

厦门市住房和城乡建设局文件

厦住建保障〔2024〕16号

厦门市住房和城乡建设局关于 印发厦门市2024年第一批保障性商品房 (骨干人才)配售方案的通知

各有关单位:

根据《厦门市保障性商品房管理办法》(厦府规〔2022〕8号)、《厦门市人力资源和社会保障局 厦门市住房保障和房屋管理局关于申请保障性商品房的骨干人才认定事项通知》(厦人社规〔2023〕1号)等有关规定,我局制定了《厦门市2024年第一批保障性商

品房（骨干人才）配售方案》，现予以印发实施。

厦门市住房和城乡建设局

2024年3月22日

（此件主动公开）

厦门市 2024 年第一批保障性商品房 (骨干人才) 配售方案

根据《厦门市保障性商品房管理办法》(厦府规〔2022〕8号)、《厦门市人力资源和社会保障局 厦门市住房保障和房屋管理局关于申请保障性商品房的骨干人才认定事项通知》(厦人社规〔2023〕1号)等有关规定,为做好厦门市 2024 年第一批保障性商品房(骨干人才)申请配售工作,特制定本方案。

一、分配原则

(一) 按批次轮候配售

1. 2024 年第一批保障性商品房(骨干人才)面向符合条件的我市骨干人才申请家庭,骨干人才名单由市人社部门提供《厦门市人力资源和社会保障局关于厦门市 2023 年申请住房优惠政策的高层次及骨干人才名单的函》(厦人社函〔2023〕285号)。

2. 按照厦门市人力资源和社会保障局提供的厦门市 2023 年申请住房优惠政策的骨干人才名单完成意向登记。

3. 完成意向登记的骨干人才申请家庭全部纳入受理范围,通过公开摇号随机产生申请家庭顺序号。

4. 摇号后,申请家庭直接到户籍所在地街道办事处(镇人民政府)提交正式申请,非本市户籍申请家庭到实际居住地所在街道办事处(镇人民政府)提交正式申请;申请家庭也可通过“厦

门市住房保障中心”微信公众号“业务办理”-“掌上办”-“资格申请”-“骨干人才批次”栏目线上办理。

5. 未在本批次规定的申请受理时间内提交申请材料的申请家庭，本批次申请失效；已确认轮候资格但在规定时间内未参加选房或未办理购房手续的申请家庭，本批次申请失效。

（二）房源安排原则

本批次房源包含现房和期房，选房工作结束后，如有剩余房源由市住房保障行政管理部门收回。

（三）选房原则

已确认轮候资格的申请家庭按申请家庭顺序号依次在剩余房源中按意愿选房，房型的选择不受申请家庭的申请人数限制。

选房过程遵循公开公平公正原则，选房过程中已被申请家庭选取但最终放弃的房源将作为剩余房源由市住房保障行政管理部门回收，不再面向本批次申请家庭提供选房。

二、配售对象

本批次保障性商品房配售对象为纳入受理范围且符合申请条件的本市无住房的骨干人才申请家庭。

本市无住房家庭是指申请人、共同申请人在申请之日起至签订购房合同期间在本市未拥有任何形式的自有住房，包括商品房、自建住房（含已批未建宅基地）、政府优惠政策住房（含租赁）、仅有使用权的住房（无法办理产权）、违章建筑住房及其他具有长期居住权、收益权或支配权的住房。

三、申请条件

(一) 申请购买本批次保障性商品房的家庭应当在本市无住房;

(二) 市骨干人才及其家庭成员(配偶及未成年子女)可不受取得本市户籍、取得户籍人数、取得户籍年限、取得户籍方式以及单身年龄的限制。

上述申请条件为基本申请条件,其它包括家庭人口、婚姻、户籍、住房等与取得保障性商品房轮候资格相关的申请条件详见《厦门市保障性商品房管理办法》《厦门市人力资源和社会保障局厦门市住房保障和房屋管理局关于申请保障性商品房的骨干人才认定事项通知》的具体规定。

(二) 具有下列情形之一的,不得申请购买保障性商品房:

1. 申请之日前5年内在本市有房产转让行为的;

2. 申请人属离异的,离异时本人、原配偶或未成年子女在本市拥有住房,且离异时间距申请受理日不满5年的;

