

苍南县人民政府办公室文件

苍政办〔2023〕73号

苍南县人民政府办公室 关于印发苍南县共有产权住房管理暂行 办法的通知

各乡镇人民政府，县直属各单位：

《苍南县共有产权住房管理暂行办法》已经县政府第二十七次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

苍南县人民政府办公室

2023年11月21日

（此件公开发布）

苍南县共有产权住房管理暂行办法

为建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善住房保障体系，规范共有产权住房建设和管理，保障居民住房基本需求，特制定本办法。

一、总则

（一）本办法所称的共有产权住房，是指政府投资或政府提供政策优惠，按照有关标准建设筹集，限定户型建筑面积，限制使用范围和处分权利，面向符合条件的本县户籍和稳定就业的非本县户籍家庭供应，实行政府与购房家庭按份共有产权的保障性住房。

本办法适用于本县行政区域内共有产权住房的规划、建设、供应、使用、退出以及监督管理。

（二）购买共有产权住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益。

（三）县住房保障工作领导小组统筹本县共有产权住房的全面工作，负责全县共有产权住房重大事项的决策部署、组织协调和监督检查。

县住房和城乡建设局（下称“县住建局”）是共有产权住房的行政主管部门，负责共有产权住房的政策制定、发展规划、年度计划、业务指导和监督管理等工作；负责组织实施共有产权住房的建设、供应、使用、退出及监督管理等工作。

县自然资源和规划部门负责共有产权住房规划、土地供应、方案审查及不动产登记等相关工作。

县发改部门负责共有产权住房项目立项、初步设计审查等工作。

县委组织部、教育、公安、民政、财政、人社、市监、税务、金融、公积金、新居民、大数据中心等部门按职责做好相关工作。

（四）县住建局应建立共有产权住房信息管理平台，全县所有共有产权住房均应纳入该平台集中统一管理。

二、规划建设

（一）县住建局应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，会同县发改、资规、财政、属地乡镇等单位，综合本县共有产权住房需求状况、产业政策、人才引进、房地产市场运营状况等因素，科学编制共有产权住房建设中长期规划和年度建设计划，报县政府审议通过后实施。

（二）县自然资源和规划部门在制定居住用地出让方案时，应按一定比例，同步提供共有产权住房建设用地。县自然资源和规划部门会同县住建局按照区域供需状况、房地产市场运行状况等因素，调节区域供地比例，对房地产市场热点区域，加大共有产权住房建设用地供应，平衡供需关系。

（三）共有产权住房的规划选址应根据城乡规划要求，结合人才引进和产业布局等因素科学确定，优先安排在公共服务设施和市政基础设施等配套设施较为齐全的区域。

（四）共有产权住房户型设计应功能布局合理，单套户型建筑面积应当有效满足居住需求，以中小户型面积为主，高层建筑以90平方米以下为主，可根据三孩家庭居住需求适当建设90-120平方米的户型。

既有房源转用的，可不受前述户型面积限制。

（五）共有产权住房可以采用以下方式筹集建设：

1. 出让土地集中新建。在土地出让前，县住建局作为共有产权住房的筹集主体，应当会同有关部门确定建设要求、车位车库产权归属、不动产登记、房源回购等内容，纳入土地公开出让条

件，鼓励具有开发资质的国有企业通过土地使用权竞拍的方式，参与共有产权房的开发建设。

2. 商品住房项目配建。在商品住房建设用地出让中按一定比例直接配建。县自然资源和规划部门在研究土地出让时，应充分征求住建、发改、财政等部门意见，明确共有产权住房配建地块及建设要求、户型面积、配建比例、交付时间、销售方式、销售基准价、车位车库产权归属、不动产登记、房源回购等内容，以“竞地价”方式公开出让住宅用地，由土地受让企业进行开发建设。

3. 既有房源转用。商品住房项目配建的政策性住房（人才住房）、拆迁安置房或其他社会房源，可以按照规定程序转为共有产权住房使用。由县住建局提出实施方案，经征求发改、财政、资规等部门意见，报县政府审议通过后组织实施。

