

中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会

沪自贸临管规范〔2020〕1号

关于印发《临港新片区限价商品住房供应管理工作实施办法》的通知

管委会各部门、各有关单位：

为做好临港新片区限价商品住房供应管理工作，临港新片区管委会制定了《临港新片区限价商品住房供应管理工作实施办法》，现印发给你们，请认真遵照执行。

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会

2020年5月12日

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管委会办公室 2020年5月12日印发

临港新片区限价商品住房供应管理工作实施办法

为做好临港新片区限价商品住房（以下简称“限价房”）供应管理工作，进一步聚焦区域发展需要、更好实现人才集聚目标，现就临港新片区开展限价房供应管理工作制定本实施办法（以下简称《实施办法》）。

一、申请单位和对象

（一）申请单位条件

限价房的申请单位实行清单管理。在临港新片区产城融合区、张江高科技园区和中国商飞总装备基地（上述三个区域以下统称“限定区域”）实际运营的机构，符合区域产业发展导向且工商注册地、生产经营地和税收户管地均在限定区域的单位，可以申请成为清单内单位。

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管委会、上海市张江科学城建设管理办公室、中国商用飞机有限责任公司（以下统称“区域管理单位”）应当结合各自区域经济社会发展需要、重点工作和重大项目推进，以及限价房的房源供应管理情况等，依据本《实施办法》在限价房供应工作启动前，制定并向社会公布本区域限价房供应实施细则。

（二）申请对象条件

在限价房供应的清单内单位中工作的技术或管理骨干人才（以下简称“人才”），可以提出购买限价房的申请，且应当同时

满足以下条件:

1、具有大学本科及以上学历的本市城镇户籍或持有上海市居住证且积分达到标准分值的在岗在编人才;部分紧缺急需的技术骨干人才,经区域管理单位认定后,学历可以适当放宽。

2、在房屋供应前,能够与所在单位签订五年及以上劳动(聘用)合同(其中事业单位聘用人员应当为本单位在编在职人员;创业人才需提供公司章程、股东证明材料等)且按规定已经在清单内单位连续缴纳社会保险金满两年及以上。

3、2019年度税前年收入应达到上海市个税申报基准及以上(企业申请人提供上一年度单位税务申报截图,机关、事业单位申请人提供个人收入证明)。

4、符合限价房申请条件的人才应当以家庭为单位申请限价房(家庭指本人、配偶及未成年子女,单身人士以本人为家庭),家庭应当具有本市商品住房购买资格,且未曾享受过本市共有产权保障住房和临港宜浩佳园、海洋海事大学临港家园、临港限价房等临港地区以及洋山保税港区、中国商飞总装备基地和张江高科技园区的相关保障性住房。

5、人才及其家庭未被列入临港限价房申请中的不准购名单。

(三) 优先申购对象

满足上述条件的申请人家庭在上海市名下无产权住房的,优先供应限价房(无产权住房情况需满足自政策实施之日起前一年内未发生过产权住房交易或赠与行为,如为离婚人士,离婚需满

三年)。优先供应限价房资格的认定需经申请人家庭住房情况核查后由区域管理单位审核通过。

二、供应价格

临港新片区管委会委托第三方估价机构对限价房的房源、需求等情况进行综合评估，并参照周边商品住房市场行情等因素，以经评估后的市场价9折为限价房售价。

购房人在限定区域内合法稳定就业和居住且年度税前年收入达到上海市个税申报基准及以上的条件下，经审核通过后，每年按照销售价格的5%予以返还，返还年限为5年。限价房供应房源由开发建设单位统一安装单元门禁人脸识别系统供后续居住情况查询。

限价房供应房源装修标准为购房人可自愿选择开发建设单位提供的装修套餐。

三、供应流程

（一）制定细则

区域管理单位应当在限价房供应工作开始前，按照本《实施办法》，分别制定各自区域的限价房供应管理细则。供应管理细则应当包括清单内单位的准入标准、认定程序及后续管理工作等内容。

