附件2-1

**深圳市安居型商品房建设和管理办****法**

（2019年4月29日 征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为规范安居型商品房的建设和管理，根据《深圳市保障性住房条例》等规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市安居型商品房的建设筹集、分配、流转及相关管理活动。

本办法所称安居型商品房，是指政府提供政策支持，限定套型面积、租售价格和处分条件等，面向符合收入财产限额标准等条件的户籍居民配租配售的住房。

安居型商品房可租可售，以售为主。出售的安居型商品房在一定年限内实行封闭流转。

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、分步实施，公开透明、诚实信用的原则。

第四条 市住房主管部门（以下简称市主管部门）是全市安居型商品房建设和管理工作的行政主管部门，负责拟定安居型商品房的规划、计划、标准以及配套政策；统筹、指导、监督安居型商品房的建设筹集以及分配等工作；根据实际需要集中建设安居型商品房，作为统筹调剂和直接分配的房源。

市发展改革部门负责划定安居型商品房申请家庭和单身居民的收入财产限额。

市民政部门负责核对和认定申请家庭和单身居民的收入财产状况，提供申请家庭和单身居民的婚姻登记信息。

市规划和自然资源部门负责安居型商品房建设用地供应和规划落实，提供申请家庭和单身居民的住房产权登记和历史遗留违法建筑申报登记信息。

市交通运输部门负责制定和调整公共交通规划，协助主管部门实施以公共交通为导向的住房开发模式。市公安、财政、人力资源保障和社会保险征收管理等相关职能部门应当在各自职责范围内配合主管部门做好安居型商品房的建设和管理工作。

第五条 区人民政府（含新区管理机构，下同）负责本区安居型商品房建设和管理工作。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）组织实施本区安居型商品房的建设筹集、配租配售以及监督管理等具体工作。区相关部门按照职责分工，做好各自工作。

第六条 市主管部门应当会同相关职能部门、各区人民政府建立全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台），将全市安居型商品房的建设筹集、分配、流转及相关管理活动纳入信息平台，实行规范化管理。

公安、民政、财政、人力资源保障、规划和自然资源、社会保险征收管理等部门应当加强协同配合，实现信息平台与户籍、婚姻、居民收入财产状况核对和认定、不动产登记、房地产交易、社会保险、住房租赁、网格化管理、住房公积金、房屋安全、物业服务、征信等信息化平台互联互通，信息共享。

第二章 规划与建设

第七条 市主管部门会同市规划和自然资源、发展改革、财政等相关部门，编制住房保障规划和年度实施计划，明确安居型商品房的土地供应总量、建设筹集数量和资金需求。住房保障规划中，安居型商品房建设筹集数量为住房建设筹集总量的20%左右。

通过城市更新配建、棚户区改造建设安居型商品房的，由建设单位向区主管部门申请纳入年度实施计划。通过本办法第九条列举的其他方式建设安居型商品房的，由建设单位向市主管部门申请纳入年度实施计划。

第八条 根据住房保障规划的要求，市规划和自然资源部门在编制城市建设与土地利用规划、年度城市建设与土地利用实施计划时，应当明确规划期内安居型商品房用地供应指标。安排新供应居住用地时，确保安居型商品房用地比例不低于20%。

规划和自然资源部门在安居型商品房规划选址时，应当充分征求市、区主管部门意见。在规划和周边配套支撑的前提下，独立用地建设安居型商品房的容积率按照所在密度分区居住用地的容积率上限取值。

第九条 安居型商品房由政府、人才住房专营机构、房地产企业和其他单位投资，通过以下方式建设筹集：

（一）新供应用地建设；

（二）棚户区改造、已批未建用地、未完善征（转）地补偿手续用地、历史遗留未完善出让手续用地、社会存量用地、征地返还用地等建设；

（三）招标、拍卖、挂牌用地配建，城市更新配建；

（四）轨道车辆段和停车场等城市基础设施和公共配套设施综合开发建设；

（五）临深片区城际合作建设。

第十条 产权归政府，出租的安居型商品房用地可以以划拨方式供应，出售的安居型商品房用地以协议方式供应；产权归经市人民政府确定的投资主体，出租的安居型商品房用地可以以协议方式供应。

