宁波市共有产权住房管理办法（试行）

（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条（立法目的）**为深化本市住房供给侧结构性改革,完善保障性住房供应体系，规范共有产权住房管理，改善本市无房家庭居住条件，制定本办法。

**第二条（适用范围）**本办法适用于本市行政区域内共有产权住房规划、筹集、建设、供应、使用、退出及监督管理。

**第三条（定义与术语）**本办法所称的共有产权住房，是指政府投资或提供政策优惠，按照有关标准筹集建设，限定套型面积，限制使用范围和处分权利，实行政府与承购人按份共有产权，面向符合规定条件的本市无房家庭供应的保障性住房。

本办法所称的申请人是申请家庭推举1名具有完全民事行为能力的家庭成员作为家庭代表。

本办法所称的准购人是经审核公示符合条件并取得准购资格的家庭代表。

本办法所称的承购人是完成选房并签订《共有产权住房买卖合同》、《共有产权住房共有协议》的家庭代表。

**第四条（管理职责）**市住房保障行政管理部门是本市共有产权住房工作的行政主管部门，负责本市共有产权住房政策制定、组织实施、监督指导等工作。

区县（市）人民政府负责面向本行政区域供应的共有产权住房申请受理、资格审核，以及区县（市）级共有产权住房筹集建设、转让退出、使用管理等工作。区县（市）住房保障行政管理部门是本行政区域内共有产权住房工作的行政主管部门。

市发改、公安、民政、财政、人力社保、自然资源规划、审计、国资、金融、统计、大数据、政务服务、税务等部门按照职责分工，做好相关工作。

**第五条（实施机构）**市住房保障行政管理部门确定的住房保障实施机构，负责市级共有产权住房筹集建设、分配销售、转让退出、使用管理等具体实施工作。

区县（市）住房保障行政管理部门确定的住房保障实施机构，负责面向本行政区域供应的共有产权住房申请受理、资格审核，以及区县（市）级共有产权住房筹集建设、分配销售、转让退出、使用管理等具体实施工作。

 **第六条（公共服务）**购买共有产权住房享有与购买商品住房同等的教育、医疗、户政、养老、消防、治安等公共服务权益。

**第二章 规划和建设**

**第七条（规划计划）**市住房保障行政管理部门应当会同市发改、财政、自然资源规划等有关部门，根据本市共有产权住房需求、城乡规划实施和经济社会发展水平等因素，制定年度筹建计划，明确共有产权住房的土地供应、筹建面积和套数、资金需求及供应时间，报市政府审议通过后实施。

**第八条（土地供应）**按照市共有产权住房年度筹建计划，市自然资源规划局在年度土地供应计划中单列共有产权住房建设用地，优先供应。

**第九条（筹建建设方式）**共有产权住房可以采用以下方式筹集建设：

（一）以划拨方式供应土地集中建设。由市住房保障行政管理部门或区县（市）人民政府委托住房保障实施机构，或者直接委托承担保障性住房建设管理任务的国有企业组织建设，建设用地以划拨方式直接供应组织建设的住房保障实施机构或者国有企业。划拨用地成本由区县（市）人民政府按照规定收取，划拨用地补办出让按照项目用地市场评估价格标准补缴土地出让金。

（二）以出让方式供应土地集中建设。土地出让前，住房保障行政管理部门应当会同有关部门或单位按照本办法有关规定确定共有产权住房建设标准、建筑面积、套型比例、交付时间、市场销售价格、共有产权份额、不动产登记等内容。自然资源规划部门应在国有建设用地使用权出让文件中予以明确，采用招标、拍卖、挂牌出让等方式确定开发建设单位。

（三）商品住房项目配建。土地出让前，住房保障行政管理部门会同有关部门或单位按照本办法有关规定确定共有产权住房建设标准、建筑面积、套型比例、交付时间、不动产登记等内容。自然资源规划部门应在国有建设用地使用权公开出让文件中予以明确，建成后，配建的共有产权住房无偿移交政府指定部门或机构。

（四）既有房源转用。具备居住条件、位置适宜的政府房源、商品房或其他社会房源，可以按照规定程序转为共有产权住房：住房保障实施机构组织开展房源摸查、可行性研究、资金测算，提出具体实施方案，经住房保障行政管理部门同意，按权限报本级政府审议通过后组织实施。

**第十条（单套建筑面积标准）**共有产权住房单套建筑面积应满足生活居住需求，以中小套型面积为主。既有房源转用的，单套建筑面积不受限制。

**第十一条（主要建设要求）**共有产权住房建设必须符合安全、节能、环保要求，严格执行国家和省、市有关技术规范和标准，综合考虑住宅使用功能与空间组合，满足生活居住需求。

共有产权住房建设项目需要配套建设市政基础设施及公共服务设施的，应做到配套设施与主体工程同步建设和交付，及时投入使用。

　　**第十二条（政府筹集建设资金）**政府筹集建设共有产权住房资金实行“收支两条线”管理，新建、配建、转用房源所需支付的建设成本（含土地成本，下同）或收购改建成本、销售费用、管理费用、财务费用及相关税费等资金由同级财政承担，统一由财政住房保障资金专户支出。售房收回资金作为非税收入上缴同级财政，纳入财政住房保障资金专户管理。

