深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法

（2011年4月11日深圳市人民政府令第228号公布 自2011年6月1日起施行）

第一章　总　则

第一条　为完善住房保障体系，规范安居型商品房建设和管理，根据《深圳市保障性住房条例》及相关规定，制定本办法。

第二条　本办法适用于本市行政区域内安居型商品房的建设、管理及相关活动。

本办法所称安居型商品房，是指政府提供政策优惠，限定套型面积、销售价格和转让年限，按照规定标准，主要采取市场化运作方式筹集、建设，面向符合条件的家庭、单身居民配售的具有保障性质的住房。

第三条　安居型商品房建设和管理遵循政府主导、市场运作、统筹规划和分步实施原则。

第四条　市住房保障部门负责全市安居型商品房的计划编制、建设管理、准入审核、配售及产权管理等相关工作。

市发展改革部门负责编制安居型商品房建设项目投资计划，负责会同市住房保障部门、市规划国土部门拟定、调整安居型商品房出售价格方案。

市财政部门根据市发展改革部门下达的安居型商品房建设项目投资计划，拨付安居型商品房建设资金。

市规划国土部门负责安排安居型商品房建设用地及其供应，负责安居型商品房预售许可，负责根据市住房保障部门的要求，提供相关申请人员的住房产权登记情况。

市公安、人力资源保障、卫生人口计生等部门负责根据市住房保障部门的要求和职责分工，提供相关人员的户籍、社会保险、人才认定、计划生育等相关情况。

第二章　规划与计划

第五条　市住房保障部门会同市发展改革、财政、规划国土等部门，根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、住房建设规划、近期建设规划及其年度实施计划、土地利用计划等，综合考虑本市资源环境承载能力、人才政策、人口政策以及规划期内本市安居型商品房的总体需求状况，在全市住房保障规划中明确规划期内安居型商品房建设数量、土地供应和资金需求的总量。

第六条 市住房保障部门会同市发展改革、财政、规划国土等部门，根据全市住房保障规划要求，在住房保障年度计划中明确年度安排安居型商品房的建设数量、土地供应和资金需求等相关指标。

市规划国土部门会同市住房保障部门，在住房建设规划年度实施计划中，对全市新供商品房用地和城市更新项目进行统筹，总量上配建不低于商品住房总建筑面积 30%的安居型商品房，面向人才供应的安居型商品房建筑面积占安居型商品房总建筑面积的比例不低于 60%，但国家另有规定的除外。

第七条 市规划国土部门会同市住房保障部门，根据近期建设规划、土地利用计划、住房建设规划和住房保障规划的要求，安排安居型商品房建设用地，并纳入近期建设规划年度实施计划、土地利用年度计划。

第八条 市规划国土部门在安居型商品房规划选址时，应当充分征求市住房保障部门意见。在符合规划控制原则和相关规定的前提下，适度提高安居型商品房的开发强度，全面考虑市政交通、公共配套和社会管理设施规划。

第三章 建设用地与开发

第九条 安居型商品房通过以下方式建设、筹集:

（一）企业通过招标、拍卖、挂牌方式取得建设用地使用权建设。

（二）政府直接投资建设。

（三）企业利用自有建设用地在符合城市规划的原则下建设。

（四）搭配建设，包括出让商品住宅建设用地、城市更新项目按照一定比例搭配建设两种方式。

（五）通过其他途径建设和筹集。

第十条 安居型商品房建设实行建设和管理任务书制度。市住房保障部门应当在土地出让或者划拨前制定建设和管理任务书，市规划国土部门应当将建设和管理任务书作为土地出让合同或者划拨文件的组成部分。

建设和管理任务书应当包含以下内容：设计要求、户型面积、建设标准、销售对象、销售方式、产权限制、建设工期等；若销售方式为现房销售的，还应当明确装修标准。

第十一条 市规划国土部门以招标、拍卖和挂牌方式出让安居型商品房建设用地使用权的，应当会同市住房保障部门合理设置竞买人（竞标人）的资质要求，并将安居型商品房建设和管理任务书的主要内容纳入招标、拍卖、挂牌条件。

