

舟山市定海区人民政府办公室文件

定政办发〔2021〕8号

舟山市定海区人民政府办公室关于印发 《定海区新型集聚小区公寓房 申购管理办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府直属各单位：

经区政府研究同意，现将《定海区新型集聚小区公寓房申购管理办法》印发给你们，请认真贯彻落实。

舟山市定海区人民政府办公室

2021年3月22日

（此件公开发布）

定海区新型集聚小区公寓房申购管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步深化农渔村住房制度改革，切实改善农渔民居住条件，根据《中共舟山市委办公室舟山市人民政府办公室关于创新宅基地使用管理机制，完善农渔民住房取得方式的若干意见》（舟委办发〔2016〕6号文件）精神，结合定海实际，制定本办法。

第二条 因实施《舟山市定海区农村住宅建设布点规划》，引导农渔民利用宅基地审批权益申购城镇公寓房而建设形成的居住小区，统称为“新型集聚小区”。

第三条 新型集聚小区项目原则上由区或镇（街道）统一组织实施，分别形成区级或镇（街道）级新型集聚小区。

第四条 新型集聚小区住房的建筑形式，根据因地制宜原则，一般选择多层或小高层；特殊情况，经区政府同意，可建设四层复式公寓房。

第五条 新型集聚小区公寓房申购必须坚持公平公正、程序规范、方便群众和区域价格平衡原则。

第六条 定海行政区域内（除临城街道、千岛街道）实施新型集聚小区公寓房申购适用本办法。

第二章 申购对象、条件及顺序

第七条 符合农村宅基地新批条件的无房户可以优先申购

新型集聚小区公寓房。

第八条 有下列情形之一的，不得申购新型集聚小区公寓房：

（一）将农村宅基地及住房以买卖、出租或赠与等形式转让的；

（二）在拆迁或搬迁中已享受过货币或房票安置的；

（三）已申购取得过类似农民公寓房的；

（四）其它政策规定不允许申购的。

第三章 申购面积标准及户型选择

第九条 符合新型集聚小区公寓房申购条件的无房户，可按户人均建筑面积不大于 40 平方米的标准选择申购相应户型的多层、小高层或复式公寓房。

第十条 符合申购条件的对象，按标准申购面积选择相应面积的公寓房户型，没有相应户型的，按“就近就高”原则选择。标准申购面积大于小区公寓房最大户型的，可以在标准申购面积内自由组合两套选择，其中一套可以按“就近就高”原则确定。

根据房源情况，经申购对象申请，实施主体同意，可以高套选择户型。

第四章 申购公寓房的价格

第十一条 新型集聚小区所在地镇（街道）的无房户申购公寓房，其标准内面积按政府指导价结算；户型内超过标准面积部分按政府指导价上浮 8%-12% 结算，超过 20 平方米以上部分按市场价结算。

第十二条 申购对象高套户型后的高套部分面积，按市场价结算。

第十三条 新型集聚小区所在镇(街道)外区域的申购对象，其结算价中可以包含“择地差价”，具体标准在各新型集聚小区申购办法中明确。

第十四条 申购对象选择申购小高层公寓房的，户人均4平方米的面积不结算房款。

第十五条 实际面积与户型面积存在误差的，按实际面积及政府指导价结算，实际面积和户型面积均含公摊面积。

第十六条 “政府指导价”、“市场价”均按《舟山市定海区新型集聚小区公寓房申购价格管理暂行办法》制定。

“择地差价”由实施主体牵头，会同区住建局、区财政局、区农房管理中心、区物价局、区农业农村局等单位根据申购对象所在镇(街道)与公寓房所在地的土地基准价及商品住宅市场价的差异等因素确定，并报区政府批准。

第五章 公寓房申购程序与要求

第十七条 新型集聚小区公寓房申购采取准入、轮候、公示制度；申购须以户为单位。

条件成熟的新型集聚小区可以参照商品住宅预售办法进行预申购，具体办法由各实施主体制定，报区政府批准。

第十八条 申购新型集聚小区公寓房，必须发布通告。通告由实施主体在市内主要媒体、政府网站和社区(村)公告栏中发

布，并告知申购条件、地点、期限等内容。

第十九条 申购新型集聚小区公寓房需填写申购表及提供相关证明材料。

第二十条 申购新型集聚小区公寓房原则上须遵守下列程序：

（一）报名与初审。在通告规定期限内，申购对象向户籍所在地村民委员会提出书面申请，如实填写申购表，并提供必备证明材料。村民委员会应对申购对象填写的申购表及提供的相关材料进行初审，并将初审结果予以公示。公示7日届满无异议或经核实异议不成立的，签署初审意见报镇（街道）政府（办事处）。

