品住房项目，购房人在购买5年后上市转让的，应转让给符合限价商品住房购买条件的家庭，或由政府指定的公司回购，回购价格为原购房款与同期定期存款利息之和，最高不得超过回购前3个月内同区域普通商品房项目平均销售价格的80%，回购房屋根据届时情况面向住房保障家庭出租、出售。具体办法另行制定。

（三）申请限价商品住房符合条件告知单时，区房管部门应就复核事项、选房顺序以及上市转让等问题进行告知（附件2），申请家庭应进行书面承诺（附件3）。同时，在《天津市限价商品住房买卖合同》中进行约定，并标注申请符合条件告知单时间等条款。

四、加大市场监管力度

（一）已取得限价商品住房土地的开发建设单位应严格按照《土地出让合同》的约定办理土地、规划和建设相关手续，加快项目建设和上市进度。未按照合同约定建设或建设进度延误的，按照相关违约条款处理。

（二）具备销售条件的，开发建设单位应根据项目建设进度并结合申请家庭需求情况，以幢为最小单位及时申请办理商品房销售许可证，不得捂盘惜售。

（三）开发建设单位应按照价格主管部门核定的价格销售，销售价格不得高于核定价格。

（四）为保证限价商品住房配售的公平性，项目摇号过程由开发建设单位组织，购房家庭代表、公证处全程监督。对于发布虚假信息，违规收取中介服务费用的机构和个人，按照《天津市房地产交易管理条例》、《房地产经纪管理办法》、《天津市基本住房保障管理办法》有关规定依法查处；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

特此通知。

附件：1.天津市限价商品住房购买条件审核情况告知单

2.天津市限价商品住房申请告知书

3.天津市限价商品住房申请承诺书

附件1

编号：

**天津市限价商品住房购买条件审核情况告知单**

 　（申请人）：

您的身份证号为 ，《天津市限价商品住房购买申请审核表》编号为： ，申请家庭人口为 人，有/无 现住房，按照天津市限价商品住房相关规定，经审核您家庭住房、收入、财产情况符合 一/任意 居室限价商品住房申请条件。

您可在 年 月 日前，持此告知单参加相关限价商品住房项目登记申请，并遵守《天津市限价商品住房申请告知书》的内容。购买限价商品住房前，住房保障管理部门将对您家庭情况进行复核。

 （盖章）

年 月 日

注：该通知单一式两份，第一份交申请人；第二份由各区房管局留存。

附件2（此件为《天津市限价商品住房购买条件审核情况告知单》的背面内容）

**天津市限价商品住房申请告知书**

尊敬的限价商品住房申请人：

为了做好限价商品住房受理工作，确保您及共同申请家庭成员全面了解限价商品住房相关规定，现将限价商品住房有关事项告知如下：

您及共同申请家庭成员应如实申报和提供家庭成员的全部户籍、收入、房屋和财产状况有关材料，保证提供的所有材料真实、完整、有效。如有瞒报、漏报或不实，自愿承担相应责任和后果。

持有《天津市限价商品住房购买条件审核情况告知单》期间，持证家庭成员通过购买、置换、受赠、继承等方式获得新增住房（包括新建商品住房、二手住房、公产房等）应首先注销《天津市限价商品住房购买条件审核情况告知单》，方可办理新增住房转让手续。

开发建设单位销售前受理摇号登记时，按照符合条件家庭住房、人口同时满足规定优先条件的数量由多至少家庭分组摇号，确定入围家庭和选房顺序。如有剩余房源，再组织其他家庭摇号；如无剩余房源，不再组织摇号。如入围家庭放弃购买住房的，限价商品住房申请相应注销，同时按照摇号确定的选房顺序依次递补购房。

购买限价商品住房时,应根据家庭人口选购户型：家庭人口为单人户的，申请购买一居室户型，家庭人口为两人（含）及以上的，申请购买一居室或两居室或三居室户型限价商品住房。

签订限价商品住房买卖合同前，住房保障管理部门对申请家庭进行购买资格复核。符合购房条件的，可以办理后续购房手续；不符合的，注销购买资格证明，终止办理购房手续。

购买新建限价商品住房后转让的，应转让给符合限价商品住房条件的家庭，或由市政府指定的公司回购，回购价格为购房款和届时定期存款利息，最高不超过回购前3个月内同区域普通商品房项目平均销售价格的80%。

附件3

编号 ：

**天津市限价商品住房申请承诺书**

本人姓名 身份证号 ，现申请 。

本人及申请家庭成员已如实申报和提供家庭成员的全部户籍、收入、房屋和财产状况有关材料，保证提供的所有材料真实、完整、有效。如有瞒报、漏报或不实，自愿承担相应责任和后果。

本人及申请家庭成员同意并授权有关管理部门将家庭人口、户籍、住房、收入、财产等信息、以及享受住房保障的过程和结果进行公示或公告；同意、授权并配合区住房保障管理部门和受理、审核部门向有关单位（如房管、社会保障、住房公积金、工商、税务、公安、交管、金融、证券等）和个人收集、比对本人及家庭成员相关信息资料；同意并授权拥有本人及家庭成员个人信息、资料的单位（部门）或个人，向有关审查管理部门提供本人及家庭成员相关信息资料。

承诺在持有《天津市限价商品住房购买条件审核情况告知单》期间，如通过购买、置换、受赠、继承等方式获得新增住房（包括新建商品住房、二手住房、公产房等），先注销限价商品住房购房资格。

同意开发建设单位销售前受理摇号登记时，按照符合条件家庭住房、人口同时满足规定优先条件的数量由多至少家庭分组摇号，确定入围家庭和选房顺序。如有剩余房源，再组织其他家庭摇号；如无剩余房源，不再组织摇号。如入围家庭放弃购买住房的，限价商品住房申请相应注销，同时按照摇号确定的选房顺序依次递补购房。

同意购买限价商品住房时,应根据家庭人口选购户型：家庭人口为单人户的，申请购买一居室户型，家庭人口为两人（含）及以上的，申请购买任意户型限价商品住房。

同意签订限价商品住房买卖合同前，住房保障管理部门对本家庭进行购买资格复核。符合购房条件的，可以办理后续购房手续；不符合的，注销限价商品住房购房资格，终止办理购房手续。

同意购买新建限价商品住房后转让的，应转让给符合限价商品住房条件的家庭，或由政府指定的公司回购，回购价格为购房款和届时定期存款利息，最高不超过回购前3个月内同区域普通商品房项目平均销售价格的80%。

本人及申请家庭成员愿意严格遵守以上承诺，并承担违反承诺的责任和后果。

申请人(签字、手印)： 委托人(签字、手印)：

监护人(签字、手印)：

 申请时间： 年 月 日