（二）房源分配

区域管理单位应当向临港新片区管委会备案本区域限价房供应管理细则，细则备案通过后开展房源分配。

临港新片区管委会根据限价房房源供应情况，确定房源供应分配方案，通过公证部门认定的摇号软件进行摇号，将房源分配至各区域管理单位。分配至各区域管理单位的房源应在规定时间内进行配售，未配售房源由临港新片区管委会收回。

（三）信息发布及单位清单的确定

区域管理单位应当按照房源分配方案，发布各自区域的限价房供应管理细则等信息，审核确定并公布本区域的清单内单位。

（四）申请程序

符合条件的申请人应在规定时限内，向所在单位（应当为限价房供应的清单内单位）提出申请，提交以下申请材料：

- 1、申请人书面诚信承诺书；
- 2、申请人同意本实施办法、相关细则的书面承诺书；
- 3、申请人签名的限价房申请表；
- 4、申请人的身份、学历、居住证积分、职务（管理骨干人才）、专业技术职称和专业技术类职业资格（技术骨干人才）等证明材料及相关表彰奖励材料；
- 5、申请人的婚姻状况证明材料；
- 6、申请人的劳动（聘用）合同及社保缴纳清单；
- 7、2019年度税前年收入证明，企业申请人提供上一年度单位税务申报截图，机关、事业单位申请人提供个人收入证明；

8、申请人及家庭成员个人不动产登记信息查询记录(现状),此文件可至南汇新城镇社区事务受理服务中心和各房地产交易中心就近办理;

9、申请人签名同意接受政府指定机构核查其住房情况的书面文件;

10、其他相关材料。

(五) 审核程序

限价房的审核,实行“两级审核、两轮公示”。

1、初审及第一轮公示

申请人所在单位(以下简称“初审单位”)负责初审工作。

初审单位收到申请人提交的材料后,就申请人的身份、学历、居住证积分、获奖材料、婚姻状况、劳动(聘用)合同、社保缴纳、年度收入证明、技术或管理骨干人才等的证明材料进行初审。

经初审符合条件的申请人,由初审单位汇总并进行公示,公示期不少于7天;公示后将无异议以及异议不成立的申请人所有申请资料,一并报所对应的区域管理单位进行复审。

2、复审及第二轮公示

区域管理单位在收到初审单位报送的汇总名单及其他申请资料后,组织开展复审工作。

复审符合条件的申请人,在区域管理单位官方网站予以公示,公示期为7天;公示期内有异议的申请人,在核实相关情况后,进行第二次公示,公示期仍为7天;第二次公示为终审公示。

公示期满由区域管理单位以人（家庭）为单位汇总名单，并根据复审汇总名单开展选房等后续工作。

（六）摇号选房和应做承诺

申请人摇号选房分为两轮进行，摇号方式参照新建商品住宅销售模式。

第一轮为无房申请人优先摇号选房。

区域管理单位根据分配到的房源和申请情况，在公证处的公证人员及各单位工会负责人的监督下，组织经住房情况核查后的无房申请人家庭进行第一轮摇号选房。

第二轮为其余申请人摇号选房。

区域管理单位根据第一轮选房后剩余房源情况和剩余申请人情况，在公证处的公证人员及各单位工会负责人的监督下，组织进行第二轮摇号选房。

区域管理单位汇总两轮摇号选房结果后向清单内单位和相应的申请人出具选房确认单。

限价房申请人在选房时应当同步签订入住承诺书，并和所在单位共同承诺：申请人不同时享受本市廉租住房、公租房（含“先租后售”的临港产业区公租房）；未购买共有产权保障住房；在取得限价房不动产权证未满 10 年期间，不转让、赠与、出租、出借限价房，不改变限价房用途、不从事任何生产和经营性活动，不设定限价房购房贷款以外的抵押；在办理房屋交接手续后六个