用于建设出售的安居型商品房的新供应用地，可以通过招标、拍卖和挂牌方式供应。

企业利用符合条件的存量用地建设安居型商品房的，可以通过协议方式完善用地手续。

利用符合条件的未完善征（转）地补偿手续用地建设安居型商品房的，可以通过协议方式出让给原农村集体经济组织继受单位（含其全资子公司，下同）。利用符合条件的历史遗留未完善出让手续用地建设安居型商品房的，可以通过协议方式出让给原用地主体或者原征地补偿实施主体。

第十一条 通过招标、拍卖和挂牌出让土地的方式建设或者配建安居型商品房的，规划和自然资源部门会同主管部门合理设置竞买人（竞标人）资格要求。

第十二条 工业、物流仓储、商业服务业等已批未建的经营性用地在符合城市规划的前提下，可以建设安居型商品房。

工业区块线一级线内规划工业用地应当予以严格保护。在公共配套条件支撑的前提下，位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口500米范围内的已批未建工业用地，可以建设安居型商品房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的10%。

第十三条 工业区块线一级线内，规划为工业且位于已建、在建或者近期规划建设的轨道站点出入口500米范围内的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以按照规定通过城市更新建设安居型商品房，但用地面积原则上不得超过该区块总面积的10%。

工业区块线一级线外，规划为工业的旧工业区，在公共配套条件支撑的前提下，可以申请按照简易程序调整法定图则用地功能建设安居型商品房。

第十四条 在符合城市规划的前提下，国有企业可以利用符合条件的自有存量用地与人才住房专营机构合作建设安居型商品房。

第十五条 经规划和自然资源部门核准并已落实的原农村集体经济组织继受单位保留使用的非农建设用地、征地返还用地等已批未建的留用地，符合条件的可以提高居住用地的容积率，由此增加的居住面积用于建设安居型商品房。

符合条件的未完善征（转）地补偿手续用地，原农村集体经济组织继受单位可以申请建设安居型商品房。

符合条件的历史遗留未完善出让手续用地，原用地主体或者原征地补偿实施主体可以申请建设安居型商品房。

第十六条 市人民政府统筹协调各区人民政府在安居型商品房的建设和管理方面建立区际合作机制。各区人民政府可以通过提供建设资金或者建设用地进行合作开发建设，所建的安居型商品房按比例分成。

第十七条 除福田区、罗湖区、南山区房源供需矛盾突出的区以外，其他区每年度应当划出不低于20%的安居型商品房房源，由市主管部门统筹调剂。

第十八条 结合粤港澳大湾区、深莞惠经济圈开发建设，沿区域性高铁、城际铁路，在临深片区符合条件的区域合作建设安居型商品房。

在深汕特别合作区规划实施以公共交通为导向的住房开发模式，在高铁站点一定范围内充分预留安居型商品房建设用地，建设大型安居社区。

第十九条 安居型商品房的地价收取按照深圳市地价测算规则执行。

第二十条 建设安居型商品房的，土地使用权出让合同或者补充合同应当包括安居型商品房的规划设计条件、租售比例、产权归属、违约责任，以及公共服务配套设施的产权和使用管理等内容。

第二十一条 安居型商品房建设实行建设和管理任务书制度。建设和管理任务书作为土地使用权出让合同或者补充合同的附件，效力与合同一致。

建设和管理任务书应当由市、区主管部门在土地出让前制定，包含以下内容：建设标准、回购或者接收主体、产权限制、建设工期、交付日期等，示范文本由市主管部门制定。

以招标、拍卖和挂牌方式建设或者配建安居型商品房的，土地使用权出让公告体现建设和管理任务书的主要内容。

通过招标、拍卖、挂牌用地，已批未建用地，未完善征（转）地补偿手续用地，社会存量用地，城际合作等渠道建设或者配建安居型商品房的，由建设单位与市主管部门或者其委托单位签订建设和管理任务书。