（六）县住建局筹集的共有产权住房项目资金实行“收支两条线”管理，筹集房源所需资金由县财政统筹安排。

其它共有产权住房项目的资金由开发建设单位自筹，按照“谁投资谁收益”原则收支自主平衡。

县政府从土地出让收益（10%以上）或土地出让收入总额（2%以上）中提取保障性住房建设资金，统筹用于发展保障性租赁住房。

（七）筹集建设共有产权住房享受以下支持政策：

1. 以出让方式取得的共有产权住房项目土地使用权，可以用于本项目建设融资抵押；

2. 按照国家规定取得住房公积金贷款、金融机构政策性融资支持及贷款利率优惠；

3. 按照国家规定享受保障性住房有关税费优惠政策及国家、

省、市的其他优惠支持政策。

（八）既有房源转用等所需资金可通过共有产权住房销售收入及租金收入为主要来源，以未销售共有产权住房及政府产权份额部分抵押贷款等方式进行融资为资金来源补充。

政府产权份额抵押融资只能专项用于本县保障性住房的筹集和运营管理。

三、价格权属

（一）共有产权住房销售价格参照房地产市场商品房定价机制，由县住建局根据户型、朝向、楼层、区位等因素，制定“一房一价”价目表，经相关部门进行商品住房销售价格会商后，报县人民政府审批。

在建或交付未满 1 年的共有产权住房销售价格，可参考相近时期、相邻地段商品住房项目销售备案平均价格。

交付满 1 年的共有产权住房销售价格，可以参照相近时期、相邻地段存量住房小区平均交易价格。

（二）共有产权住房的购房家庭或单身购房人（下统称“购房家庭”）和政府产权份额应当在购房合同、房屋使用协议中明确。

购房家庭产权份额是购房家庭实际出资额占共有产权住房单套销售房款的比例。购房家庭产权份额比例不低于 50%且不高高于 80%。购房家庭可按 50%、60%、70%、80%四个等次自主选择持产权份额。

其余部分为政府产权份额，由县政府指定部门或机构（以下简称代持机构）持有。政府产权份额以市场租赁价格 80%租给购房家庭使用。

全职在我县用人单位工作且经市县两级人才工作领导小组办

公室认定的 F 类及以上层次人才 3 年内免费使用政府产权份额,3 年以上以市场租赁价格 80%使用政府产权份额。

县住建局应对市场租赁价格进行市场评估,定期向社会公布。

(三)集中新建共有产权住房居住区的车位、车库产权归政府所有;居住区配套设施除根据有关规定移交相关部门外,其余部分归政府所有。政府所有的,由代持机构持有产权并负责运营管理。

车位的租赁价格由代持机构委托具有资质的房地产估价机构评估,经县住建局审核确认后,向社会公示。

四、申请审核

(一)本县户籍家庭,应当同时符合下列条件:

1. 主申请人具有本县户籍;
2. 在本县无房产(含申请前 3 年内交易登记的房屋,下同);
3. 申请前 12 个月家庭人均可支配收入低于上年度苍南县全体居民人均可支配收入或者城镇居民人均可支配收入的 200%。

(二)非本县户籍家庭,应当同时符合下列条件:

1. 主申请人在本地登记注册的单位稳定就业;
2. 在本县无房产;
3. 申请前 12 个月家庭人均可支配收入低于上年度苍南县全体居民人均可支配收入或者城镇居民人均可支配收入的 200%。

(三)全职在我县用人单位工作且经市县两级人才工作领导小组办公室认定的 F 类及以上层次人才、全日制专科学历毕业生、职业中专毕业生在本县就业的,可以取消社会保险年限、收入等条件限制,但应符合在本县无房产的相关规定;全职在我县用人单位工作且经市县两级人才工作领导小组办公室认定的 F 类及以上层次人才优先供应。

