厦房市场〔2021〕11号

厦门市住房保障和房屋管理局

关于印发新建商品住房公证摇号公开销售

实施方案的通知

各相关单位：

为进一步落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加强新建商品住房销售管理，规范销售行为，有效维护我市房地产市场秩序，经市政府同意，我局制定了《厦门市新建商品住房公证摇号公开销售实施方案》，现予印发，请遵照执行。

特此通知。

厦门市住房保障和房屋管理局

2021年11月26日

（此件主动公开）

厦门市新建商品住房公证摇号

公开销售实施方案

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，加强新建商品住房销售管理，规范销售行为， 有效维护我市房地产市场秩序，根据《厦门市住房保障和房屋管理局等五部门关于进一步加强房地产市场调控的通知》（厦房〔2021〕53号）等精神，制定本方案。

一、适用范围

本方案适用于2021年12月1日后出让的，思明、湖里区所有的商品住房项目，海沧、集美、同安、翔安区达到地价上限且意向登记购房人数不少于可售房源数的商品住房项目。

二、摇号原则

**（一）优先原则**

区分优先购房人和普通购房人。符合本市住房限购政策的“无房家庭”为优先购房人。“无房家庭”是指在本市范围内无自有住房且无住房交易记录（含赠与）的家庭（不包括未婚、离异等单身人士）。其他符合限购政策的家庭和成年单身人士为普通购房人。

**（二）公开原则**

公证摇号公开销售应委托公证机构监督、邀请意向登记购房人代表见证，并形成自证材料；公证摇号公开销售活动全过程及所有环节应公开、透明。公证摇号公开销售细则、摇号排序和选房结果应在意向登记系统公布，并在销售现场显著位置单独公示。

**（三）公平原则**

公证机构全程监督公证摇号公开销售活动，按照相关法律法规的规定，独立公正地开展工作，监督摇号方式公开销售商品住房，应做到公开、公平、公正，合理收费，确保摇号选房流程和结果公正可靠。

三、实施方案

**（一）购房意向登记**

1.房地产开发企业应在预售方案中明确公证摇号公开销售细则，细则应包括购房人资格审查方式及要求、房源数量、购房意向登记规则、公证机构名称、摇号方案、选房方案及相关流程等。预售方案应在厦门网上房地产、意向登记系统、市住房保障和房屋管理局微信公众号上公布。

2.购房意向登记规则需明确购房意向登记起止时间、方式（购房意向登记系统）、条件（参与意向登记的购房人需符合我市住房限购政策，除成年单身外，家庭成员不得单独进行意向登记）等。购房意向登记规则应符合相关规定，不得设置前置条件。冻结的购房意向金不得超过规定数额（思明、湖里区150万元，其他各区30万元）；不得以任何理由、方式收取除冻结购房意向金外的押金、订（定）金等钱款。

3.房地产开发企业自取得商品房预售许可证之日起10日内，一次性公开当期准售房源，并组织购房意向登记，登记期限不少于5个工作日。

4.意向登记购房人应在购房意向登记系统上传身份证、结婚证、户口簿、住房证明、个人所得税或社会保险缴纳证明、资金证明等材料。系统自动审核购房资格，不符合限购政策或材料不齐全的不予登记。对自动审核有异议的或购房资格未通过的，意向登记购房人可向房地产开发企业申请重新核对。自当期登记之日起至摇号选房结果公示止，意向登记购房人不得参加本市其他项目的购房意向登记。

5.意向登记通过后，系统生成意向登记单。意向登记单信息包括意向登记购房人姓名、身份证号码、登记编码、购房人类型等。

6.购房意向登记截止后，在公证机构监督下，从系统生成《购房意向人登记名册》（样式详见附件），并随机抽取3至5名意向登记购房人代表作为摇号监督人。《购房意向人登记名册》、摇号监督人名单应在购房意向登记系统公布并在销售现场同步公示。

**（二）摇号**

1.摇号由房地产开发企业组织，地点设在厦门市公共资源交易中心。摇号采用手动摇号机随机摇取号码，由公证机构全程监督，意向登记购房人代表参与现场监督。整个摇号过程应全程直播、录像，相关音像资料应妥善保存。

2.摇号当天在公证机构的监督下从当期准售房源中按各面积段随机抽取不低于50％的房源作为优先房源。

3.摇号流程。（1）第一轮次组织优先购房人摇号。优先购房人少于优先房源的，以实际人数摇出相应数量的号码；优先购房人多于优先房源的，以优先房源数摇出相应数量的号码，在本轮次摇号未中的优先购房人可按普通购房人参与第二轮次摇号。（2）第二轮次组织普通购房人摇号。按本轮次所有可售房源数量的1.3倍摇出相应数量的号码；购房人数未达到可售房源数量1.3倍的，以实际人数摇出相应数量的号码。

4.摇号活动结束后，应于当日在购房意向登记系统及销售现场公示摇号排序结果及公证书，公示时间不少于1日。

5.摇号排序结果公示结束后，未获得选房资格的意向登记购房人可参加其他项目的购房意向登记。

**（三）选房**

1.房地产开发企业在公证机构监督下，按照摇号排序结果组织优先购房人和普通购房人选房。优先购房人选房结束后，剩余的优先房源并入普通房源。意向登记购房人在规定的时间内未选房的，由房地产开发企业按照意向登记购房人主动或被动情形出具说明，公证机构确认后视为放弃选房。

2.选房结束后，房地产开发企业应在销售现场及购房意向登记系统公示选房结果及公证书，公示时间不少于1日。意向登记购房人、合同签订人须保持一致，不得变更。

3.房地产开发企业应当在选房结束之日起5日内，将摇号排序和选房结果公证书及放弃选房人名单报市住房保障和房屋管理局备案。

4.若本期准售的商品住房仍有剩余，剩余房源可由房地产开发企业申请另行销售，销售方案需报市住房保障和房屋管理局备案；剩余房源必须通过意向登记系统进行意向登记，意向登记购房人、合同签订人须保持一致，不得变更。

四、工作要求

（一）意向登记购房人应如实登记家庭房产等信息，并对所提供信息材料的真实性做出书面承诺。意向登记购房人提供虚假材料骗取购房资格或优先购房人资格的，2年内限制其登录意向登记系统。意向登记购房人取得选房资格后累计主动放弃购房2次的，自最后一次选房结束时起，6个月内限制其登录意向登记系统。

（二）房地产开发企业违反本方案规定、不接受公证机构监督、不及时报备摇号过程和结果、虚构购房资格或者审核把关不严造成社会影响的，将依法依规查处。

（三）公证机构应当严格遵守相关法律法规和职业道德，杜绝被人为操控，排除房地产开发企业或其他第三方干涉，发现存在恶意串通、修改规则、徇私舞弊或影响执业公正等行为的，将依法予以处理。

附件：《购房意向人登记名册》（样式）

附件：

（项目名称＋预售证号＋楼栋号）

购房意向人登记名册（样式）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 登记编码 | 姓名 | 身份证号码  （隐藏第7-14位数字） | 购房人类型（优先购房人或普通购房人） | |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

开发企业（公章）： 日期： 年 月 日

厦门市住房保障和房屋管理局办公室 2021年11月26日印发