通过新供应用地、棚户区改造、城市更新、征地返还等用地建设或者配建安居型商品房的，由建设单位与区主管部门或者其委托单位签订建设和管理任务书。

第二十二条 市主管部门应当结合本市实际制定安居型商品房建设标准，包括设计要求、户型面积、建造要求（装配式建筑、绿色建筑、建筑信息模型等）、装修标准等内容。

第二十三条 规划和自然资源部门应当在建设工程规划许可环节就建设项目的方案设计等相关文件征求主管部门意见。

城市更新配建安居型商品房的，区城市更新部门应当就城市更新单元规划征求区主管部门意见。

在建设过程中，建设工程规划许可证变更涉及到建设和管理任务书内容的，规划和自然资源部门或者相关部门应当征求主管部门意见。

同一项目的公共区域内，不得通过设置物理围墙等方式，将安居型商品房与市场商品住房进行隔离或者区别对待。

第二十四条 区人民政府会同规划和自然资源、交通运输、教育等相关部门，落实安居型商品房的配套设施建设，坚持交通、教育等市政和公共服务配套设施与新建安居型商品房同步规划、同步建设、同步交付使用。

第二十五条 建设单位应当按照土地使用权出让合同、建设和管理任务书等相关要求组织建设安居型商品房。项目竣工验收前，建设单位应当向主管部门申请核查。主管部门根据建设和管理任务书及有关要求，对户型面积、建造要求、装修标准等进行核查并出具核查结果。对不符合有关要求的，主管部门应当责令其限期改正。

未经主管部门核查或者核查不符合要求的，有关部门不得办理该项目竣工验收备案。

第三章 分配

第二十六条 安居型商品房的分配由主管部门负责组织实施。

第二十七条 收入线标准、财产限额由市发展改革部门会同市主管部门等相关部门，根据本市居民收入水平、家庭财产状况、住房状况以及政府财政承受能力、住房市场发展状况等因素划定，报市人民政府批准后公布执行，并实施动态调整。

第二十八条 安居型商品房的租金、售价为届时同区域同类型市场商品住房租金、售价的50%左右。市主管部门负责委托专业机构定期评估市场商品住房租金、售价。

市发展改革部门会同市主管部门，根据本市居民经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平以及房地产市场发展状况，对安居型商品房的租售价格进行适时调整，报市人民政府批准后公布执行。

市发展改革部门会同市主管部门拟定全市安居型商品房年度租金定价方案，报市人民政府批准后公布执行。市主管部门负责按照租金定价方案开展年度具体安居型商品房项目的租金定价工作。

市发展改革部门会同市主管部门拟定安居型商品房项目的基准销售价格，报市人民政府批准后公布执行。建设单位根据基准销售价格，结合楼层、朝向等因素拟定单套安居型商品房售价，报市发展改革部门、市主管部门备案后实施。

第二十九条 安居型商品房配租配售面积按照以下原则确定：

（一）单身居民、两至三人家庭配租配售建筑面积标准为65平方米左右；

（二）四人及以上家庭配租配售建筑面积标准为85平方米左右。

家庭人口数按照符合条件的申请人、共同申请人的总人数予以确定。申请人自愿租购低于其家庭人口数对应建筑面积标准住房的，低于建筑面积标准的部分不予补偿。

第三十条 产权单位应当向主管部门申请办理预售许可或者现售备案，申报安居型商品房房源相关信息。主管部门应当将安居型商品房房源相关信息纳入信息平台。

第三十一条 安居型商品房具备租售条件的，产权单位应当及时拟定租售方案并报主管部门批准，经批准的租售方案主要内容应当以通告的方式在信息平台上发布。

在租售方案中，应当确定一定比例的项目房源面向在册轮候人分配。

第三十二条 在采取抽签、摇号以及综合评分等方式确定一定比例的申请人收取书面申请资料时，特殊群体申请人可以享受增加抽签次数、配置两个摇号号码、适当加分等优先措施。

主管部门可以安排一定比例的房源面向特殊群体申请人中的抚恤定补优抚对象及一至二级残疾人配租配售。

第三十三条 申请人已经组建家庭的，应当以家庭为单位提出申请，申请人的配偶、未满18周岁的子女应当列为共同申请人，申请人年满18周岁的子女不得列为共同申请人，但是属于经残疾人联合会认定的残疾人或者经依法认定的限制民事行为能力人、无民事行为能力人除外。