（二）审查审核与资格确认。镇（街道）在收到申报材料后应会同住建、农业农村等部门对材料的真实性进行审查审核。

对镇（街道）级新型集聚小区公寓房的申购，经审查审核后，不符合条件的，应书面告知理由；对符合条件的申购对象应进行公示，公示7日届满无异议或经核实异议不成立的，由镇（街道）政府（办事处）确认资格，并签发资格确认书。

对区级新型集聚小区公寓房的申购，经审查审核后，不符合条件的，由镇（街道）政府（办事处）书面告知理由；符合条件的，由镇（街道）政府（办事处）签署“符合条件”的意见，并将符合条件的申购对象名单报送区农房管理中心。区农房管理中心根据镇（街道）意见，对符合条件的申购对象进行公示，公示7日届满无异议或经核实异议不成立的，签发资格确认书。

(三) 异议与复核。申购对象对本户的资格审查审核不符合条件的结果有异议的, 可以要求复核, 经复核符合条件的由镇(街道)政府(办事处)或区农房管理处确认资格。

(四) 根据各新型集聚小区的实际情况, 在资格确认后, 还可以选择适用其它相关程序: 登记选择相应户型、制订摇号办法及发放摇号通知书、组织摇号、选房及办理购房手续等。

第二十一条 有选房资格的对象(包含户内成员)是老年人(摇号日前已满 70 周岁及以上)或者行动不便人员(凭相关证明), 可提出申请优先申购低层公寓房。

第二十二条 申购对象在摇号日之前放弃申购的, 不影响其下次申购, 但申购对象有下列行为之一的, 视为放弃本次申购, 且不得参加下一次申购:

- (一) 入围购房对象放弃选房摇号的;
- (二) 选房后在规定时间内没有签订购房合同的;
- (三) 签订合同后在规定时间内没有按约定支付房款义务的。

第六章 政策措施

第二十三条 区政府对各镇(街道)及有关单位实施新型集聚小区项目及申购工作按年度计划进行考核, 对工作比较突出的予以表彰。

第二十四条 申购对象在办理新型集聚小区公寓房首次产权登记时依法享受契税免交政策。

第二十五条 申购对象在取得新型集聚小区公寓房的产权证后，即可进行抵押交易，但国有划拨土地上的新型集聚小区公寓房，应在符合法律规定的前提下补交土地出让金后才能上市交易。

第二十六条 新型集聚小区实施主体参照《舟山市物业专项维修资金和物业保修金管理办法》缴纳物业专项维修资金和物业保修金，并参照《舟山市物业管理办法》选聘物业服务企业。

新型集聚小区物业管理费收取标准经物价部门审核后，在申购合同上予以明确。

第七章 责任追究

第二十七条 对在小区住房建设和申购工作中出现的玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、为申请对象提供不实证明等行为依纪依规追究相关责任人责任；情节严重的，依法追究法律责任。

第二十八条 申购集聚小区公寓房有下列情形的，分别作出处理：

（一）申购过程中，申购对象采取提供虚假情况、故意隐瞒事实、伪造证据等欺诈手段意欲骗取申购资格的，取消当次申购资格，且不得申购下一次类似新型集聚小区公寓房；

（二）申请过程中，申购对象采取欺诈手段意欲超标准面积申购的，取消当次申购资格；

（三）申购对象采取欺诈手段已超标准面积申购的，依法收回公寓房，取消当次申购资格，且不得申购下一次类似新型集聚

小区公寓房；

（四）申购对象采取欺诈手段已申购取得公寓房的，依法收回住房，赔偿损失，并在以后 3 年内不得再提出申购；

情节严重的，依法追究法律责任。

第八章 附 则

第二十九条 本办法生效后，各新型集聚小区实施主体应根据本办法制定具体申购办法，并报区政府批准。

第三十条 新型集聚小区公寓房在满足第七条规定的对象申购后，多余房源可以由禁建区内的少房户进行申购，少房户的认定及具体申购政策在各新型集聚小区公寓房申购办法中明确。

第三十一条 农村宅基地新批条件及农村家庭户的人口计算均按宅基地审批政策的相关规定执行。

第三十二条 本办法自 4 月 12 日起施行，《定海区新型集聚小区公寓房申购管理办法》（定党政办发〔2016〕179 号）文件即行废止。

抄送：区委各部门，区人大办，区政协办，区人武部，区法院，区检察院，市以上垂直管理单位在定派设机构，驻定部队

舟山市定海区人民政府办公室

2021 年 3 月 22 日印发
