

# 佛山市人民政府办公室文件

佛府办〔2020〕12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

各区人民政府，市政府各部门、直属各机构：

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，加快完善我市城镇住房保障体系，根据《住房和城乡建设部国家发展和改革委员会财政部国土资源部中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》（建保〔2014〕174号）、《广东省城镇住房保障办法》（广东省人民政府令第181

号)、《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)要求,结合我市实际,经市人民政府同意,现就推进共有产权住房政策探索试点工作提出以下实施意见。

## 一、总体要求

认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,以及省委、省政府和市委、市政府的工作要求,立足实际,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,加快推进城镇住房保障体系建设,更好适应粤港澳大湾区建设宜居宜业宜游的优质生活圈和打造世界一流湾区的需要,稳步发展共有产权住房。

## 二、共有产权住房的性质

(一)房源。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)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。政府产权份额由政府指定的国有机构等专业运营管理机构(以下称代持机构)代为持有,并按照有关规定和合同约定负责具体管理服务,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、共有产权住房的供应和建设

(一) 供应计划与规划。市住房城乡建设主管部门按照“按需定建，量力而为”的原则，根据实际需求及供给能力，制订共有产权住房年度供应计划，明确年度各区发展目标，并纳入市住房保障规划和住房发展规划。各区人民政府根据共有产权住房建设计划，负责落实筹集渠道和重点项目。共有产权住房建设计划报送省住房城乡建设厅备案后向社会公布实施。

共有产权住房项目选址应当根据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，优先安排在配套设施较为齐全、功能完善、需求较为集中的区域。

(二) 用地供应。市住房城乡建设主管部门应当依据我市城镇保障性安居工程年度建设计划，在充分调查摸底的情况下确定共有产权住房用地年度供应需求，报市自然资源主管部门编入年度建设用地供应计划。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；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。人口流入集中、住房供需矛盾突出、房价上涨较快的区应当增加共有产权住房用地供应。

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，鼓励采取“限房价、竞地价”“限地价、竞配建共有产权住房”等出让方式，遵循竞争、择优、公平的原则选择建设单位。对集中建设或分散配建的共有产权住房，用房的控制性要求须在用地规划条件中明确，列入招拍挂文件，并在成交后纳入《国有建设用地使用权出让合同》。住房城乡建设主管部门在土地出让前应当明确房价限制的具体要求，以便进行出让地价评估。

（三）房源筹集。共有产权住房主要采取如下渠道筹集：一是通过“限房价、竞地价”等方式由房地产开发企业集中建设；二是通过“限地价、竞配建”等方式在商品住房项目中配建；三是在城市更新（“三旧”改造）项目中配建；四是收购符合要求的新建商品住房或存量住房；五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；六是接受捐赠等其他合法途径。

（四）建设标准。共有产权住房应以建筑面积 90 平方米以下的中小套型为主。各区要结合实际，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。

#### 四、共有产权住房的申购

（一）供应对象。符合以下条件的人员可以以家庭或个人为单位申购共有产权住房：

1. 本市户籍居民。具有本市户籍，家庭成员及本人在本市没有自有住房且5年内没有住房转让记录的家庭或个人；户籍在村委会的家庭，除符合上述条件外，应当在本市未享受过宅基地政策。

2. 新市民。本人在本市常年生活或工作，持有本市居住证，在本市连续购买社保5年及以上，家庭成员及本人在本市没有自有住房的非本市户籍家庭或个人，以及在本市工作和生活且家庭成员在本市没有自有住房的港澳居民家庭或个人。

家庭是指由具有法定的赡养、抚养或者扶养关系且共同生活的成员组成。

（二）申购与审核。符合条件且自愿申购共有产权住房的对象要按照各区相关规定，向户籍或工作所在地的社区居（村）委会以及镇（街道）指定的服务窗口办理共有产权住房申购申请，镇（街道）住房保障部门负责初审，区住房保障部门联合有关部门进行终审。公安、民政、自然资源、人力资源社会保障、市场监管、税务、银行、证券等部门根据各自职责，协助做好审核工作。审核实行两审全过程公示，审核和配售结果应当在政府门户

网站上进行公示，确保申购公平、公正、公开透明。

家庭成员中有本市户籍居民，其申购按本市户籍居民要求办理。申购时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。通过部门间信息共享手段可以核查的，不得要求申请人提供证明。

1 个家庭只能购买 1 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。已承购共有产权住房的家庭和个人，其家庭成员不再另外享受本市住房保障政策，包括申请承购共有产权住房和租住公共租赁住房等。

（三）规范分配。各区应结合需求及供应能力，建立按房配售制度。申请人的配售排序，可以根据申请人的住房困难情况以及家庭财产、居住年限、工作情况、申请时间等因素综合评分确定，也可以通过公开摇号、抽签等随机选定等方式确定，确保公开、公平、公正。