未满18周岁的子女列为共同申请人的，不影响其年满18周岁后单独组成家庭或者达到规定年龄后以单身居民身份申请安居型商品房。投靠子女取得本市户籍的居民，只能作为共同申请人。

具有本市户籍的申请人父母、申请人配偶父母可以单独一方列为共同申请人。

申请人为年满35周岁的单身居民，可以以个人名义申请安居型商品房。

第三十四条 租赁或者购买安居型商品房应当同时符合以下条件：

（一）申请人及共同申请人均具有本市户籍。共同申请人为现役军人，或者因服兵役、就读全日制学校期间而将户籍迁出本市的未满18周岁的子女，不受户籍限制。

（二）申请人参加本市社会保险（包含养老或者医疗保险，不包含少儿医疗保险，下同）累计缴费10年以上；特殊群体作为申请人的，参加本市社会保险累计缴费5年以上；退役军人的服役年限计入本市社会保险累计缴费年限；补缴的不计入本市社会保险累计缴费年限。

（三）申请人及共同申请人均未在本市拥有任何形式自有住房（含住房建设用地，下同）、在申请受理日之前5年内未在本市转让过自有住房或者因离婚分割过自有住房。

（四）申请人及共同申请人均未在本市享受过购房优惠政策。申请人的配偶在前段婚姻存续期间购买过政策性住房，离异时该政策性住房归原配偶所有的，可以作为共同申请人申请安居型商品房。

（五）申请人及共同申请人的家庭人均年可支配收入和家庭财产总额符合本市规定的限额标准。

（六）申请人及共同申请人均未因违反住房保障和人才安居相关规定而被纳入不良行为记录。

（七）法律、法规、规章及市人民政府规定的其他条件。

申请人父母、申请人配偶父母未离异，单独一方作为共同申请人的，未作为共同申请人的一方应当与申请人及共同申请人一并同时满足本条第一款第（一）、（三）、（四）、（五）、（六）、（七）项规定的条件。

市主管部门可以根据实际情况适时调整本条规定的申请条件，报市人民政府批准后公布执行。

第三十五条 安居型商品房实行按批次租购的方式，具体程序如下：

（一）在政府网站或者主管部门网站发布安居型商品房申请受理通告。

（二）申请人按照受理通告的要求提出申请，在信息平台注册并填报申请信息。在提交申请材料的同时，在线签署诚信申报声明，对申请材料和申报信息的真实性、准确性、合法性负责。

（三）主管部门可以采取抽签、摇号、综合评分等方式，确定一定比例的申请人收取相应的书面申请资料。

（四）主管部门在收取书面申请资料后，会同相关部门进行资格审核。经审核符合申请条件的，由市主管部门公示5个工作日。公示期满无异议或者异议不成立的，纳入合格申请人名单。合格申请人按照申请受理通告确定的规则排序，分为入围申请人和候补入围申请人。

（五）入围申请人按照确定的排序自主选房，放弃选房的，排序在后的依次递补。

（六）选定住房后，应当当场办理认租或者认购手续，申请人及共同申请人应当在规定时间内与产权单位签订租赁合同或者买卖合同，共同申请人为未满18周岁的子女的除外。合同签订30日内，由产权单位报送主管部门备案。已选房但未在规定时间内签订合同的，本次选房行为无效。

