

主动公开

SSFG2020008

佛山市三水区人民政府办公室文件

三府办〔2020〕12号

佛山市三水区人民政府办公室关于印发佛山市三水区共有产权住房管理实施细则的通知

各镇政府（街道办事处），区政府各单位，中央、省、市驻三水单位：

《佛山市三水区共有产权住房管理实施细则》业经 2020 年 12 月 4 日十六届 98 次区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向区住建水利局反映，联系电话：87781072。

佛山市三水区人民政府办公室

2020年12月22日



佛山市三水区共有产权住房管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为深入贯彻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“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《广东省住房和城乡建设厅关于开展共有产权住房政策探索试点的通知》（粤建保函〔2018〕993号）、《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181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）的要求，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本细则所指共有产权住房，是由政府提供政策支持，按照相关标准筹集建设，面向符合规定条件的人群供应，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，并纳入城镇保障性安居工程管理。

第三条 本细则适用于我区行政区域内共有产权住房的规划、建设、审核配售和监督管理等。

第四条 区住建水利局负责本区共有产权住房规划、建设、申请、审核及配售管理的指导和监督工作。

区发展改革、民政、财政、国有资产、人力资源社保、市场

监管、公安、自然资源、税务等单位按照各自职责，协助做好共有产权住房相关工作。

各镇（街道）根据属地管理原则，负责本行政区域内的共有产权住房建设和管理，并协助有关部门和机构，做好共有产权住房相关工作。

经区政府批准同意后，区住建水利局可委托事业单位、国有机构或采取政府购买服务等方式委托社会组织，负责承办共有产权住房的需求调查、登记、建设筹集、运营管理和维护养护等事务。

第五条 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。

第二章 规划建设和房源筹集

第六条 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，制订我区共有产权住房年度计划及建设方案，其中：

共有产权住房的年度计划应当包括建设规模、土地供应和资金使用安排、建设区域分布、保障对象范围等内容。

共有产权住房的建设方案应当包括任务分解、项目概况、建设区域分布、保障对象范围、实施措施和工作机制等内容。

第七条 共有产权住房项目应当根据本区城乡规划要求，结合城市功能定位和产业布局进行项目选址，优先安排在安居需求较为集中、配套设施较为齐全、功能完善区域。

第八条 共有产权住房项目采用招标、拍卖、挂牌等方式供地。房地产开发企业集中建设或房地产开发企业在普通商品住房项目配建的共有产权住房项目原则上采用招标、拍卖、挂牌方式供地。

政府组织集中新建和“限房价、竞地价”方式由开发建设主体建设的共有产权住房建设用地纳入本区土地利用年度计划管理。在安排年度用地指标时，应单独列出共有产权住房建设用地指标，并予以优先供应。通过配建方式建设共有产权住房的，应该在土地出让合同中明确配建比例、建设标准以及收楼标准等。

第九条 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，不占用地方年度用地指标。

第十条 共有产权住房的规划、设计、施工、监理、验收等环节要加强把关，保证住房质量。配套建设的市政基础设施及公共服务设施，应当同步规划、同步建设、同步交付使用。共有产权住房应实施全装修成品交房，并明确装修标准。

共有产权住房建筑面积不超过120平方米，并结合实际，优化户型设计，合理确定建筑户型和建筑面积标准。向社会收购商品住房等方式筹集的共有产权住房房源，原则上按同一标准执行。

新建的共有产权住房应当坚持“省地、节能、绿色、环保”的原则，积极采用产业化技术和工艺，鼓励提供简约、环保的基本装修，满足基本入住条件。

第十一条 共有产权住房的筹集渠道包括：

（一）通过“限房价、竞地价”等方式由房地产开发企业集中建设；

（二）通过“限地价、竞配建”等方式在商品住房项目中配建；

（三）在城市更新（“三旧”改造）项目中配建；

（四）收购符合要求的新建商品住房或存量住房；

（五）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；

（六）接受捐赠等其他合法途径筹集的住房。

第三章 资金保障和政策支持

第十二条 共有产权住房建设筹集等所需资金通过多渠道解决，当中涉及的财政资金按相关规定可从住房保障相关资金中列支，并按政策可享受国家、省有关专项资金支持。

第十三条 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。承购人购买、转让共有产权住房所产生的税费，代持机构不承担，由承购人或转让方按国家相关税收政策缴纳，符合条件的，可按照规定享受相关税费优惠政策。