月内，由本人及家庭正式入住该房屋；同意各区域管理单位所制定通过的限价房供应管理细则中所要求承诺的其他有关事项。

（七）签订预（销）售合同

临港新片区管委会根据各区域管理单位提交的选房确认单，分期分批组织申请人与限价房开发建设单位签订限价房预（销）售合同；签订预（销）售合同、并按照规定期限完成房款缴纳（贷款）及相关手续的，限价房申请人即成为限价房购房人（以下简称“购房人”）。

四、不动产登记

符合限价房申请（购买）条件的人才本人登记为不动产权利人，配偶及其未成年子女可以登记为不动产权利人。

房地产登记机构办理限价房房屋所有权初始登记和转移登记，应当在相应不动产登记簿、不动产权证和预告登记证明的附记栏内，注记“限价商品住房”。

购买限价房仍需执行上海市征收个人住房房产税的规定。

五、管理监督

（一）管理部门

临港新片区管委会为限价房供应管理工作的牵头单位，具体负责协调、推进限价房供应管理各项工作。

上海市张江科学城建设管理办公室、中国商用飞机有限责任公司对应各自负责区域，协同做好限价房的供应及后续管理工作。

（二）供后管理

1、日常管理

限价房供后日常管理由所在社区负责。社区及居委会负责定期抽查购房人在居住期间是否存在出租、群租等违反承诺的行为，并做好限价房小区物业等工作的日常监管。

2、就业管理

限价房购房人的就业管理由所在单位负责，购房人所在单位应对购房人的就业及纳税等情况出具证明材料，并在购房人就业和纳税发生变化时及时通知区域管理单位。

3、购房款返还

(1) 满足条件

购房人每年申请购房款返还需满足在限定区域内合法稳定就业和居住，且购房人年度税前年收入应达到上海市个税申报基准及以上的条件。

(2) 操作方式

购房款返还采取“个人申请、区域管理单位核定、返还款发放”的方式，返还款采用专户管理，临港新片区管委会对资金专户实施监管。

购房人年度返还款发放情况由各区域管理单位负责核定，开发建设单位具体负责返还申请审核和发放工作。购房人每年初上报上年度就业及居住情况，向开发建设单位提出购房款返还申请，开发建设单位审核后报各区域管理单位核定，并由开发建设单位向符合条件的购房人发放年度返还款。

(3) 操作流程

购房人每年初凭上年度社保及税收缴纳情况和收入情况向所在单位提出申请,其中企业申请人需提供上一年度单位税务申报截图,机关、事业单位申请人需提供个人收入证明。单位初步核实后统计本单位购房人稳定就业数据至开发建设单位,同步提交相关人员社保及税收缴纳证明和单位税务申报截图(或个人收入证明)供复核。

开发建设单位做好门禁人脸识别系统数据统计,并于每年初会同小区所在社区及居委会核实购房人居住情况。

开发建设单位根据单位提交的稳定就业情况及核实后的居住情况统计数据,确认购房人在限定区域的就业和居住情况,对满足条件的购房人核准,由开发建设单位返还年度购房返还款。

同时,建立违规退出机制,购房人在居住期间若有出租、群租等信访投诉及其他违反使用限定和相关法律法规的行为,经社区及区域管理单位核实后列入限价房不予补贴黑名单,停止后续返还款发放。

4、使用限定

限价房的购房人及其家庭,应当按照限价房管理有关规定和预(销)售合同所附条款约定,以及本人和所在单位共同承诺的事项使用限价房;在取得限价房不动产权证未满10年期间,购房人所在单位应当监督购房人及其家庭,按照下列限定使用限价房:

- (1) 不得转让、赠与、出租、出借限价房；
- (2) 不得改变限价房房屋用途，不得用于任何生产和经营活动；
- (3) 不得设定除限价房购房贷款担保以外的抵押权；
- (4) 在办理限价房房屋交接手续后六个月内，由本人及家庭正式入住该房屋；
- (5) 按照各区域管理单位所制定通过的限价房供应管理细则中要求的有关事项使用限价房；
- (6) 不得出现违反其他法律、法规、规章的情形。