竞买人（竞标人）递交书面竞买、投标申请时，还须一并提交建设和管理承诺书，确保按照市住房保障部门建设和管理任务书相关要求组织开发建设。

第十二条 市规划国土部门以招标、拍卖、挂牌方式确定安居型商品房建设用地竞得人（中标人）的，可以采取下列竞价方式:

（一）“定房价、竞地价”方式。根据已确定的安居型商品房最高销售价格，并综合考虑该宗地基准地价、市场评估地价，确定该宗地出让底价，出让底价不得低于该宗地基准地价和市场评估地价两者的均值。地价出价最高者为竞得人（中标人）。

（二）“定地价、竞房价”方式。根据该宗地市场评估地价、基准地价等因素，确定该宗地价格，由此确定安居型商品房竞价的起始房价（标底）。出价低于起始价（标底）且出价最低的，为竞得人（中标人）。房价竞价结果为安居型商品房最高销售价格，由市规划国土部门通报市发展改革部门、市住房保障部门。

第十三条 竞得人（中标人）应当与市规划国土部门签订土地出让合同。

出让合同应当包括安居型商品房的规划设计条件、户型面积及比例、销售价格（含建设用地使用权价格）、产权限制和违约责任等内容。

第十四条 由市政府直接投资建设的安居型商品房，由市规划国土部门根据土地利用年度计划安排，将一定数量的安居型商品房建设用地使用权划拨给市住房保障部门。市住

房保障部门根据需求情况，确定开发时序，组织开发建设安居型商品房。

鼓励采取设计施工总承包、代建总承包和利用社会资金投资—建设—移交等方式开发建设安居型商品房。

第十五条 在符合城市规划原则下，建设单位利用自有建设用地建设安居型商品房的，须向市住房保障部门提出申请，经市住房保障部门征求市规划国土部门意见后决定是否纳入本市安居型商品房计划。

市规划国土部门在出让合同或者补充合同中，应当明确安居型商品房规划设计条件、销售价格（含建设用地使用权价格）、户型面积及比例、产权归属、违约责任和管理模式。

第十六条 在出让的商品住宅建设用地、城市更新项目中采取搭配建设安居型商品房的，市规划国土部门应当在出让合同或者补充合同中明确安居型商品房规划设计条件、销售价格（含建设用地使用权价格）、户型面积及比例、产权归属、违约责任和管理模式。

第十七条 建设单位应当根据相关法律、法规、技术标准和规范编制项目设计方案、初步设计等相关文件。

市规划国土部门应当在建设工程规划许可环节就项目设计方案、初步设计等相关文件征求市住房保障部门的意见。

在建设过程中，建设单位申请变更建设工程规划许可证的，市规划国土部门应当征求市住房保障部门意见。

第十八条 建设单位应当按照建设和管理任务书等相关要求组织建设。

项目建设完成后，建设单位应当向市住房保障部门申请验收。市住房保障部门根据建设和管理任务书及有关要求进行验收核查。对不符合有关要求的，市住房保障部门应当责令其限期整改。

未经市住房保障部门验收或者验收不合格的，不得办理该项目竣工验收备案和房地产权登记。

第十九条 城市更新项目搭配建设安居型商品房的，地价按照该项目住宅建筑面积应缴地价标准的50%计算，但最高不超过安居型商品房建筑面积按公告基准地价标准计算的地价。

市政府直接投资建设、建设单位利用自有建设用地建设安居型商品房的，地价按照该宗地基准地价和市场评估地价两者的均值计算。该宗地原已缴纳的剩余期限地价值，在地价测算时予以扣减。

第二十条 除“定地价、竞房价”方式外，安居型商品房最高销售价格由市发展改革部门会同市住房保障部门、市规划国土部门综合考虑开发成本、税金、合理利润和该宗建设用地使用权市场评估地价、基准地价等因素，按不超过其市场评估价70%的标准拟定，报市政府批准后公布执行。

