

NHFG2021001

主动公开

# 佛山市南海区人民政府文件

南府〔2021〕5号

---

## 佛山市南海区人民政府关于印发佛山市 南海区推进共有产权住房试点工作 实施细则的通知

各镇人民政府，街道办事处，区直局以上单位：

现将《佛山市南海区推进共有产权住房试点工作实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向区住房城乡建设和水利局反映（联系电话：86283736）。

佛山市南海区人民政府

2021年1月6日

# 佛山市南海区推进共有产权住房试点工作 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”的部署，加快完善我区城镇住房保障体系，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）的要求，结合我区实际，特制定本实施细则。

**第二条** 本细则所称的共有产权住房是由政府提供政策支持，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，并限定使用权和处分权利的政策性住房。

**第三条** 本细则适用于本区行政区域内共有产权住房的用地规划、筹集建设、审核配售、回购以及监督管理等相关工作。

**第四条** 区住建水利部门是共有产权住房工作的主管部门，负责组织和协调本区共有产权住房的建设、分配和管理等工作；负责共有产权住房的规划、政策制定，以及指导、监督全区共有产权住房工作；负责对全区共有产权住房申购对象的资格审核、公示工作，指导运营单位做好共有产权住房运营管理和档案整理等工作；负责持有区级共有产权住房政府产权份额，制定共有产权住房配售方案（请示区政府同意后执行），以及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。

区财政部门负责根据区政府的批复安排政府投资筹集共有产权住房建设、管理和相关配套设施的区级经费预算，并根据单位的申请拨付资金。

区自然资源部门负责共有产权住房用地规划保障、建设用地供应，新建共有产权住房项目建设工程规划许可审批和规划条件核实管理工作，共有产权住房相关登记工作以及申请人住房产权现状和历史转让核查工作。

其他部门按照各自职责配合做好共有产权住房工作。

各镇人民政府、街道办事处负责统筹辖区内共有产权住房制度落实的具体实施工作；负责共有产权住房建设筹集、受理申请、审核、公示等工作；负责参考本细则制定镇级共有产权住房的管

理实施细则。

## 第二章 规划建设与房源筹集

**第五条** 区住建水利部门根据市住建主管部门制订的共有产权住房年度供应计划，结合地方实际需求，制定共有产权住房建设计划，并落实筹集渠道和重点项目。

**第六条** 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。

**第七条** 区住建水利部门依据我区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，报区自然资源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。

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》。区住建水利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。

**第八条** 共有产权住房采用以下方式筹集建设：

（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。

**第九条** 新建共有产权住房项目在办理规划审批前，需要就选址、套数、户型、拟供应对象等征询区住房城乡建设和水利局意见；新建共有产权住房容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、配套公建、机动车位、商业配置等综合技术经济指标应符合城乡规划的相关要求。

**第十条** 新建共有产权住房交付使用前，开发建设单位应当按照环保节能、经济适用的原则完成室内装修。其他方式筹集的

共有产权住房出售前，区住建水利部门应当对房屋状况进行检查，必要时应当予以修缮。经过室内装修或者修缮的共有产权住房，应当具备满足基本居住要求的条件。

**第十一条** 共有产权住房建筑面积约为 90 平方米，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。

**第十二条** 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、省和市有关专项资金支持。

**第十三条** 共有产权住房享受以下支持政策：

（一）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。承购人购买、转让共有产权住房所产生的税费，由承购人、转让方按国家相关税收政策缴纳。代持机构在取得区级共有产权住房时应作为纳税人按国家相关税收政策申报契税、印花税（土地出让合同或销售合同中有明确约定的，按合同相关条款执行），在持有期间应作为纳税人按国家相关税收政策申报房产税、城镇土地使用税，转让时应作为纳税人按国家相关税收政策申报缴纳相关过户税费。

（二）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。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。

### 第三章 价格与产权

**第十四条** 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区住建水利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。