3. 失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人;

4. 已购本市保障性住房上市转让或者转为普通商品住房的(含按照上市交易指导价交由市住房保障行政管理部门或者其指定机构回购)。

本条规定的“房产转让行为”具体包括买卖、赠与、家庭析产、以房抵债等方式转移房产权属的行为。

(三) 已取得销售类保障性住房的家庭(含满5年后按上市交易指导价交由政府回购或已上市转让的),不能申请本批次保障性商品房,按规定以折旧方式退房的除外。已申请(含目前已纳入受理范围、已选房、已入住)非销售类保障性住房的家庭(除按规定退出或退房的),不能申请本批次保障性商品房。

(四) 申请人的配偶及未成年子女必须共同申请。申请人及其配偶的父母、成年子女以及其他具有抚养、扶养或赡养关系的家庭成员具有本市户籍的,也可以共同申请。现役军人符合转业在厦安置条件,且其家庭至少有1人确认为骨干人才,符合本批次保障性商品房申请条件的,可以申请购买本批次保障性商品房。

(五) 本批次保障性商品房申请条件中,房产转让年限、离异年限等时间计算节点,为批次受理时间的截止日期(2024年4月3日)。

四、申请分配程序和时间安排

(一) 申请分配程序

1. 市住房保障中心根据市人社部门提供的2023年申请住房优惠政策的骨干人才名单,将意向申请保障性商品房的我市骨干人才名单中的申请家庭全部纳入本批次受理范围;

2. 市住房保障中心组织公开摇号,确定申请家庭顺序号;

3. 申请家庭应在规定时间内提供完整资料向户籍所在地街道办事处(镇人民政府)办理正式申请手续,非本市户籍申请家

庭在规定时间内向实际居住地所在街道办事处（镇人民政府）办理正式申请手续；申请家庭也可通过“厦门市住房保障中心”微信公众号“业务办理”-“掌上办”-“资格申请”-“骨干人才批次”栏目线上办理；

4. 街道办事处（镇人民政府）、区住房保障行政管理部门、市住房保障行政管理部门按规定进行审核、公示，确认保障性商品房轮候资格；

5. 市住房保障中心会同厦门安居集团有限公司组织选房及办理购房手续。

（二）时间安排

1. 公开摇号：2024年3月27日。

2. 申请受理：2024年3月28日至4月3日（工作日，上午8:00-12:00，下午2:30-5:30）。

五、房源

（一）房源安排

1. 安排在翔安区的洋唐居住区 A11 地块（三房型现房，约 90 平方米），约 214 套；翔安区的新店保障房地铁社区一期（三房型现房，约 80 平方米），约 207 套；翔安区的新店保障房地铁社区林前综合体（三房型现房，约 70 平方米），约 19 套；海沧区的马銮湾保障房地铁社区一期（三房型现房，约 70 平方米或 80 平方米），约 38 套；海沧区的马銮湾保障房地铁社区二期（三房型期房，约 70 平方米），约 22 套。

2. 经人社部门认定的骨干人才，申购面积标准不高于 95 平方米。申请家庭实际购买的保障性商品房建筑面积与其可申购的保障性商品房建筑面积标准有差异的，以保障性商品房房源的实际建筑面积为准。

具体房源以《选房手册》所附为准。

（二）装修标准

所提供的房屋按下列标准进行室内普通装修，具体包括：墙面、地面、天棚装饰到位；水电、照明到位；阳台、厨、卫自来水到位。

前述关于装修标准的表述仅为装修设计方​​案，最终以现场实物为准。

（三）销售价格

翔安区洋唐居住区 A11 地块保障性商品房的​​市场评估价为 30557 元/平方米，本批次销售均价为市场评估价的 45%，销售均价为 13751 元/平方米，楼层调节价差为每层 50 元/平方米。

翔安区新店保障房地铁社区一期保障性商品房的​​市场评估价为 30724 元/平方米，本批次销售均价为市场评估价的 45%，销售均价为 13826 元/平方米，楼层调节价差为每层 50 元/平方米。

翔安区林前综合体保障性商品房的​​市场评估价为 32118 元/平方米，本批次销售均价为市场评估价的 45%，销售均价为 14453 元/平方米，楼层调节价差为每层 50 元/平方米。