单套住房具体销售价格，可以在不超过最高销售价格的基础上，由安居型商品房建设单位考虑楼层和朝向等因素，参照本市经济适用住房的有关规定确定，报市发展改革部门、市住房保障部门备案。

第四章　销售和产权管理

第二十一条　安居型商品房销售可以采取现售和预售两种方式。

符合预售管理相关规定的安居型商品房，在申办预售许可证时，市规划国土部门应当征求市住房保障部门的意见。

市规划国土部门批准预售的，应当将安居型商品房预售许可情况，及时书面告知市住房保障部门。建设单位应当在取得预售许可后，及时向市住房保障部门申报安居型商品房房源相关信息。市住房保障部门复核后，应当将其纳入保障性住房销售系统。

第二十二条　购买安居型商品房应当以家庭为单位申请，申请人的配偶、未成年子女列为共同申请人，并同时符合以下条件:

（一）申请人、共同申请人均具有本市户籍。

（二）申请人参加本市医疗保险累计缴费 5 年以上，或者申请人依照《深圳市人才认定办法》经认定为人才且参加本市医疗保险累计缴费 3 年以上。

（三）申请人、共同申请人在本市未享受过购房优惠政策、在本市未拥有任何形式自有住房、在申请受理日之前 5 年内未在本市转让过自有住房。

（四）申请人、共同申请人符合国家计划生育政策。

申请人为年满 35 周岁的单身居民，符合前款规定条件，可以个人名义申请购买一居室安居型商品房。

申请人、共同申请人曾经离婚的，离婚前其原配偶、未成年子女在本市拥有任何形式的自有住房但在离婚后归其原配偶或者未成年子女所有，且离婚时间距申请受理日不满 5 年的，不得申购安居型商品房。

市政府可以根据实际情况适时调整本条规定的购房条件并向社会公布。

第二十三条 市住房保障部门应当将安居型商品房房源的具体位置、数量、面积、申购对象和条件、轮候规则、受理期间和地点等情况，及时在市政府网站、本部门政府网站公布。

安居型商品房申购轮候规则由市住房保障部门另行制定。

第二十四条 安居型商品房按照下列程序进行申购:

（一）申请人在规定的时间内持身份证向市住房保障部门提交《深圳市安居型商品房申请表》，并提交以下申请材料:

1. 申请人、共同申请人的身份证、户籍证明、社会保障卡，已婚人员需提交结婚证，已婚或者未婚但生育、收养过子女的申请人，提供计划生育证明;

2. 申请人、共同申请人在本市未拥有任何形式自有住房、未在本市享受过购房优惠政策的声明。

（二）市住房保障部门会同市规划国土、市人力资源保障部门在 30 个工作日内对申请人、共同申请人享受本市住房优惠政策情况、本市住房情况、缴交医疗保险情况进行核查。相关部门的核查结果应当及时反馈市住房保障部门。

（三）审核合格的，由市住房保障部门在市政府网站、本部门政府网站公示 15 日。

（四）公示期满无异议或者异议不成立的，按照安居型商品房申购轮候规则列入轮候册进行轮候，轮候信息应当公开。

（五）轮候到位的申请人在规定的时间到市住房保障部门选择住房后，市住房保障部门向申请人出具审核合格意见，并将审核合格名单抄送市房地产登记机关。

（六）申请人持审核合格意见与建设单位签订安居型商品房买卖合同；买卖合同签订10日内，由建设单位送市住房保障部门备案。

（七）建设单位办理安居型商品房初始登记后，协助申请人办理政策性住房（绿皮）房地产证。

逾期未选房、未签合同的，按规定重新轮候，轮候在后的申请人依次递补。

各类人才提出申请的，还应当提交毕业证、学位证及人才认定文件。

第二十五条 建设单位应当及时公布安居型商品房销售情况。

建设单位为企业的，不得自行出售安居型商品房。自行出售的，市房地产登记机关不得办理该房产的登记手续。

第二十六条 申请人与建设单位签订的买卖合同中，应当明确其设计要求、户型面积、建设标准、产权限制及归属、装修标准、工程质量、违约责任等内容，并符合相关法律、法规和政策规定。

