

佛山市高明区人民政府办公室文件

明府办〔2020〕15号

佛山市高明区人民政府办公室关于印发《佛山市高明区试点共有产权住房管理实施细则》的通知

各镇政府、街道办，区政府有关部门、直属有关单位：

《佛山市高明区试点共有产权住房管理实施细则》业经区政府同意，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。

佛山市高明区人民政府办公室
2020年9月14日



佛山市高明区试点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，根据省住建厅等六部门联合印发《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）、市府办印发《关于推进共有产权住房政策探索试点工作的实施意见》（佛府办〔2020〕12号）的要求，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本细则所指的共有产权住房，是由政府投资或提供优惠政策支持，按照有关标准筹集建设，面向符合规定条件的对象供应，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。共有产权住房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、筹集建设、审核配售和监督管理等。

第四条 区住建水利局会同相关职能部门，按照各自职责分工，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监督工作。区发改、财政、民政、人力资源社会保障、国资、市场监管、公安、自然资源、税务、公积金管理等部门及银行、证券公司等单位按照各自职责，协助做好共有产权住房相关工作。

各镇政府（街道办）根据属地管理原则，协助有关部门和机构，做好共有产权住房相关工作。

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 共有产权住房由区国资局下属的专业运营管理机构（简称代持机构）代表区政府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工作，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 规划建设与房源筹集

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，落实我区共有产权住房筹集渠道和重点项目。

第七条 共有产权住房项目选址应当根据本区国民经济和社会发展规划、国土空间规划等要求，结合城市功能定位、产业布局和需求分布进行，优先安排在需求较为集中、配套设施较为齐全、功能完善的区域。

第八条 自然资源分局应与区住建水利局等部门衔接，根据我区城镇保障性安居工程年度建设计划，将共有产权住房建设用地纳入年度土地供应计划，优先安排用于共有产权住房建设用地，列入城镇保障性安居工程的不占用地方年度用地指标；要做好共有产权住房建设用地储备并落实到具体地块，优先使用存量建设用地，确保足额保障和优先供应。

房地产开发企业集中建设或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。

采取“限房价、竞地价”“限地价、竞配建共有产权住房”方式由开发建设主体建设的共有产权住房，自然资源分局应该在土地招拍挂公告文件中明确共有产权住房的配建比例、建设标准、收楼标准以及房屋价格限制等，上述内容应纳入相应的《国有建设用地使用权出让合同》的条款。

第九条 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，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。

第十条 共有产权住房的筹集渠道包括：

（一）政府组织集中建设；

（二）通过“限房价、竞地价”等方式由房地产开发企业集中建设；

（三）通过“限地价、竞配建”等方式在商品住房项目中配建；

- (四) 在城市更新、“三旧”改造项目中配建;
- (五) 收购符合要求的新建商品住房或存量住房;
- (六) 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) 接受捐赠等其他合法途径筹集的住房。

第三章 资金保障与政策支持

第十一条 区财政局应当通过多渠道筹措共有产权住房建设、筹集等所需资金，加大投入力度。共有产权住房建设、筹集等所需财政资金可从住房保障相关资金中列支，并按政策享受国家、省有关专项资金支持。

第十二条 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。

第十三条 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。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 申购与审核

第十四条 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，家庭成员中有本区户籍居民，其申购按本区户籍居民要求办理申购。

第十五条 共有产权住房面向符合条件的家庭或个人供应，以家庭为单位申购共有产权住房的，申购家庭应确定1名有完全民事行为能力的家庭成员作为申购人，其他家庭成员作为共同申购人。由申购人办理相关的共有产权住房申购、确权手续。共同申购的家庭成员应当与申购人具有法定赡养、抚养、扶养、收养关系。

第十六条 本区户籍居民申购共有产权住房应同时符合下列条件：

- （一）申购人为本区户籍；
- （二）申购人及家庭成员在佛山市没有住房，且5年内没有住房转让记录；
- （三）申购人及家庭成员在佛山市未享受过农村宅基地政策。

第十七条 新市民申购共有产权住房应同时符合下列条件：

(一) 申购人常年在本区工作和生活,持有有效本区居住证;
(二) 申购人自申购之日前在本区连续购买社保满5年以上;
(三) 申购人及家庭成员在佛山市没有住房,且5年内没有住房转让记录。

第十八条 申购人在申购共有产权住房时,须按规定提交以下资料:

- (一) 佛山市高明区共有产权住房申购表(原件);
- (二) 申购人及家庭成员的身份证及户口簿(复印件,现场核验原件);
- (三) 申购人的婚姻状况材料,离异的应当提交离婚协议书或者法院文书(复印件,现场核验原件);
- (四) 诚信承诺书(原件);
- (五) 申购人的居住证(复印件,现场核验原件;新市民申购人提交,本区户籍申购人不需要提交)。

申请人应当如实填报家庭住房、财产、收入等情况,并声明同意审核机关核查。申请人提供的资料应真实、完整、有效。

第十九条 区住建水利局定期公布受理共有产权住房申请的信息。在规定的时间内,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。申请和审核程序如下:

(一) 村(居)委会对申请人递交的申请材料进行审核,对申请材料齐全的,予以确认受理,并出具受理凭证;对资料不齐全的,不予收件,并应当场通知申请人补充完整的资料,待资料