第十四条 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。推进金融产品和服务创新，支持承担共有产权住房项目的企业在资本市场通过发行股票、债券等金融工具融资。

承购人购买共有产权住房可参照商品住房有关贷款规定申请住房公积金贷款、商业银行个人住房贷款。不动产登记部门应当依照按份共有财产抵押登记规定及时受理抵押登记申请，提高抵押登记效率。住房公积金缴存职工，符合共有产权住房供应对象要求的，可优先享有共有产权住房购买资格。购买共有产权住房的承购人需要使用住房公积金的，可按照国家规定向住房公积金管理部门申请。代持机构不与承购人共同承担抵押义务。

第四章 申购和审核

第十五条 共有产权住房的申请家庭由申请人或共同申请人组成。申请家庭应确定1名有完全民事行为能力的家庭成员作为申请人，由申请人办理相关的共有产权住房申请、确权手续。共同申请的家庭成员应当与申请人具有法定赡养、抚养、扶养、收养关系。

第十六条 申购本区共有产权住房应同时符合下列条件：

（一）本区户籍居民：

1. 申请人为本区户籍，具有完全民事行为能力；

2. 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；

3. 申请人及申请家庭成员在佛山市未享受过农村宅基地政策。

（二）新市民：

1. 申请人常年在本区工作和生活，具有完全民事行为能力，持有本区居住证；

2. 申请人在本区连续购买社保满 5 年以上且申请期间保持参保状态；

3. 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。

第十七条 申请人及其家庭成员已签订佛山市住房购买合同或产权调换形式的征收（拆迁）补偿协议，或持有未办理受赠、继承手续或其他未办理不动产登记的佛山市住房，不得申购本区共有产权住房。

申请人及家庭成员应对不存在以上情形作出承诺。

第十八条 申请人符合以下条件之一，优先配售共有产权住房：

（一）符合申购条件的公共租赁住房、租赁补贴家庭；

（二）法律法规或者国务院规范性文件规定的共有产权住房优先供应对象。

第十九条 申请人在申购共有产权住房时，须按规定提交以下资料：

（一）佛山市三水区共有产权住房申购表（原件）；

(二) 申请人及共同申请家庭成员的身份证及户口本(复印件,现场核验原件);

(三) 申请人的婚姻状况证明,离异的应当提交离婚协议书或者法院离婚判决书(复印件,现场核验原件);

(四) 承诺书(原件);

(五) 申请购买共有产权住房情况声明书(原件);

(六) 申请人及共同申请家庭成员的不动产查册证明(复印件,现场核验原件,查册范围应为佛山市内);

(七) 申请人及共同申请家庭成员的未享受宅基地政策证明(原件,户籍在佛山市内村委会的申请人提交);

(八) 申请人购买社保证明文件(原件,非户籍申请人提交);

(九) 申请人的居住证(复印件,现场核验原件;非户籍申请人提交);

申请人提供的资料应真实、完整、有效。按规定需由相关单位或个人出具证明材料的,相关单位或个人应当出具,并对提供证明材料的真实性负责。

第二十条 共有产权住房的申购和审核程序如下:

(一) 申请时间以区住建水利局公布为准;

(二) 申请家庭申购共有产权住房到户籍或居住证所属镇(街道)所在的村(居)委会提交资料申请;

(三) 村(居)委会对申请人递交的申请材料进行审核,申请材料齐全的,由村(居)工作人员将信息录入住房保障系统发

起申请，并将申请材料在 5 个工作日之内转送属地镇政府（街道办事处）；

（四）镇政府（街道办事处）自收到有关材料之日起 10 个工作日内对申请材料的完整性、有效性及申请人家庭情况进行审核，审核通过后镇政府（街道办事处）将审核意见和申请人的申请材料一并报送区住建水利局；

（五）区住建水利局收到登记材料后，在 1 个工作日内转区民政、人力资源社保、不动产登记、流动人口管理等部门就申请人及其家庭成员相关情况出具证明，并于 10 个工作日内进行反馈。其中：