房屋征迁项目的被征收人、土地综合整治补助对象选择共有产权住房安置的，可以取消社会保险年限、收入等条件限制，但应符合在本县无房产的相关规定。

每年政府共有产权住房供应数量按不同群体实行配额制，申请时序相对集中无法按先后申请时间实行轮候的，通过公开摇号方式确定。

（四）共有产权住房按照以下程序申购：

1. 发布公告。由县住建局发布受理公告，明确房源情况、准入条件、申请审核程序等。

2. 申请审核。购房家庭向所在乡镇提出申请，由所在乡镇进行初审后，报县住建局审核，按规则确定摇号选房资格名单并进行公告。

3. 摇号选房。获得摇号选房资格的购房家庭参加摇号，并按摇号顺序进行选房。

4. 签订合同。购房家庭应在规定时间内签订《共有产权住房购房合同》及《共有产权住房使用管理协议》。

（五）申购需提供的资料：

1. 苍南县共有产权资格申请审核表；
2. 购房家庭成员身份证明、户口簿、婚姻状况证明等；
3. 购房家庭成员住房情况声明。

属于各类人才的应提供人才认定证明、在本县行政区域内在职在岗证明、服务单位的营业执照；大学毕业生、职业中专毕业生应提供学历证书；房屋被征收人或土地综合整治补助对象应提供货币补偿协议或房票安置协议等。

（六）购房家庭认定。家庭以夫妻和未成年子女作为认定标准，一个家庭只能购买一套共有产权住房，不得重复享受。

（七）25 周岁（含）以上的单身购房人可以个人名义申请。全职在我县用人单位工作且经市县两级人才工作领导小组办公室认定的 F 类及以上层次人才、全日制专科学历毕业生、职业中专毕业生在本县就业的单身购房人不受年龄限制。

（八）已选房的购房家庭在签订购房合同之前，主申请人及家庭成员户籍、住房、婚姻等情况发生变化的，应主动向县住建局申报。

（九）购买过保障性住房的，享受过人才购房补贴的，或者被列入严重失信人员名单的家庭，不得申请购买共有产权住房。

已经承租公共租赁住房、保障性租赁住房、人才住房及其他公有住房的购房家庭，应当在签订购房合同前腾退或者以市场租金租赁该住房，租赁期限至共有产权住房交付通知送达后 6 个月止。

对于享受公租房租赁补贴、人才住房租房补贴的购房家庭，应当在签订购房合同当月申请停止享受租赁补贴。

（十）共有产权住房接受房票形式购买，由房票资金承兑单位与开发建设等单位结算房票资金。

（十一）购房家庭可以自主选择一次性付款、住房公积金贷款、住房商业贷款及住房组合贷款等付款方式。

购房家庭产权份额抵押的主债权范围仅限于购买该共有产权住房的购房贷款，不得办理购买该住房购房贷款之外的抵押贷款。

五、登记处置

（一）开发建设单位、购房家庭和代持机构应当按照不动产登记有关规定办理不动产登记。

购房家庭应按规定办理共有产权住房不动产登记。不动产登记机构应当在预告登记证明和不动产权证上记载不动产权利人，

依合同附记共有产权住房、购房家庭产权份额、政府产权份额、限制交易年限等内容。

（二）购房家庭可单方申请办理户口迁入手续；购房家庭退出共有产权住房的，应当在向代持机构提出回购其份额的申请获批准的同时申请办理户口迁出手续。

（三）共有产权住房购房家庭取得不动产权证满 5 年及以上的，可向代持机构提出一次性增购政府份额的申请，增购后住房性质转为商品住房，自由上市交易。

政府持有份额销售价格由代持机构委托具有资质的房地产估价机构评估，经县住建局审核确认后，向社会公示。（下同）

（四）购房家庭有下列特殊情形之一，需退出共有产权住房保障的，可向代持机构提出回购其份额的申请，由代持机构进行回购。

1. 购房家庭在本县新购商品住房的；
2. 购房家庭因重大家庭变故需要筹集资金的；
3. 购房家庭产权份额因购房抵押贷款合同违约被司法处置的；
4. 政府规定的其他情形。