补齐后，重新进行申请。村（居）工作人员自受理之日起3个工作日内，将申请人及家庭成员相关信息录入市共有产权住房信息管理平台，并将申请材料一并报送镇（街道）城建水利部门。

（二）镇（街道）城建水利部门自收到有关材料之日起12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初审，并自受理之日起进行公示，公示期为初审开始至完成整个审批程序期间。公示时间不少于20天。初审完成后，镇（街道）城建水利部门应及时将审核意见和申请人的申请材料一并报送区住建水利局。

（三）区民政、人力资源社会保障、不动产、流动人口管理等部门对申请人及其家庭成员有关婚姻、社保、住房、居住证等情况出具证明，并自收到由区住建水利局转交的申请资料之日起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；

区人力资源社会保障部门提供新市民申请家庭社保缴纳信息；

区不动产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10个工作日内出具终审意见，并将申请审核结果通过区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，重新审核后应将申诉结果通知其本人，审核结果按申诉结果为准。公示期结束后，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 配售管理

第二十条 配售前，代持机构应制定配售方案，其内容包括共有产权住房的详细信息（包括房屋地址、建筑面积、房屋价格、产权份额等）、共有产权住房的供应标准（根据家庭人数、房源情况等因素确定）、摇号配售各环节的时间安排等。配售方案应于公开配售前20天向社会公布。

第二十一条 代持机构应在摇号配售前10天组织符合条件的申购人看房，确定申购人购买意向。

第二十二条 申购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住户；

（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。

第二十三条 代持机构在区住建水利局的指导下开展摇号配售工作，程序如下：

（一）摇号。代持机构负责组织符合条件且有购买意向的申购人进行公开摇号确定选房顺序，摇号过程由公证机构依法全程公证，主动接受人大代表、政协委员及新闻媒体监督，并可以邀

请社会公众现场监督。摇号结果需在区政府网站上公示5天。

（二）选房。代持机构按照申购人摇号取得的顺序，分批次通知申购人选房，选房日期具体根据房源数量和申购人人数确定。未按时到场参加选房的申购人视作自动放弃，该申购人本次申购资格作废，由后续家庭依次递补。

（三）合同签订与备案。申购人现场选定住房后，应当在30日内与代持机构、建设单位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、抵押约定、继承约定、违约责任等内容。购房合同统一采用省住建厅、省市场监管局共同制定的购房合同示范文本。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等手续。

（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”。

第二十四条 申购人放弃选定共有产权住房或在选定共有产权住房后未在规定时间内签订购房合同的，视为放弃申购资格，3年内不得再次申购共有产权住房。

第二十五条 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。

第二十六条 承购人已租住公共租赁住房的，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、使用的公共租赁住房；领取住房保障租赁补贴的承购人，自共有产权住房交付通知送达后的次月起，由区住建水利局停止发放住房保障租赁补贴。

第六章 价格和份额

第二十七条 共有产权住房销售前，由代持机构委托房地产估价机构参考同时期、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，销售价格不得高于土地出让时限定销售价格；通过政府组织集中建设及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由区发展改革局、区财政局、区住建水利局等部门和代持机构共同制定并向社会公布。

第二十八条 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。

第二十九条 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，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。

第七章 档案管理

第三十条 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（街道）城建水利部门、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市共有产权住房信息管理平台。

第八章 供后管理

第三十一条 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的公共服务待遇。共有产权住房和商品住房同一小区的，应当纳入所在小区统一管理，承担同等义务并享受同等服务。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、改变用途，不得改变房屋结构，影响房屋质量和安全和使用功能。

第三十二条 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提交转让申请。经区住建水利局审核通过后，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。承购人所持产权份额的增值收益归原承购人所有。转让时成交价格低于购买时成交价格的，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。

第三十三条 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。承购人因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）等特殊原因确需退出的，应当向区住建水利局提出申请。经区住建水利局审核通过后，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。承购人所持产权份额的增值收益归代持机构所有。退出时成交价格低于购买成交价格的，代持机构不予补偿差价。转让申请通过后，若没有其他符合规定条件的申请人，代持机构可以予以回购，并用于共有产权住房用

途。

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，直接通知区住建水利局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人或承购人，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问题。

第三十四条 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抵押。不动产登记部门应当依照有关规定依法办理不动产抵押权登记。

第三十五条 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。

第三十六条 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。

第九章 法律责任

第三十七条 承购人违规申购、使用、转让共有产权住房，以及按照合同约定必须退出但拒不退出，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，依法追究其法律责任，将其失信信息按照规定纳入市公共信用信息管理系统，依法予以失信惩戒，并按以下情形处理：

（一）已取得共有产权住房购房资格的，予以取消；

（二）未办理共有产权住房不动产权证的，由代持机构与之解除房屋买卖合同，并追究其违约责任；

（三）已办理共有产权住房不动产权证的，由代持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。

第三十八条 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

价格等行为的，依照相关规定予以处理。

第三十九条 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。

第十章 附则

第四十条 本实施细则由区住建水利局负责解释，自2020年10月16日起施行，有效期5年。

抄送：区委各部门，区人大办、政协办，区纪委监委，区法院、检察院，区各人民团体，上级驻高明各单位。

佛山市高明区人民政府办公室综合二股

2020年9月15日印发