**第十五条** 共有产权住房的产权份额为共有产权住房销售

价格占评估价格的比例，原则上个人持不低于 50% 份额产权，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。

#### **第四章 申请审核与配售**

**第十六条** 共有产权住房的供应对象为：

（一）佛山市户籍居民；

（二）新市民（在本区常年生活或工作，持有本区居住证）。

**第十七条** 以家庭为单位申购共有产权住房的，家庭成员应为具有法定赡养、扶养或抚养关系并共同生活的人员。申购家庭应书面协商确定 1 名符合条件的家庭成员作为主申请人，其余家庭成员作为共同申请人，由主申请人办理相关共有产权住房的申购、不动产登记手续。

**第十八条** 佛山市户籍居民，同时符合下列条件，可以以家庭或个人为单位申购共有产权住房：

（一）申请人在南海区常年生活且有完全民事行为能力，（非南海区户籍居民还需在南海区有稳定的工作，即与用人单位签订一年或以上的劳动合同且在南海区范围内工作），申请人的配偶及其未成年子女必须作为家庭成员共同申购；

（二）申请人及其家庭成员在佛山市无自有产权住房，并且申购前 5 年内在佛山市没有住房转让记录；



(三)非南海区户籍申请人申购前在本区连续购买社保5年及以上，且申购时前一个月保持参保状态；

(四)户籍在村委会的申请人和共同申请人除符合上述三项条件外，还需在佛山市未享受过农村宅基地政策和没有自建房。

**第十九条** 新市民，同时符合下列条件，可以以家庭或个人为单位申购共有产权住房：

(一)申请人具有完全民事行为能力，申请人的配偶及其未成年子女必须作为家庭成员共同申购；

(二)申请人申购前在本区连续购买社保5年及以上，且申购时前一个月保持参保状态；

(三)申请人及其家庭成员在佛山市无自有产权住房，并且申购前5年内在佛山市没有住房转让记录；

(四)户籍在村委会的共同申请人除符合上述三项条件外，还需在佛山市未享受过农村宅基地政策和没有自建房。

**第二十条** 一个家庭或个人只能申购一套共有产权住房，并享受与购买商品住房同等的落户、入学等公共服务。已承购共有产权住房的家庭或个人，不再另外享受佛山市住房保障政策，包括申请租住公共租赁住房、领取住房租赁补贴等。

**第二十一条** 具有下列情形之一的，不得申购本区共有产权住房：

(一)申请人或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；

（二）申请人或其家庭成员被列入失信惩戒名单。

申请人及其家庭成员应对不存在以上情形作出承诺。

**第二十二条** 佛山市户籍居民申购本区共有产权住房应提交以下材料：

（一）佛山市南海区共有产权住房申购表（原件）；

（二）诚信承诺书；

（三）申请人及其家庭成员的身份证及户口本（复印件，现场核验原件）；

（四）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）；

（五）申请人的社保证明（原件，非南海区户籍居民提交，可到市民之窗或广东政务服务一体机自行打印）；

（六）申请人正在履行的劳动（聘用）合同或用工证明（复印件，现场核验原件，非南海区户籍居民提交）；

（七）佛山市户籍的申请人和共同申请人，应提交户籍所属村委会出具的《个人宅基地建房查询证明》（原件，格式详见附件）。

**第二十三条** 新市民申购本区共有产权住房应提交以下材料：

（一）佛山市南海区共有产权住房申购表（原件）；

（二）诚信承诺书；

（三）申请人及其家庭成员的身份证及户口本（复印件，现场核验原件）；

（四）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）；

（五）有效期内的南海区居住证（复印件，现场核验原件）；

（六）申请人的社保证明（原件，可到市民之窗或广东政务服务一体机自行打印）；

（七）申请人正在履行的劳动（聘用）合同或用工证明（复印件，现场核验原件）；

（八）佛山市户籍的共同申请人，应提交户籍所属村委会出具的《个人宅基地建房查询证明》（原件）。

#### **第二十四条** 共有产权住房的申购审核按以下程序办理：

（一）区住建水利部门根据共有产权住房筹集和建设情况，发布共有产权住房申购公告，包括项目推出时间、适用申购对象、建设规模、户型配比等信息。

（二）申请人将申购材料送户籍或工作所在社区（村居）行政服务中心，各社区（村居）自收到完整的申购材料之日起3个工作日内，核对材料信息、录入佛山市住房保障管理系统，并连同申请人的申购材料一并报送镇（街道）住房保障管理部门。