区民政部门提供申请人及其家庭成员婚姻登记信息；

区人力资源社保部门提供新市民申请家庭社保缴纳信息；

区不动产登记部门提供申请人及其家庭成员商品房信息（包括商品房信息和 5 年内商品房转让记录）、农村宅基地登记信息；

区流动人口管理部门提供新市民申请家庭居住证信息。

区住建水利局自收到上述部门反馈的有关材料之日起 3 个工作日内进行审核，审核通过后在政府门户网站予以公示，公示期不少于 5 个工作日。公示期内，对公示内容有异议的单位和个人应当以书面形式提出。区住建水利局应当对异议进行核实。公示结束后，对符合共有产权住房申购条件的，区住建水利局应予以登记入册，并将名单转交给代持机构组织配售；对不符合条件的申请人应书面告知其原因。

第五章 价格和份额

第二十一条 共有产权住房销售前，由代持机构委托房地产估价机构评估，参考同时期、同地段、同品质普通商品住房的市场价格对拟出售的共有产权房进行评估。

共有产权住房销售价格实行政府指导价，根据不同的建设筹集方式确定：通过“限房价、竞地价”等方式由房地产开发企业集中建设的，销售价格不得高于住宅用地出让文件的限定销售价格；通过其他方式建设筹集的，销售价格应当综合考虑建设、财务、管理成本、税费和利润，以及承购人购房承受能力等因素确定。

共有产权住房的销售价格在房屋配售前，结合房屋评估价格，由区住建水利局、区财政局和区发展改革局等部门共同审核后确定，确定结果向社会公布。

第二十二条 在产权转让、退出、回购时，共有产权住房的销售价格根据届时评估价格和原承购人所持产权份额确定。法院处置共有产权住房产权的，共有产权住房的销售价格以法院委托评估单位出具的评估价为准。

第二十三条 共有产权住房销售价格应在销售前确定，面向社会公开并在销售现场公示。未确定销售价格、未取得预售许可、未完善销售方案等不具备销售条件的共有产权住房，不得销售。

第二十四条 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，承购人的产权份额原则上不低于 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。政府产权份额由政府指定机构代为持有。

第六章 配售和管理

第二十五条 区住建水利局在公开配售前 20 天向社会公布经区政府批准可以实施共有产权的房屋的信息(包括房屋地址、建筑面积、出资额标准等)。

第二十六条 代持机构在区住建水利局指导下开展摇号配售工作，程序如下：

(一) 摇号。符合申购资格的申请人名单公示期满后，受委托的代持机构对购房人的选房顺序进行摇号，摇号由公证机构依法全程公证，并主动接受人大代表、政协委员、新闻媒体及社会群众监督。摇号结果在政府门户网站予以公示，明确选房时间、地点、批次安排等，公示期为 5 个工作日。

(二) 选房。受委托的代持机构按照申请人摇号取得的顺序，分批次通知申请人选房，选房期具体根据房源数量及申请人数确定。未按时到场参加选房的申请人视作自动放弃，同时，该申请人的本次申购资格作废，由后续家庭依次递补。

(三) 合同签订与备案。申请人现场选定住房后，申请人应当在 30 日内与代持机构签订共有产权住房购房合同，购房合同应明确房屋单元、总价、产权份额、使用规定、转让限定、违约责任等内容，购房合同统一采用省住房城乡建设厅、省市场监督管理

理局共同制定的购房合同。购房合同签订后开发建设单位配合代持机构按规定办理网签备案手续。代持机构在购房人办理网签手续后5个工作日内，将最终购房名单等信息在住房保障系统中予以确认，并报区住建水利局备案。申请人选定住房后未在规定时间内签订购房合同，视为放弃。

（四）办理产权证。满足不动产登记条件后，由开发建设单位协助代持机构、购房人办理不动产登记。代持机构、购房人分别领证。共有产权住房的不动产登记簿和不动产登记证书附记栏标注“共有产权住房”，列明全体共有人、按份共有及各占比例等内容；在产权共同情况栏填写“按份共有”，并附注“本房屋属于共有产权住房，使用、抵押、转让、继承登记时，需遵守共有产权住房政策的有关规定”。