5、上市转让条件

购房人取得限价房不动产权证满 10 年，且同时符合以下情形的，可以将该限价房上市转让：

(1) 自签订限价房预（销）售合同之日起，购房人继续在限定区域内的实际运营机构中工作且累计缴纳社会保险或者个人所得税满 5 年的；

(2) 购房人及其家庭无严重违反相关规定、约定和承诺或相关不当行为已经改正的。

6、回购

为提高限价房资源的利用效率，对符合条件的限价房房源进行回购。

(1) 回购条件

取得不动产权证未满 10 年，应购房人及同住人主动申请，并符合一下条件之一，可申请限价商品住房回购：

- ①因工作原因，购房人离开限定区域；
- ②购房人的户口迁离本市或者出国定居；

(2) 申请回购

需要回购限价商品房的，全部购房人、同住人之间达成一致意见后，向临港新片区管委会提出书面回购申请，并提交下列材料：

- ①申请回购格式表单；
- ②购房合同；
- ③限价商品住房不动产权证；
- ④全部购房人、同住人身份证明材料；
- ⑤临港新片区管委会认为需要提交的其他相关材料。

(3) 回购审核

临港新片区管委会应当在收到书面回购申请后的 15 个工作日内，到限价商品住房内实地踏勘，认定同时符合下列条件的，应当作出同意回购的书面决定：

- ①符合回购条件规定；
- ②房屋使用状况良好；
- ③未发生违规违约行为或者违规违约行为已改正。

(4) 实施回购

回购由临港新片区管委会指定的机构（以下统称“回购实施单位”）实施。

回购实施单位应当与购房人、同住人签订回购合同，协商确定回购价款的支付时间和支付方式等。同时符合以下条件的，支付全部回购价款：

- ①户籍已全部迁出；
- ②购房贷款担保抵押权已注销；
- ③水、电、燃气、电信、有线电视等公共事业费用和物业服务费已结清；
- ④在合同约定的期限内腾空并移交房屋；
- ⑤已履行相关部门作出的行政决定且违规违约行为已改正；
- ⑥回购实施单位取得回购房屋的不动产权证。

回购价款的计算公式为：回购价款=原销售价款×（1+计息周期对应的银行存款基准利率）。计息周期自购房合同签订之日起至回购合同签订之日止。计息周期不足3个月的，适用活期存款基准利率；超过3个月的，适用3个月定期存款基准利率；超过6个月的，适用6个月定期存款基准利率；超过1年的，适用1年定期存款基准利率；超过2年的，适用2年定期存款基准利率；超过3年及以上的，适用3年定期存款基准利率。

购房人、同住人应当配合回购实施单位及时办理回购房屋的不动产转移登记手续。

（5）购买限制

限价房住房回购后，购房人不得再次购买限价商品住房。

(6) 房源使用

回购实施单位回购限价商品住房后，房源可继续作为限价商品房向符合条件的申请人供应；也可在办理房源用途调整手续后，作为其他保障性住房使用。

(三) 监督管理

1、申请人（购房人）弄虚作假，故意隐瞒或者虚报本人、家庭、住房、工作关系变化等状况或伪造相关证明材料申请（购买）限价房的，查实后按以下方式予以处置：

（1）已取得申请（购买）资格的，取消其资格；

（2）已签订预（销）售合同的，由合同另一方按约定解除合同；

（3）申请人（购房人）及其家庭列入临港限价房申请的不准购名单；

（4）相应区域管理单位如实记录个人或单位的不良信用记录，按照有关规定纳入市、区公共信用信息服务平台。

2、申请人（购房人）违反相关规定、合同约定或者承诺的，查实后按以下方式予以处置：

（1）严格按照相关规定和预（销）售合同约定处理；

（2）购房人及其家庭列入临港限价房申请的不准购名单，并取消其申请和享受临港新片区其他优惠性政策的资格；

(3) 相应区域管理单位如实记录个人或单位的不良信用记录，按照有关规定纳入市、区公共信用信息服务平台；

(4) 暂时中止购房人所在初审单位限价房供应及临港新片区人才公寓、临港公共租赁房和人才租房补贴政策清单内单位的资格；

(5) 暂停办理所涉限价房不动产权证的相关手续。

3、个人或单位为他人申请（购买）限价房出具虚假证明材料的，相应区域管理单位如实记录个人或单位的不良信用记录，按照有关规定纳入市、区公共信用信息服务平台。取消所涉单位限价房供应清单内单位资格。所涉个人和相关申请人（购房人）及其家庭列入临港限价房申请的不准购名单。