符合申购条件的公共租赁住房、直管公房住户，以及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，应当予以优先安排承购。

选定可交付使用的住房后，承购人应当在 30 日内与代持机构、建设单位签订共有产权住房购房合同，购房合同应明确产权份额、使用规定、转让限定、违约责任等内容。承购人已租住公共租赁住房、直管公房等的，应当书面承诺在规定时间内腾退。

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。

共有产权住房的不动产登记簿和不动产权证书附记栏标注“共有产权住房”，列明全体共有人、按份共有各占有的比例等内容，在产权证共同情况栏填写“按份共有”。

（四）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。

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。共有产权住房政府指导价由住房城乡建设主管部门牵头相关部门共同制定。

在产权转让或退出时，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。

## **五、共有产权住房的管理**

（一）使用。共有产权住房应当用于承购人自住。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。

（二）转让。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或其委托的代持机构提交转让申请。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住房保障主管部门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住房保障主管部门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。

（三）抵押。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。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。

（四）继承。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，按本实施意见相关规定进行产权转让或退出。

（五）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），不得转让。承购人因特殊原因确需退出的，应当向住房保障主管部门或其委托的代持机构提出申请。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住房保障主管部门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。承购人所持产权份额收益归代持机构所有。退出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。转让申请通过后，若没有其他符合规定条件的申请人，代持机构可按本实施意见相关规定予以回购，并用于共有产权住房用途。因特殊原因确需退出的情形由各区自行确定。

承购人在使用共有产权住房期间通过购买、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。由于承购人未清偿债务，法院强制执行承购人持有的产权份额不受取得不动产权证书不满 5 年的限制。法院强制执行无需进入房屋评估、拍卖程序，直接通知住房保障主管部门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意见相关规定予以回购，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住房保障主管部门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人或承购人，符合住房保障条件的，可用公租房等方式解决其住房困难问题。公租房房源充足的，无需轮候，优先分配。

## 六、保障措施

(一) 加强组织领导。市住房城乡建设主管部门会同相关职能部门,按照各自职责分工,负责本市共有产权住房规划、建设、申请、审核及配售管理的指导和监督工作。市发展改革、公安、民政、财政、人力资源社会保障、自然资源、市场监管、公积金管理、税务、银行、证券等部门按照各自职责,协助做好共有产权住房相关工作。各区人民政府负责做好本行政区域范围内共有产权住房需求调查、规划、建设、申请、审核及配售管理等具体实施工作,加强组织领导,健全工作机构,落实年度共有产权住房的建设用地、资金和建设任务,切实做好本地区共有产权住房对象准入和退出资格审核,确保共有产权住房公平配售。镇(街道)人民政府(办事处)、社区居民委员会应当协助有关部门和机构,做好共有产权住房相关工作。各区应当合理配置住房保障主管部门管理人员,加强队伍建设,提高业务水平。各区住房保障主管部门可指定事业单位、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。

(二) 落实经费保障。各区人民政府应当通过多渠道筹集资金,加大投入。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,并按政策可享受国家、省有关专项资金支持。

### （三）加大政策支持。

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。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。

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。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。

（四）确保住房品质。各区应当加强共有产权住房的规划、设计、施工、监理、验收等环节的把关，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。

#### （五）加强监督管理。

1. 加强信息化管理。市住房城乡建设主管部门应当将共有产权住房纳入住房保障信息系统管理，推进部门间信息资源共享，为共有产权住房建设筹集、申请审核、配售以及后期管理等工作提供技术支撑。市公安、民政、人力资源社会保障、市场监管、税务、不动产登记、公积金、残联、流管等部门按照职责分工将本部门信息平台与共有产权住房管理信息系统进行数据对接，实行动态信息共享，以确保准入与退出资格审核的公正性和准确性。

各区住房城乡建设主管部门应当建立申请、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。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。

2. 做好政策衔接。享受公共租赁住房、租赁补贴、直管公房等住房保障政策后又购买共有产权住房的，应当自共有产权住房交接后，停止享受租赁补贴，并腾退公共租赁住房和直管公房。

3. 加强日常监管。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的，依法追究其法律责任，并将违规信息纳入住房保障领域信用体系。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。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。

本实施意见由市住房城乡建设局负责解释，自2020年6月1日起施行，有效期3年。各区人民政府要按照本实施意见要求，在本实施意见施行后两个月内结合本区实际制定实施细则。

  
佛山市人民政府办公室  
2020年5月21日

---

抄送：市委各部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，中直、省属驻佛山单位，驻佛山部队，市各人民团体，市各民主党派。

---

佛山市人民政府办公室秘书一科

2020年5月25日印发

---