（三）镇（街道）住房保障管理部门自收到申购材料之日起12个工作日内就申购材料的完整性、有效性、家庭住房状况等

是否符合申购共有产权保障性住房条件进行审查，提出初审意见，完成初审后将申购材料和审核意见提交区住建水利部门。

（四）区住建水利部门自收到初审材料之日起 20 个工作日内通过佛山市住房保障管理系统查询申请人及其共同申请人的家庭住房、社保、居住证等有关情况，提出复审意见。经审核不通过的，应书面告知并说明理由。

（五）审核过程中如出现申请人提交的证明材料与佛山市住房保障管理系统查询结果不相符或佛山市住房保障管理系统不能配合查询的，区住建水利部门可在收到初审材料之日 5 个工作日内向市住建局或区其他职能部门查询（审核时限以收到相关部门复函之日起五个工作日内完成审核）。

（六）共有产权住房审核情况在区住房保障网站进行公示。公示期自受理开始至完成整个审批程序期间，公示时间不少于 20 天。对公示的情况有异议的组织或个人，应当在公示期内向镇（街道）住房保障管理部门实名举报，镇（街道）住房保障管理部门应当自接到异议之日起 10 个工作日内完成调查核实。经初审不通过或公示有异议核实成立的，应书面告知申请人并说明理由。

（七）共有产权住房申购审核结果应通过区住房保障网站予以动态公示，公示期不少于 5 天；对公示的情况有异议的组织和个人，应当在公示期内向区住建水利部门实名举报，区住建水利

部门应当自接到异议之日起 10 个工作日内完成调查核实。对拒不配合审查,经审查不合格或因公示期内有异议,经核实成立的,由区住建水利部门退回申购材料,并书面说明理由。审核通过及公示期满后,区住建水利部门对公示无异议或者经查证异议不成立的,纳入共有产权住房配售对象。

(八)获得申购资格的人员名单由区住建水利部门通知代持机构,开展下一步配售工作。

**第二十五条** 区住建水利部门应结合需求及供应能力,建立按房配售制度,程序如下:

(一)配售。配售前代持机构应制定配售方案,其内容包括配售房源和价格明细表、配售排序方式、配售各环节的时间安排等。配售方案经区政府批准后向社会公布。

(二)规范分配。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、申购时间等因素综合评分确定,也可以通过公开摇号、抽签等随机选定的方式确定,确保公开、公平、公正。

(三)合同签订与备案。申请人在选定住房后,需在代持机构指定时间内办理购房合同、网签等手续,并在其后 5 个工作日内,将最终购房名单、购房合同、签约等信息报区住建水利部门备案。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。

（四）不动产登记。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”。

共有产权住房不动产登记由区不动产登记部门按照相关法规办理。

**第二十六条** 以家庭为单位申购共有产权住房的，申购家庭书面协商确定的一名主申请人作为承购人签订购房合同、办理网签手续，不动产权登记机构按照购房合同上载明的承购人办理不动产权证书。

## 第五章 共有产权住房的管理

**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楼后的60日内，主动腾退所占用、使用的前述住房。因房屋装修原因承租人暂时无法在限期内退房的，承租人需在上述限期结束前15日内向镇（街道）住房保障管理部门提交装修协议，经区、镇（街道）两级审核通过后可给予6个月过渡期，过渡期内租金按项目市场租金标准计收。领取住房租赁补贴的承购人，自共有产权住房交楼后的次月起，住房保障管理部门应停止发放住房租赁补贴。