（七）签订买卖合同的，产权单位办理安居型商品房初始登记后，协助购房人办理不动产权证书。

前款所称的合格申请人本批次未选到住房或者未在规定时间内签订合同的，其合格申请人资格自动失效。

申请人放弃选房或者未在规定时间内签订合同，累计2次的，5年内不得再次申请安居型商品房。

第三十六条 安居型商品房应当采用公开、公平和公正的方式进行选房，并在配租（售）通告中载明。选房方式包括：

（一）依次自主选房。即入围名单内的申请人按照确定的排序，依次参加选房，按照规定的建筑面积标准，选择其中一套住房；

（二）依次抽签选房。即入围名单内的申请人按照确定的排序，依次参加抽签，按照规定的建筑面积标准选择一套住房；

（三）计算机自动编配选房。通过计算机一次性为入围名单内的申请人自动编配一套符合规定建筑面积标准的安居型商品房；

（四）其他符合公开、公平和公正原则，经市主管部门审查、认可的选房方式。

第三十七条 承租人应当与产权单位签订租赁合同，租赁合同的有效期为3年，租金按照本办法第二十八条执行。

租赁期限届满后，符合本办法第三十四条规定的，可以续签合同1次，续签合同期限为3年，但租金标准应当按照续签合同时同区域同类型市场商品住房租金执行。

第三十八条 租赁期间，承租人符合本办法第三十四条规定的，经主管部门同意，可以申请购买所承租的安居型商品房，购买价格为实际购房时同区域同类型市场商品住房售价的50%。

承租人依照前款规定购买安居型商品房的，产权单位及相关部门应当协助办理不动产权登记手续。

第三十九条 租赁期限届满，承租人未提出续签申请或者购房申请的，应当退出所承租的安居型商品房。逾期不退出的，按照租赁合同相关规定执行。

依照前款规定退出后，需要购买安居型商品房的，可以按照本办法第三十五条规定重新提出申请。2次退出的，5年内不得申请安居型商品房。

第四章 封闭流转

第四十条 购房人自签订买卖合同之日起未满3年，有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起60日内向原产权单位或者主管部门申请回购，逾期未申请回购的，由原产权单位或者主管部门解除合同，按照原购买价格收回住房，同时按照本办法第四十八条规定收取租金：

（一）因购买、接受赠与、继承等方式在本市拥有自有住房的，但继承的自有住房建筑面积不超过90平方米的除外；

（二）因婚姻状况变化等原因而拥有两套及以上安居型商品房、保障性住房等政策优惠性质住房，或者在本市拥有其他自有住房的；

（三）全部家庭成员户籍均迁出本市的；

（四）其他需要回购的情形。

购房人自签订买卖合同之日起满3年至取得完全产权前，需要转让或者有本条第一款规定情形之一的，应当按照规定将所购安居型商品房面向在册轮候人或者符合本办法第三十四条申请条件的对象转让，或者向原产权单位或者主管部门申请回购。

购房人有本条第一款第（一）、（二）项情形的，不动产登记机构在受理其自有住房产权登记申请后，应当及时告知主管部门予以处理。

第四十一条 安居型商品房在取得完全产权前，因银行实现抵押权、人民法院强制执行等原因而处置安居型商品房的，司法机关或者购房人应当转让给在册轮候人或者其他符合本办法第三十四条申请条件的对象，或者向原产权单位或者主管部门申请回购，回购价格为原购买价格。

第四十二条 自签订买卖合同之日起，与产权单位签订买卖合同购买安居型商品房的申请人累计在本市缴纳社会保险满15年，或者年满60周岁且购房满10年，经批准并在向政府缴纳增值收益后，可以取得所购安居型商品房的完全产权。

第四十三条 购房人根据本办法第四十二条规定，申请取得安居型商品房完全产权的，应当按照下列方式缴纳增值收益：应缴增值收益=取得完全产权时该套住房市场评估价格×（1-原购房时基准销售价格/原购房时市场价格-1%×折扣系数×与产权单位签订买卖合同购买安居型商品房的申请人在深累计纳税申报年限）-相关费用。