海沧区马銮湾保障房地铁社区一期保障性商品房的​​市场评估

价为 32468 元/平方米，本批次销售均价为市场评估价的 45%，销售均价 14611 元/平方米，楼层调节价差为每层 50 元/平方米。

海沧区马銮湾保障房地社区二期保障性商品房的市场评估价为 32505 元/平方米，本批次销售均价为市场评估价的 45%，销售均价 14627 元/平方米，楼层调节价差为每层 50 元/平方米。

六、工作流程及要求

(一) 意向登记及摇号

市住房保障中心将市人社部门提供的 2023 年申请住房优惠政策的骨干人才名单中意向申请保障性商品房的意向登记名单纳入受理范围并组织公开摇号。经摇号确定本批次申请家庭的顺序号。公证部门对摇号过程及结果予以公证。摇号结果通过市住房和城乡建设局网站等向社会公布。

(二) 申请受理

1. 申请人填写《厦门市保障性商品房申请表》，在规定的申请受理时间内向户籍所在地街道办事处（镇人民政府）提交完整的申请材料。非本市户籍申请家庭向实际居住地所在街道办事处（镇人民政府）提交完整的申请材料。申请家庭也可通过“厦门市住房保障中心”微信公众号“业务办理”-“掌上办”-“资格申请”-“骨干人才批次”栏目线上办理。未在规定的申请受理时间内提交申请材料的，视为放弃本批次保障性商品房申请资格，其申请家庭顺序号失效。

2. 街道办事处（镇人民政府）应当在收到申请家庭的申请材料之日起 5 个工作日内，作出受理或者不予受理的决定。

申请材料不齐全的，应当在收到申请材料之日起5个工作日内一次性告知申请家庭需要补正的全部材料，申请家庭应当在收到上述告知书之日起5个工作日内补正全部材料。申请材料不符合规定或者申请家庭未在规定期限内补正全部材料的，街道办事处（镇人民政府）应当作出不予受理的决定，并将申请材料退回申请家庭。

3. 申请材料包括：

（1）按规定填写的《厦门市保障性商品房申请表》。

（2）申请家庭成员的身份证、户口簿（户籍证明）原件和复印件。申请家庭中有持境外机构颁发护照的成员，需同时提供2种经我国公证机构公证的中文译本：一是境外护照翻译公证书，二是关于中英文名字具有同等法律效力的声明公证文书。申请家庭中持港澳台身份证的成员，应提供该成员的来往大陆通行证。

（3）申请家庭成员已婚的，应当提供结婚证。离婚的，应当提供离婚证、离婚协议或者生效的法院离婚判决书、法院离婚民事调解书。配偶死亡的，应当提供死亡证明。

（4）除申请人及其配偶的父母、子女外，其他具有抚养、扶养或赡养关系的家庭成员具有本市户籍的，应当提供抚养、扶养或赡养关系证明。

（5）申请家庭成员因就学、服兵役等原因户籍迁出本市的，应当提供派出所出具的相关证明。

（6）现役军人提供经市退役军人事务局（市双拥办）确认的符合转业进厦安置条件的证明。

(7) 共同申请人已婚的，其配偶和未成年子女必须共同申请，并提供身份证、户口簿、结婚证等材料。

(8) 我市农村居民需提供《关于农村居民申请保障性住房的承诺书》及《宅基地调查表》。

(9) 申请家庭对其申报的相关信息和提交资料的真实性作出的书面承诺，及申请家庭签署的同意接受有关部门对其家庭人口、婚姻、户籍、住房等情况进行调查核实的声明。

(三) 审核公示

1. 街道办事处（镇人民政府）作出受理决定后，对申请家庭的人口、户籍、住房等情况进行入户调查核实，并将调查核实情况在社区（村居）内公示 7 日。

街道办事处（镇人民政府）根据调查核实情况和公示情况，在本批次申请截止之日起 12 个工作日内对申请材料及申请家庭的人口、户籍、住房等情况是否符合规定进行审查，并将申请材料及初审意见报送区住房保障行政管理部门。

2. 区住房保障行政管理部门在收到街道办事处（镇人民政府）报送的申请材料及初审意见之日起 3 个工作日内向公安、民政等部门发出申请家庭的人口、户籍等情况的协助调查函，公安、民政等部门自收到区住房保障行政管理部门的协助调查函之日起 7 个工作日内书面反馈核查结果。

