

# 佛山市三水区住房城乡建设和水利局

---

## 佛山市三水区住房城乡建设和水利局 关于《佛山市三水区共有产权住房 管理实施细则》的政策解读

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，落实党的十九大关于“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”的工作部署，加快完善我区城镇住房保障体系，根据《佛山市人民政府办公室关于推进共有产权住房政策探索试点工作的实施意见》（佛府办〔2020〕12号）要求，我局草拟了《佛山市三水区共有产权住房管理实施细则（送审稿）》，为使广大市民能更准确了解制定政策的背景、法律依据、有关条款解释，现将有关情况说明如下：

### 一、文件制定背景

共有产权住房作为住房保障新的补充形式，纳入城镇保障性安居工程管理。其以满足市民住房需求为主要出发点，缓解城市“夹心层”的住房压力，进一步落实“房住不炒”的工作目标。2018年佛山市被列入广东省5个共有产权住房政策探索试点城市之一，佛山市政府高度重视，要求加快落实推进。2020年5月，佛山市人民政府办公室印发《关于推进共有产权住房政策探索试点

工作的实施意见》，明确了共有产权住房的性质、规划建设、申购配售、使用管理、保障措施等方面的内容，并要求各区人民政府要按照实施意见要求，结合本区实际制定实施细则。因此，制定出台我区共有产权住房实施细则是落实上级决策部署、为我区共有产权住房筹集、配售提供政策支持。

## 二、文件制定依据

本《实施细则》主要根据《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅 广东省自然资源厅 中国人民银行广州分行 中国银行保险监督管理委员会广东监管局关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123号）、《佛山市人民政府办公室关于推进共有产权住房政策探索试点工作的实施意见》（佛府办〔2020〕12号）等文件要求，结合我区实际情况制定。

## 三、主要内容说明

《佛山市三水区共有产权住房管理实施细则（送审稿）》深入贯彻了习近平新时代中国特色社会主义思想，全面落实党的十九大关于加快建立多主体供给、多渠道保障，租购并举的住房制度的部署。并遵循政府主导、产权清晰、以需定建、适度保障、封闭运行的原则，重点对共有产权住房的规划和建设和房源筹集、资金保障和政策支持、申购和审核、配售管理、价格和份额、退出管理等方面做出规定，政策共八章三十七条。主要内容包括：

### （一）房源性质

共有产权住房是由政府提供政策支持，实行政府与承购人按

份共有产权，并限定处分权利的政策性住房。共有产权住房纳入城镇保障性安居工程管理。

## （二）代持管理

共有产权住房由国有机构等专业运营管理机构（简称代持机构），代表镇政府（街道办事处）持有共有产权住房政府份额，并按照有关规定和合同约定负责具体管理服务 work，包括与承购人签订配售合同、日常管理、回购及再上市交易等事项。

## （三）供应计划与规划

区住建水利局根据上级规划、任务要求以及我区共有产权住房需求，落实我区共有产权住房筹集渠道和重点项目。

## （四）房源标准

共有产权住房建筑面积不超过 120 平方米，并提供简约、环保的基本装修，满足基本入住条件。

## （五）房源的筹集

共有产权住房主要采取如下渠道筹集：一是政府组织集中建设；二是通过“限房价、竞地价”等方式由房地产开发企业集中建设；三是通过“限地价、竞配建”等方式在商品住房项目中配建；四是在城市更新（“三旧”改造）项目中配建；五是收购符合要求的新建商品住房或存量住房；六是转用符合要求的在建和未销售的经济适用住房、限价商品住房、直管公房等；七是接受捐赠等其他合法途径筹集。

## （六）用地供应

共有产权住房建设所需用地计划指标应纳入地方年度用地

指标，予以优先保障，列入城镇保障性安居工程的，不占用地方年度用地指标。

### （七）政策支持

1. 税费优惠。共有产权住房建设筹集等执行国家规定的各项税费优惠政策。购买、转让共有产权住房按照面积份额计算确认相关税费。

2. 金融支持。鼓励银行业金融机构根据共有产权住房的特点，在依法合规、风险可控的前提下，依据商业可持续原则，完善信贷管理制度，改进金融服务方式。

### （八）供应对象及条件

共有产权住房保障对象为本区户籍居民和在本区稳定就业的新市民及其家庭

1. 本区户籍居民。申请人为本区户籍，具有完全民事行为能力；申请人及申请家庭成员在佛山市没有商品房（含住宅、商铺、写字楼等），且5年内没有住房转让记录；申请人及家庭成员在佛山市未享受过农村宅基地政策。