经县住建局批准，取得不动产权证未满 5 年的，回购价款为原销售价款加上按照中国人民银行同期存款定期基准利率计算的利息。如届时市场价格低于上述价格的，以市场价格回购；满 5 年及以上的，回购价款按照市场评估价格执行。

（五）购房家庭产权份额因继承、遗赠、离婚析产等原因发生房屋所有权转移的，住房性质仍为共有产权住房，限制交易期限从原购房家庭取得不动产权证之日起计算，不动产权证上附记“共有产权住房继承”“共有产权住房遗赠”或“共有产权住房

离婚析产”，及产权份额、限制交易年限等内容。

继承人或受让人有其他住房的，继承人或受让人应当申请购买政府产权份额或者由代持机构按照本办法第三十一条规定回购购房家庭产权份额。

共有产权住房因人民法院、仲裁机构生效的法律文书等须发生房屋所有权转移的，可办理过户手续。取得不动产权证未满5年的，房产性质仍为共有产权住房；满5年及以上的，可以按市场评估价格增购政府份额后再办理过户手续。限制交易期限从原购房家庭取得不动产权证之日起计算。不动产权证上附记“共有产权住房”、所占份额、准予上市交易时间等内容。

（六）购房家庭购买其他住房的，在本办法适用范围内，应当在办理其他住房交易合同网签备案前，申请先行上市转让共有产权住房，或者购买政府产权份额，或者由代持机构按照本办法第三十一条规定情形回购购房家庭产权份额。

（七）购房家庭、政府代持机构根据本县物业专项维修资金有关规定，分别按照产权份额缴纳物业专项维修资金。

共有产权住房交付后，购房家庭应承担整套住房使用过程中包括但不限于物业管理服务费等全部费用以及全部管理责任和义务。

六、监督管理

（一）购房家庭应当按照房屋使用协议约定使用共有产权住房，除符合规定情形并报请有关部门同意的，不得有下列行为：

1. 擅自转让、赠与共有产权住房产权份额；
2. 设定除购房贷款抵押以外的房屋抵押权；
3. 擅自出租、出借共有产权住房给购房家庭直系亲属之外的人使用；

4. 违反房屋使用协议约定的其他情形

（二）房地产经纪机构及其经纪人员不得违规代理共有产权住房转让、出租等业务。违规代理的，根据房地产经纪管理等有关法律规定处理。

（三）购房家庭有不如实申报、故意隐瞒或者虚报身份相关状况的，伪造或者提供不真实材料申请共有产权住房的，违背承诺或未按规定时间腾退所租赁的公租房、保障性租赁住房、公有住房的，5年内不得申请各类保障性住房，并按以下情形处理：

1. 已取得资格的，取消其购房资格；

2. 已签订购房合同未交付的，解除购房合同，购房家庭承担违约责任；

3. 已交付使用的，解除购房合同，责令其限期腾退，由代持机构收取住房占用期间的市场租金，按本办法第三十一条规定回购购房家庭产权份额，并追究其违约责任；

4. 不能腾退的，按原购房价格与届时单套市场销售价格中的最高价格向代持机构补缴差价款。

5. 涉嫌犯罪的，移送司法机关，依法追究刑事责任。

（四）购房家庭未在规定时间内选房或选房后未按规定签订购房合同和房屋使用协议的，或因自身原因导致签订的购房合同被解除的，已取得的共有产权住房购买资格即时失效，累计有2次以上上述情形的，5年内不得申请本县各类保障性住房。

（五）在取得完全产权前，购房家庭有违反房屋使用协议约定行为的，可以按照协议约定，要求其限期改正并追究其违约责任；逾期未改正的，住房保障部门可以取消其保障资格，责令其腾退住房，并禁止其5年内再次申请本县各类保障性住房。

（六）相关行政管理部门、代持机构及其工作人员在资格审

核、监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或上级主管部门依法对直接责任人员进行处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关。

七、附则

本办法自 2023 年 12 月 24 日起施行。