建设单位违反买卖合同约定的，应当依法承担违约责任。

第二十七条 购房人在取得安居型商品房完全产权前，有下列情形之一的，应当向市住房保障部门申请政府收购该安居型商品房:

（一）需要转让所购安居型商品房的。

（二）因银行实现抵押权而处置安居型商品房的。

（三）因人民法院强制执行等原因需处置安居型商品房的。

（四）户籍迁出本市的。

（五）市政府规定的其他情形。

自安居型商品房购房协议签订之日至申请收购之日不超过10年（含10年）的，收购价格为原合同购房价；超过10年的，收购价格的计算公式为：收购价格=原购房价*[1－1.4%*（购房协议签订之日至申请收购之日的年限－10年）]。

对已收购的安居型商品房，房地产登记机关应当依申请将该房产产权予以变更登记。

已经购买了一居室安居型商品房的单身居民结婚的，可以申请政府收购其购买的安居型商品房，并换购较大户型的安居型商品房一套。具体办法由市住房保障部门另行制定。

第二十八条 签订买卖合同10年后，安居型商品房产权所有人可以根据有关政策规定，申请取得完全产权。

第二十九条 安居型商品房在取得完全产权前已被法院拍卖或者强制执行的，应当向市住房保障部门补交价差并取得市住房保障部门出具的凭证后，方可申请办理该安居型商品房的产权登记。未提供市住房保障部门出具的凭证的，市房地产登记机关予以暂缓登记。

前款规定的价差统一缴入市住房专项资金账户，计算公式为：所需补交价差=拍卖或者强制执行时上一年度市场商品住房每平方米平均价格*建筑面积－原购房款。

上一年度市场普通商品住房每平方米平均价格以市规划国土部门公布为准。

第五章　法律责任

第三十条　申请人以虚报、瞒报有关情况或者伪造有关证明材料等方式弄虚作假提出申请，或者以弄虚作假、贿赂等不正当手段骗取本办法规定的安居型商品房的，依照《深圳市保障性住房条例》及相关法律、法规依法处理。

涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企业、事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件的，市住房保障部门应当移送公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》有关规定处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第三十一条　申请人、共同申请人违反有关法律法规及本办法规定的，除依法进行处罚外，市住房保障部门应当将其纳入不良行为记录，并在市住房保障部门政府网站进行公示，同时将公示内容抄告其所属单位和征信机构。

征信机构应当依法将申请人、共同申请人违法行为在征信记录中作不良行为记录。

第三十二条 建设单位违反本办法规定，擅自对外出售安居型商品房的，市房地产登记机关依法不予办理房地产登记，市住房保障部门责令停止违法行为，并按擅自对外签订买卖合同的安居型商品房套数每套处10万元罚款。

第三十三条 有关监管部门工作人员不按规定履行职责，滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法追究行政责任，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十四条 本办法所称自有住房包括已经取得房地产证或者虽已购买但未拥有完全产权的政策性住房、集资房、拆迁安置房、军产房、自建私房、商品住房等。

政策性住房是指各类带有政策优惠性质的住房，包括准成本房、全成本房、社会微利房、全成本微利房、经济适用住房、安居型商品房等。

本办法所称购房优惠政策，包括购买过政策性住房或者享受过购房补贴政策等。

第三十五条 城市更新项目和企业利用自有土地建设安居型商品房的具体操作办法，按照本市有关规定执行。

第三十六条 安居型商品房的具体建设标准、套型结构、装修设计要求和质量监管按照本市保障性住房建设有关规定执行。

新建安居型商品房户型主要按照两居室户型设计，适度安排一定数量的一居室和三居室户型，最大户型建筑面积不超过 90 平方米，并积极推广和应用政府保障性住房标准化和系列化设计成果。

第三十七条 本办法自 2011 年 6 月 1 日起施行。