具体折扣系数由市主管部门另行制定，报市人民政府批准后执行。

取得完全产权时，按照上述公式计算应缴增值收益为0或者负数时，购房人无需向政府缴纳增值收益。

退役军人的服役年限计入在深累计纳税申报年限。

第四十四条 安居型商品房在取得完全产权前发生继承的，继承人可以选择以下方式处理，法律另有规定的除外：

（一）继承人符合购买安居型商品房条件的，可以申请将继承的该套住房的产权份额转移登记至其名下；

（二）继承的安居型商品房符合取得完全产权条件的，可以按照本办法规定缴纳增值收益后，取得该套住房的完全产权；

（三）向原产权单位或者主管部门申请回购该套住房，并就回购款进行继承；

（四）按照本办法及相关规定继续占有、使用该套住房。

第四十五条 封闭流转期间，签订买卖合同未满3年的购房人，向原产权单位或者主管部门申请回购的，回购价格为原购买价格。签订买卖合同3年及以上的购房人，向原产权单位或者主管部门申请回购的，回购价格为原购买价格加上按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息。

第四十六条 封闭流转期间，安居型商品房的转让价格由买卖双方协商确定。市主管部门可以委托专业机构测算指导价格并予以发布，同时根据实际情况动态调整。在同等价格条件下，主管部门享有优先购买权。

第四十七条 安居型商品房买卖双方应当共同向市主管部门提出封闭流转交易申请，经审核合格后，取得安居型商品房封闭流转交易批复，并向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。登记过程中产生的相关费用由买卖双方依法承担。

购房人申请取得完全产权的，应当自取得市主管部门审批核发的批复以及缴纳增值收益后，向不动产登记机构申请办理不动产权登记。登记过程中产生的相关费用由购房人依法承担。

第五章 监督管理

第四十八条 承租人在租赁安居型商品房期间有本办法第四十条第一款规定情形之一的，应当自情形发生之日起30日内主动退出。

逾期未退出或者拒不退出的，应当按照同期同区域同类型市场商品住房租金的2倍计收逾期退出住房期间的租金。安居型商品房的产权单位或者主管部门可以依法提出诉讼或者依法申请仲裁，收回出租的住房。

第四十九条 在租赁期间或者取得完全产权前，承租人或者购房人不得有下列行为：

（一）无正当理由连续6个月以上未在安居型商品房内居住；

（二）无正当理由连续2个月或者累计6个月以上未缴纳租金；

（三）擅自转租安居型商品房；

（四）擅自互换、出借安居型商品房；

（五）擅自转让、赠予、抵押、出租安居型商品房，为购买本套安居型商品房而向银行设定的抵押除外；

（六）将安居型商品房用于经营性用途；

（七）擅自改变安居型商品房使用功能（包含违规改建、扩建）；

（八）因故意或者重大过失，造成租赁的安居型商品房严重毁损；

（九）其他违法或者违约情形。

在租赁期间，承租人具有本条第一款第（一）、（二）、（三）、（四）、（六）、（七）、（八）、（九）项情形之一的，产权单位应当按照合同约定要求其支付违约金，并可以根据约定或者法定情形解除合同，收回出租住房。

在取得完全产权前，购房人具有本条第一款第（一）、（四）、（五）、（六）、（七）、（九）项情形之一的，原产权单位或者主管部门应当按照合同约定要求其支付违约金，并可以根据约定或者法定情形解除合同，按照原购买价格收回出售住房。

购房人具有本条第一款第（四）、（五）、（六）、（七）项规定情形之一的，不动产登记机构不得受理产权登记的申请。

第五十条 禁止房地产经纪机构及其经纪人员提供安居型商品房租赁经纪业务。

房地产经纪机构及其经纪人员应当按照有关规定开展安居型商品房的封闭流转经纪业务，有关规定由市主管部门另行制定。

第五十一条 主管部门可以通过以下方式进行监督检查：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情况作出说明、提供材料；