区住房保障行政管理部门自收到街道办事处（镇人民政府）报送的申请材料及初审意见之日起 20 个工作日内，根据协查结果

对申请家庭的人口、户籍等情况进行复审，并将申请材料及复审意见报市住房保障中心。

3. 市住房保障中心自收到区住房保障行政管理部门报送的申请材料及复审意见之日起3个工作日内向市资源规划、人社部门发起申请家庭的住房及骨干人才身份情况的协助调查，市资源规划、人社部门在收到市住房保障中心的协助调查之日起7个工作日内反馈核查结果。

市住房保障中心自收到区住房保障行政管理部门报送的申请材料及复审意见之日起20个工作日内作出审核结果，报市住房保障行政管理部门。

市住房保障行政管理部门将本批次的审核结果通过指定的报纸、网站公示7日，经公示无异议或者异议不成立的，确认保障性商品房轮候资格。对不符合条件的，书面通知申请人并说明理由。申请人对审核结果有异议的，可以向市住房保障行政管理部门申请复核，市住房保障行政管理部门应当在15个工作日内将复核结果书面通知申请人。

（四）选房及配售

1. 市住房保障中心会同厦门安居集团有限公司根据本批次已确认轮候资格的申请家庭名单、房源供应情况，制定选房配售方案，报市住房保障行政管理部门批准后以《选房购房手册》形式公布执行。《选房购房手册》包括本批次选房的申请家庭名单、选房顺序、房源清单、选房规则、具体时间及地点安排等。

2. 申请家庭应按照本批次《选房购房手册》的规定参加选房，并在规定时间内办理购房手续。

3. 申请家庭有下列情形之一的，视为自动放弃本批次的购房资格，其本批次申请家庭顺序号失效：

(1) 未按《选房购房手册》规定参加选房的；

(2) 选房后未当场在《房号单》《厦门市保障性商品房买受人、共有产权人确认书》上签字确认的；

(3) 已签字确认并领取《房号单》《配售通知书》，但未在《配售通知书》规定时间内完成合同签订、缴交购房款等相关购房手续的。

4. 选房及相关手续办理

(1) 市住房保障中心会同厦门安居集团有限公司向取得轮候资格的申请家庭发放《选房通知书》，组织申请家庭按申请家庭顺序号在剩余房源中依次办理选房手续并出具《房号单》《厦门市保障性商品房买受人、共有产权人确认书》《配售通知书》。

(2) 市住房保障中心指导厦门安居集团有限公司根据《房号单》《配售通知书》与申请家庭办理合同签订、合同备案等相关配售手续。保障性商品房的产权归申请人和共同申请人共有。未成年子女作为共同申请人的，可以不作为共有产权人。

(3) 申请家庭按厦门安居集团有限公司发出的《交房办理通知书》载明的时间办理交房入住手续。

(五) 使用管理及退出

1. 根据厦门市保障性住房管理相关规定，保障性商品房只能自住，不得出租，不得用于经营，不得违规转让。

申请家庭购买保障性商品房后违反相关规定，将房屋用于出租、经营、违规转让，改变房屋用途，擅自装修、损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施，且申请家庭拒不在规定期限改正、恢复房屋原状，构成重大违约的，市住房保障行政管理部门或其指定机构有权按照销售合同约定要求购房家庭按原购房价的 3% ~ 5% 支付违约金，并由申请家庭承担房屋的修复费用、赔偿其他损失，若购房家庭拒不停止违约行为或拒付违约金，市住房保障行政管理部门或其指定机构有权解除合同、收回房屋。

申请家庭出现上述违反规定的情形，市住房保障行政管理部门根据情节严重，记录不良信用记录；情节严重的，五年内不得再申请社会保障性住房。

2. 申请家庭成员通过购买、继承、受赠等途径在本市拥有其它住房的，应当退出保障性商品房。未退出保障性商品房的，不动产登记机构不予办理其他住房的购房合同备案。

保障性商品房家庭成员仅继承、受赠其它住房的部分产权，不受本规定限制。

3. 保障性商品房自合同约定的房屋交付时间起未满 5 年的，不得上市转让，不得转为普通商品房，购房家庭因特殊原因确需退回保障性商品房的，向原售房单位或其指定机构提出申请，并按照销售合同约定执行。