（五）申请人拒签、逾期未签销售合同的，将视为放弃申购权利，再次申请的，应当重新办理。

（六）一个家庭只能购买一套共有产权住房，并享受与购买商品住房同等的落户、入学等公共服务待遇。

第二十七条 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，区住建水利局停止发放住房租赁补贴。

第二十八条 代持机构应当建立申请、配售保障对象档案，

完善纸质档案的收集、管理工作，保证档案数据完整准确。各镇政府（街道办事处）、代持机构和区住建水利局在完成申请人选房签约工作之日起1个月内，将配售家庭或个人及所选房屋等情况准确录入住房保障系统。

第二十九条 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，应当纳入所在小区统一管理，并享受同等物业服务并承担同等义务。建设单位或物业管理单位不得在共有产权住房和商品住房之间设置围墙等物理隔离进行区别对待。

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养护、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。

第三十条 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，应当向区住建水利局或其委托的代持机构提交转让申请。经区住建水利局通过后，该承购人所持有的产权

份额原则上由区住建水利局或其委托的代持机构通过综合评分、摇号抽签等方式，转让给其他符合规定条件的申请人。原承购人所持产权份额收益归其所有。转让时成交价格低于购买时成交价格，代持机构不予补偿差价。

原承购人办理产权转让应当取得区住建水利局出具的允许转让意见，并与新承购人按有关规定缴纳相关税费。新承购人与原承购人、代持机构签订三方购房合同，购房合同应当明确产权份额、使用规定、转让限定、违约责任等内容。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。

第三十一条 抵押、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。不动产登记部门应当依照不动产登记有关规定依法办理不动产抵押权登记，抵押份额不得超过承购人自持份额。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。

第三十二条 转让或退出。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），法院处置共有产权住房产权的，不得转让。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。法院强制执行无需进入拍卖程序，区住建水利局可根据法院出具的协助执行通知书对相关承购人办理共有产权住房退出手续，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。若承购人持有的产权份额未能转让给符合申购条件申请人的，代持机构可按本实施细则相关规定予以回购，并用于共有产权住房用途。针对法院强制执行，为避免原承购人获得其份额房款后恶意转移财产，代持机构应当负责或协调新承购人把房款划入法院指定账户。承购人持有的产权份额过户手续由区住建水利局或代持机构自行办理。对符合上述情形的承购人未退出个人持有共有产权住房份额的，不动产登记部门不予办理其他住房的权属登记。

对退出共有产权住房份额后有住房保障需求的原承购户或承购人，符合住房保障条件的，可用公共租赁住房或住房租赁补贴等方式解决其住房困难。

转让或退出共有产权住房的，原产权人应当结清水费、电费、煤气费、电视费、电话费、物业管理费及其他应当承担的相关费用。

第三十三条 承购人应配合代持管理机构对共有产权住房的实际居住情况检查，配合对举报线索的调查取证，共同做好共有产权住房的使用管理。

第七章 法律责任

第三十四条 承购人有下列情形之一的，对承购人予以惩戒。

- （一）承购人违规申购、使用、转让共有产权住房的；
- （二）按照合同约定应退出但拒不退出的；
- （三）承诺腾退所租住的公共租赁住房或直管公房但在规定期限内拒不腾退的。

惩戒方式包括：

- （一）已取得购房资格的，取消购房资格，5年内禁止其享受本区住房保障政策。未办理不动产权证的，由代持机构与之解除房屋买卖合同，并追究其违约责任。已办理不动产权证的，由代持管理机构以原购房价与回购时市场评估价较低者作为回购价格，回购其所持份额，责成其限期腾退住房；
- （二）将其失信信息按照规定纳入市公共信用信息管理系统；
- （三）依法追究承购人相关法律责任。

第三十五条 房地产经纪机构及其经纪人员违规代理共有产权住房转让、出租等业务，依照相关规定予以处理。房地产估价机构及其从业人员存在不按相关技术标准评估共有产权住房价格等行为，依照相关规定予以处理。

第三十六条 有关部门和代持机构工作人员在共有产权住房管理工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究其法律责任。

第八章 附则

第三十七条 本实施细则由区住建水利局负责解释，自印发之日起 30 日后施行，有效期 3 年。

抄送：区委各部、委、办，区纪委监委，区人大办，区政协办，区武装部，
区法院，区检察院。

佛山市三水区人民政府办公室文电法规科 2020年12月22日印发