（二）采用信息化等科技手段检查住房使用情况；

（三）法律、法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合监督检查，按照要求如实提供相关材料和信息。

第五十二条 因违反本办法规定，受行政主管部门处罚的，应当同时纳入不良行为记录。主管部门应当在政府网站公示不良行为记录，同时将公示内容抄送深圳市公共信用信息平台、征信机构以及当事人所属单位。

主管部门可以根据工作需要，会同市发展改革、民政、人力资源保障、交通运输、银保监等部门建立健全失信联合惩戒工作机制。

第五十三条 安居型商品房的建设筹集、分配、流转及相关管理活动应当接受社会监督。

单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关责任部门应当及时予以处理，并公开处理结果。

第六章 法律责任

第五十四条 不符合条件的申请人、共同申请人以隐瞒或者虚报人口、户籍、年龄、婚姻、收入、财产和住房等状况的方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段，申请租赁安居型商品房的，由主管部门驳回申请，处3万元罚款，并自驳回申请之日起10年内不予受理其住房保障和人才安居申请。

符合条件的申请人、共同申请人有上述违法行为的，由主管部门驳回申请，处1万元罚款，并自驳回申请之日起3年内不予受理其住房保障和人才安居申请。

第五十五条 不符合条件的申请人、共同申请人以隐瞒或者虚报人口、户籍、年龄、婚姻、收入、财产和住房等状况的方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段，申请购买安居型商品房的，由主管部门驳回申请，处10万元罚款，并终身不再受理其购买人才住房、安居型商品房以及与购房相关的其他优惠政策申请；自驳回申请之日起10年内不予受理其其他住房保障和人才安居申请。

符合条件的申请人、共同申请人有上述违法行为的，由主管部门驳回申请，处3万元罚款，并自驳回申请之日起5年内不予受理其住房保障和人才安居申请。

第五十六条 主管部门查明有关当事人以弄虚作假、贿赂等不正当手段获取安居型商品房的，应当解除安居型商品房租赁合同、买卖合同或者责令安居型商品房产权单位解除租赁合同、买卖合同，收回安居型商品房，并按照下列情形分别予以处罚：

（一）租赁安居型商品房的，除按照本办法第五十四条的有关规定追究责任外，加处一倍罚款，同时按照同期同区域同类型市场商品住房租金补收入住期间的租金；

（二）购买安居型商品房的，除按照本办法第五十五条的有关规定追究责任外，加处一倍罚款，由主管部门退回原购房款，同时按照同期同区域同类型市场商品住房租金收取入住期间的租金。

第五十七条 有关单位和个人为申请人、共同申请人出具虚假证明材料的，由主管部门对直接责任人员处1000元罚款，对责任单位处10万元罚款；属于国家工作人员的，依法追究行政责任。

有关当事人涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件的，应当移送公安机关依法处理。

有关当事人涉嫌诈骗、伪造公文印章、贿赂等犯罪的，移送司法机关依法处理。

第五十八条 具有第四十九条第一款第（三）、（四）、（五）、（六）、（七）、（八）项情形之一的，由主管部门责令改正，依法没收违法所得，并处5万元罚款。

具有第四十九条第一款第（二）、（三）、（四）、（五）、（六）、（七）、（八）项情形之一被解除合同的，主管部门自该合同解除之日起5年内不予受理其住房保障和人才安居申请。

第五十九条 产权单位违反本办法规定，擅自对外出租安居型商品房的，主管部门应当责令停止违法行为，限期改正，依法没收违法所得，并按照擅自对外出租的安居型商品房套数每套处3万元罚款。

产权单位违反本办法规定，擅自对外出售安居型商品房的，市不动产登记机构依法不予办理不动产登记，主管部门应当责令停止违法行为，限期改正，依法没收违法所得，并按照擅自对外出售的安居型商品房套数每套处10万元罚款。

第六十条 房地产经纪机构及其经纪人员违反本办法第五十条规定情形的，由房地产主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处以1000元罚款；对房地产经纪机构，取消网上签约资格，处以3万元罚款。