退回价格 = 原购房价 - 原购房价 × 年折旧率 × 房屋交付年限。其中：

(1) 年折旧率按 1.43% 执行；

(2) 房屋交付年限为房屋交付年月与收回房屋年月之间的时间间隔折算为“年”（保留小数点后两位），其中：收回房屋年月以原售房单位或其指定机构在房源退房回购办理单中记载的收回时间为准；房屋交付年月以原售房单位或其指定机构在交房通知书中限定的交房时间为准。

购房家庭应在原售房单位或其指定机构限定的期限内退房及配合办理合同备案撤销/注销或不动产权属转移登记等各相关手续；原售房单位或其指定机构将在购房家庭办理完毕前述全部事项后按销售合同约定方式计算退回价格并支付款项。购房家庭应按规定缴交购房及退房（退回）涉及的相关税费。

4. 保障性商品房自合同约定的房屋交付时间起满 5 年，且已办理不动产权属登记的，可申请上市转让或转为普通商品房，但应按规定缴交土地收益等相关价款，土地收益等相关价款 = （上市交易指导价 × 不动产登记面积 - 原购房价）× 55%，上市交易指导价按购房家庭提交上市交易或转为普通商品申请时住房保障行政管理部门公布的标准执行。因上市转让、转为普通商品房缴交土地收益等相关价款的，应按规定缴交相关税费。

已购保障性住房上市转让或转为普通商品房后，该申请家庭不得再申请社会保障性住房。

5. 保障性商品房因权属人个人原因被依法进行司法强制处置的，由原售房单位或其指定机构按上述第3条规定进行处置，退回的款项应当先扣除房屋产生的水、电、气、通信、有线、物业、维修金等相关费用，权属人腾退房屋并交由原售房单位接收后，由原售房单位将剩余款项拨付司法部门依法处置。

符合第4条规定上市交易条件的保障性商品房，因权属人个人原因被依法进行司法强制处置的，可由司法部门组织拍卖并由拍卖人按规定缴交土地收益等相关价款。

6. 保障性商品房除因申请购房贷款向贷款银行办理抵押手续外，不得再另行设定抵押权、居住权或其他任何形式的权利负担。

7. 保障性商品房可以依法继承，但继承后保障性商品房性质不变。继承人不是保障性商品房的申请人、共同申请人的，不受“申请家庭已取得社会保障性住房后又拥有其它住房的，应当主动向市住房行政管理部门申报并退出社会保障性住房”规定的限制。

保障性商品房权属人离婚的，保障性商品房可以根据经婚姻登记机关确认的离婚协议或者人民法院作出的生效判决书、调解书进行分割，并办理房屋产权过户手续。保障性商品房性质不变。

继承或离婚依法处置后已按规定缴交土地收益等相关价款的，保障性商品房的土地性质变更为出让，房屋用途变更为普通商品房。

8. 保障性商品房的产权归申请人和共同申请人共有。未成年子女作为共同申请人的，可以由申请人提出申请不作为共有产权人，不在保障性商品房销售合同及权属登记中体现。

未作为共有产权人的未成年保障性商品房共同申请人年满18周岁后，可向市住房保障行政管理部门办理退出共同申请手续。共同申请人办理退出手续后不再受保障性住房有关管理规定和原销售合同的约束。

9. 基于保障性商品房为政策性住房以及政府监管需求，市住房保障中心将根据保障性住房相关规定和物业管理相关规定选聘物业服务企业履行保障性商品房所在项目的物业服务工作，并由市住房保障中心与物业服务企业签订物业服务合同。物业服务收费标准按相关规定执行。

10. 选房（交房）前，市住房保障中心将再次对申请家庭住房条件进行复核，经复核符合规定条件的给予办理选房（交房）手续；不符合规定条件的，予以取消资格。

七、其他事项

本方案未尽事宜，按现行的《厦门市保障性商品房管理办法》（厦府规〔2022〕8号）、《厦门市人力资源和社会保障局 厦门市住房保障和房屋管理局关于申请保障性商品房的骨干人才认定事项通知》（厦人社规〔2023〕1号）等保障性住房有关政策执行。