4、在限价房的申请、审核、供应和供后管理过程中，有关行政管理部门和运营机构工作人员滥用职权、徇私舞弊的，依法追究其相应责任。

六、其它

国家、上海市出台的法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

本实施办法自印发之日起施行，有效期至2023年12月31日。

限价房供后管理和监督管理的期限不受本实施办法有效期的约束。

临港新片区产城融合区域（386） 限价房供应工作推进计划

根据《临港新片区限价商品住房供应管理工作实施办法》文件精神，临港新片区管委会是临港新片区产城融合区域（386）的区域管理单位。工作推进计划如下：

一、房源切块

2020年5月20日（1天）：根据供应要求，经公证处及三大区域工会负责人的监督下，进行房源切块工作，根据切块结果，临港新片区管委会获取分配至临港新片区产城融合区域（386）的房源清单。

二、信息公示

2020年5月22日（1天）：由临港新片区管委会官网（<http://www.lgxc.gov.cn/>）及投促中心公众号、临港人才自由港网站同步公示限价房信息及相关流程、表单资料等。

三、启动供应

1、单位申请

2020年5月25日-6月14日（21天）：单位通过临港新片区管委会官网公示的临港新片区限价房申报系统（网址：<http://118.89.148.96:8080/house/>）进行信息填报。信息填报为期14天，6月7日系统关闭填报入口；由临港新片区限价房工作组配合各处室审核为期7天，确定单位清单。

2、个人申请

2020年6月15日-6月21日（7天）：申请人通过单位

发放的个人申请账号可登入临港新片区限价房申报系统(网址: <http://118.89.148.96:8080/house/>), 进行个人及家庭信息填报, 在规定期限内将申请资料提交初审单位, 截至6月21日各初审单位完成申请人资料收件工作, 逾期则视为申请人自动放弃申请。

3、初审及公示

2020年6月22日-7月7日(16天含端午节): 初审单位进行申请人资料审核工作, 单位会将初审通过后的申请人名单进行为期7天的内部公示。

4、复审及公示

2020年7月8日-8月19日(35天): 初审单位将公示名单内的申请人资料提交至临港新片区限价房工作组, 由其进行复审工作。复审工作中需查询无房申请人及家庭成员自政策实施之日起前一年内未发生过产权住房交易或赠与行为(由市相关部门给予查询支持), 此查询工作所需时间取决于无房申请人数量, 预计复审时间需要35天左右。

复审符合条件的申请人, 于临港新片区管委会官网公示, 公示期为7天; 公示期内有异议的申请人, 在核实相关情况后进行第二次公示, 公示期仍为7天; 第二次公示为终审公示。

5、摇号排序

2020年8月20日-8月21日(2天): 经公证处的公证人员及各单位工会负责人的监督下分两轮进行摇号, 第一轮为无房申请人, 第二轮为其余申请人, 建立排序名单。

6、选房

2020年8月22日-9月20日(30天):第一轮无房申请人家庭根据摇号确定的选房顺序优先进行房源选择;无房申请人完成选房后,其余申请人按摇号顺序进行房源选择。各申请人应提前做好选购方案,选房结束后仍未选定的,视为放弃本次限价房购房资格。疫情期间,选房模式为线上选房,详见《选房须知》。

7、签约

2020年9月21日起:根据选房结果,由限价房开发建设单位安排组织申请人签订限价房预(销)售合同,并按照规定期限完成房款缴纳(贷款)及相关手续。