第六十一条 相关职能部门及其工作人员不按照规定履行职责，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，依法移送司法机关依法处理。

第七章 附则

第六十二条 本办法下列用语的含义是：

（一）自有住房，包括已经取得不动产权证书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。

（二）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、限价商品房、安居型商品房以及人才住房等。

（三）购房优惠政策，包括购买政策性住房或者享受购房补贴政策等。

（四）基准销售价格，是指单个安居型商品房项目的平均销售价格。

（五）原购买价格，是指购房人与产权单位签订的买卖合同中规定的购买安居型商品房的价格。

（六）原购房时市场价格，是指拟定安居型商品房基准销售价格时，经市主管部门委托，专业机构出具的估价报告中的项目市场评估价格。

（七）指导价格，是指由市主管部门定期公布的安居型商品房项目基准销售价格。

（八）相关费用，是指购买安居型商品房时支付的税费，包括契税、印花税、交易服务费等。

（九）在册轮候人，是指依照《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深圳市人民政府令第228号）（以下简称《暂行办法》）及其相关规定已经取得备案回执并纳入轮候册的申请人。

（十）在深累计纳税申报年限，是指安居型商品房申请人一个纳税年度内在我市税务系统有个人所得税（仅限工资、薪金所得，劳务报酬所得，经营所得）纳税申报记录的累计年限。一个纳税年度内未办理过个人所得税纳税申报的，该年度不计入在深累计纳税申报年限。

第六十三条 本办法所称的特殊群体包括：

（一）经本市退役军人事务部门认定的退役军人及抚恤定补优抚对象；

（二）经本市残联认定的残疾人（含一、二、三、四级残疾人）；

（三）经本市民政部门认定的成年孤儿；

（四）经市级以上政府认定的见义勇为人员；

（五）经组织部门认定的因公殉职的基层干部家属；

（六）申请人及其配偶均为60周岁以上的家庭，或者申请人为60周岁以上的单亲家庭、单身居民；

（七）经本市医疗卫生行政部门认定的计划生育困难家庭；

（八）全国道德模范及提名获得者、广东省道德模范或者深圳市文明市民；

（九）经国家、省政府（或者国家部委）及深圳市人民政府认定的劳动模范，或者经国家、广东省及深圳市人民政府认定的五一劳动奖章获得者；

（十）经市人民政府认定的其他特殊群体。

第六十四条 本办法施行前后的新旧政策衔接按照以下规定执行：

（一）本办法施行之日前，依照《暂行办法》及其相关规定已经取得备案回执的轮候申请人，继续按照该办法及其相关规定进行审核，审核合格的纳入轮候册。

（二）在册轮候人可以按照《暂行办法》及其相关规定的申请条件、轮候程序等购买安居型商品房，或者按照本办法规定申请安居型商品房。

（三）依照《暂行办法》及其相关规定已购买安居型商品房的，购房人可以选择按照本办法规定进行封闭流转。

（四）依照《暂行办法》及其相关规定已购买安居型商品房的，签订买卖合同10年后，可以按照《暂行办法》及其相关规定申请取得完全产权。

（五）依照《暂行办法》及其相关规定已购买安居型商品房的，缴纳增值收益适用本办法规定。

（六）在册轮候人的轮候信息发生变化的，应当按照《暂行办法》及其相关规定处理。

第六十五条 市主管部门可以根据实际需要和市场变化情况，对安居型商品房与人才住房、公共租赁住房等住房类型进行适当转换，并对出租和出售的安居型商品房进行类别调整。

第六十六条 安居型商品房封闭流转的具体办法由市主管部门另行制定，报市人民政府批准后实施。

居民收入财产核对和认定办法由市民政部门另行制定，报市人民政府批准后实施。

各区人民政府可以根据实际情况对安居型商品房建设标准、面积标准等进行适当调整，并报市人民政府批准后实施。

第六十七条 本办法自 年 月 日起施行。2011年6月1日起施行的《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深圳市人民政府令第228号）同时废止。