**第二十八条** 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 and 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，与代持机构签订房屋使用责任书后拥有房屋 100% 使用权。共有产权住房小区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，影响房屋质量安全和使用功能。属地镇（街道）住房保障管理部门应当在承购人使用共有产权住房期间开展定期入户巡查工作，确保承购人依法合规使用共有产权住房。

**第二十九条** 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，可向镇（街道）住房保障管理部门提交转让申请。经区、镇（街道）两级审核通过后，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等方式，按评估价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前应当取得住房保障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。

**第三十条** 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。

**第三十一条** 承购人购买共有产权住房后亡故，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，按本细则第二十九条规定办理产权转让。

**第三十二条** 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。若承购家庭成员因患重大疾病致经济困难的，可向镇（街道）住房保障管理部门提出退出申请，提出申请时须提供二级及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。经区、镇（街道）两级审核通过后，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，代持机构可按届时评估价予以回购，并用于共有产权住房用途。

**第三十三条** 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、抵押期间不按抵押合同约定还贷等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，直接通知镇（街道）住房保障管理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。

**第三十四条** 对退出共有产权住房份额后有住房保障需求的原承购人，符合住房保障条件的，可用公租房、租赁补贴等方式解决其住房困难问题。

**第三十五条** 转让或退出共有产权住房的，原承购人应当结清水费、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。

## **第六章 监督管理**

**第三十六条** 代持机构按照“一户一档”的原则，自共有产权住房签约完成之日起1个月内将购房合同录入佛山市住房保障管理系统，3个月内对申请人的所有资料进行收集、整理，一年内移交区住建水利部门进行备案归档，统一管理。

住房保障档案管理工作按照国家住房和城乡建设部《住房保障档案管理办法》《关于佛山市南海区保障性住房档案管理制度的补充通知》有关规定执行。

**第三十七条** 申购家庭或个人不如实申报户籍、人口、住房、婚姻等状况，伪造或提供不真实证明材料；擅自出租转借、长期闲置、改变用途、改变房屋结构、影响房屋质量安全和使用功能的，且拒不按代持机构要求改正的，记入诚信管理档案、列入南海区信用全链条信息共享平台失信人员名单，并按以下情形处理：

（一）未签约的，由区住建水利部门取消其购买共有产权房资格；

（二）已签约的，代持机构应与其解除购房合同，购房家庭

承担相应的经济和法律責任；

（三）已辦理不動產登記證的，由住建水利部門責令其退出共有產權住房，收取共有產權住房占用期間的市場租金，按原價退回購房款。承購人拒不退出的，將向南海區人民法院提起訴訟，通過司法途徑收回住房。

**第三十八條** 房地產經紀機構及其經紀人員違規代理共有產權住房轉讓、出租等業務，依照相關規定予以處理。房地產估價機構及其從業人員存在不按相關技術標準評估共有產權住房價格等行為，依照相關規定予以處理。

**第三十九條** 有關部門和代持機構工作人員在共有產權住房管理工作中存在玩忽職守、濫用職權、徇私舞弊的，依法追究其法律責任。

## 第七章 附則

**第四十條** 本細則發布之日起實施，有效期為3年，由南海區住房城鄉建設和水利局負責解釋。

附件：個人宅基地建房查詢證明

附件

## 个人宅基地建房查询证明

及其家庭成员宅基地建房情况：

序号	姓名	身份证号码	序号	姓名	身份证号码
1	张三		5		
2			6		
3			7		
4			8		
查询结果	1. 在本村范围内是否有宅基地建房或拥有农民公寓住房？（若有需备注房屋地址和面积）				
	2. 在本村范围内是否有未办理《不动产权证书》的自建房？（若有需备注房屋地址和面积）				
	3. 在本村范围内是否享受过宅基地政策（若有需备注享受时间和宅基地所在位置）				

申请人签名：

村（居）委会盖章：

日期：

经办人签名：

佛山市南海区人民政府办公室

2021年1月7日印发