2. 新市民。申请人常年在在本区工作和生活，具有完全民事行为能力，持有本区居住证；申请人自申购之日前在本区连续购买社保满5年以上且申购时保持参保状态；申请人及申请家庭成员在佛山市没有商品房（含住宅、商铺、写字楼等），且5年内没有住房转让记录。

### （九）申购与审核

符合条件、自愿申购共有产权住房的本区户籍居民将申请资

料提交户籍所在地村（居）委会办理申请，新市民将申请资料提交居住证所在地村（居）委会办理申请。镇（街道）住建负责初审，区住建部门联合区不动产、民政、社保、流动人口管理机构等部门进行终审。

### **（十）规范分配管理**

结合我区共有产权住房供应能力，建立按房配售制度。申请人的配售排序，通过公开摇号、抽签的方式确定，确保公开、公平、公正。申请人选定房源后，应当在 30 天内与代持机构、开发建设单位签订购房合同。

### **（十一）价格交易**

共有产权住房评估价格，采用代持机构委托房地产估价机构评估等方式，参考同时期、同地段、同品质普通商品住房的市场价格确定。

### **（十二）使用管理**

共有产权住房应当用于承购人自住。承购人享受与购买商品住房居民同等公共服务待遇。共有产权住房和商品住房在同一小区的，纳入所在小区统一管理，并享受同等物业服务和承担同等义务。承购人无需缴纳政府产权部分的租金。共有产权住房小区原则上应当实行市场化的物业管理，由承购人承担住房及其附属设施的日常维修保养、物业服务等费用，在物业小区内行使业主权利，缴纳按照整套共有产权住房全部产权建筑面积计算的住宅专项维修基金和物业管理服务费，并享受住宅专项维修基金和物业管理服务的相应权利。承购人应当按有关规定和合同约定使用

共有产权住房，不得擅自出租转借、长期闲置或改变用途，不得改变房屋结构，影响房屋质量安全和使用功能。

### **（十三）政策衔接**

享受公共租赁住房、直管公房等政策租赁住房的共有产权住房承购人，应当自共有产权住房交付通知送达后的 60 日内，主动腾退所占用、使用的前述住房；领取住房租赁补贴的承购人，自共有产权住房交付通知送达后的次月起，区住房城乡建设和水利局停止发放住房租赁补贴。

### **（十四）明晰产权**

承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于 50%，其余部分为政府产权份额。承购人不得分割个人产权份额以及增购政府产权份额。政府产权份额应由代持机构代为持有。

### **（十五）产权转让**

共有产权住房产权流转实行封闭运行。承购人取得共有产权住房不动产权证书满 5 年的（以不动产权证书登记日期为准），允许转让其所持有的产权份额。承购人需转让的，应当向住房保障主管部门提交转让申请。经住房保障主管部门审核通过后，该承购人所持有的产权份额原则上由代持机构通过摇号抽签的方式，转让给其他符合规定条件的申请人。新承购人获得房屋产权性质仍为“共有产权住房”，所占房屋产权份额比例不变。

### **（十六）抵押与继承**

共有产权住房承购人和代持机构可依法将拥有的产权份额

用于抵押，承购人办理抵押前需要征得代持机构同意。

承购人亡故，其法定继承人符合共有产权住房申购条件的，可继承共有产权住房个人份额，并重新计算所得共有产权住房的时间；法定继承人不符合共有产权住房申购条件的，按本实施细则相关规定进行产权转让或退出。

### **（十七）转让和退出管理**

承购人取得共有产权住房不动产权证书不满5年的（以不动产权证书登记日期为准）不得转让，法院处置共有产权住房产权的，或有家庭成员因患重大疾病致经济困难（申请时须提供二级以上医院相关专科医生对其家庭成员重大疾病的明确诊断或伤残等证明材料）或离婚析产的除外。

承购人持有共有产权住房期间，承购人及其家庭成员通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房，或因承购人债务或抵押期间承购人不按抵押合同约定还贷等原因，共有产权住房将面临被法院强制执行，以及发生合同约定的其他情形的，承购人应当按照相关规定和合同约定，退出个人所持有共有产权住房的产权份额并办理不动产转移登记手续，由代持机构根据有关规定安排转让给符合申购条件的申请人。

佛山市三水区住房和城乡建设和水务局

2020年12月31日