　　**第十三条（支持政策）**筹集建设共有产权住房享受国家城镇保障性安居工程及以下支持政策：

　　（一）以行政划拨或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；

（二）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；

（三）按照国家规定享受有关税收优惠政策及国家、省和市的其他优惠支持政策。

**第三章 价格和权属**

**第十四条（市场销售价格）**在建或交付未满1年的共有产权住房市场销售价格，参考相近时期、相邻地段商品住房项目销售备案平均价格确定。

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

**第十五条（单套市场销售价格）**共有产权住房单套市场销售价格，按照共有产权住房市场销售价格及楼层、朝向、位置的浮动幅度确定。

**第十六条（产权份额）**共有产权住房产权份额由承购人与政府按比例共同持有。承购人产权份额，是承购人购买个人持有产权份额所付房款占共有产权住房总房款的比例，原则上不低于60%，不高于80%，同批次销售同一项目的产权份额相同。其余部分为政府产权份额。

申请前12个月家庭人均可支配收入低于上年度当地城镇居民人均可支配收入的承购人，购买政府筹集建设的共有产权住房，可以自主选择持有不低于60%的产权份额。

承购人产权份额应当由承购人持有；申请时，承购人有配偶的，其配偶共同持有。政府产权份额由市或区县（市）人民政府指定部门或机构（以下简称代持机构）代为持有。承购人和政府产权份额应当在《共有产权住房买卖合同》、《共有产权住房共有协议》中载明。

**第十七条（市场销售价格、浮动幅度及产权份额核定程序）**市级筹集建设的共有产权住房市场销售价格和楼层、朝向、位置的浮动幅度，以及产权份额比例划分，由市住房保障实施机构拟定，报市住房保障行政管理、价格行政管理部门审批。

区县（市）筹集建设的共有产权住房市场销售价格和楼层、朝向、位置的浮动幅度，以及产权份额比例划分，由区县（市）住房保障实施机构提出建议，区县（市）住房保障行政管理部门商同级价格行政管理部门后报本级政府审批。

**第十八条 （车位、车库和配套设施）**集中新建的共有产权住房居住区车位、车库产权归政府所有，由代持机构代持产权并负责运营管理；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，由代持机构代持产权并负责运营管理。

**第四章 准入管理**

**第十九条（申请条件）**本市共有产权住房供应对象主要包括共有产权住房供应行政区域（以下简称供应地）城镇户籍无房家庭和非供应地户籍无房家庭，原则上以家庭为单位申请共有产权住房，具有完全民事行为能力且年满28周岁的单身申请人可以独立申请。

供应地城镇户籍无房家庭，应同时符合下列条件：

（一）申请人是具有供应地城镇常住户口的成年人，申请前取得供应地城镇常住户口连续满10年，或者在供应地连续缴纳社会保险满12个月，无补缴记录，且申请时在供应地正常缴纳社会保险；

（二）申请人及其家庭成员在供应地无自有房屋且5年内无房屋登记信息和房屋交易记录；

（三）申请前12个月家庭人均可支配收入低于市或县（市）统计部门公布的上年度当地城镇居民人均可支配收入。家庭财产应当符合规定条件，具体条件由住房保障行政管理部门另行制定。

非供应地户籍无房家庭，应同时符合下列条件：

（一）申请人是在供应地登记注册单位就业且正常缴纳社会保险的成年人，申请前在本市连续缴纳社会保险满36个月且无补缴记录，在供应地连续缴纳社会保险满12个月（含市级社会保险）且无补缴记录；

（二）申请人及其家庭成员在供应地无自有房屋且5年内无房屋登记信息和房屋交易记录；

（三）申请前12个月家庭人均可支配收入低于市或县（市）统计部门公布的上年度当地城镇居民人均可支配收入。家庭财产应当符合规定条件。

本市市区范围内房屋应合并计算。

**第二十条（优先或定向供应）**申请人或其配偶是列入本市人才分类目录且经认定的高级及以上层次人才，可以放宽或取消户籍年限、社会保险年限、收入财产等条件限制并优先供应。

共有产权住房可以分项目分批次定向定量供应人才集聚的特定企事业单位特定范围在职人才，具体供应方案由市或区县（市）住房保障行政管理部门会同有关部门拟定，报经本级政府审议通过后实施。

**第二十一条（限购情形）**本人或其配偶已购买过本市低收入家庭住房、经济适用住房、限价房、共有产权住房等保障性住房的，或者被列入严重失信名单的，不得申请购买共有产权住房。

符合条件的准购人，应当满足本市住房限购条件且只能购买一套共有产权住房。

**第二十二条（政策衔接）**承购人及其配偶不得同时享受本市其他住房保障政策。

承租公共租赁住房、保障性租赁住房、公有住房（含直管和自管公房等）的承购人及其配偶，应当在签订购房网签合同前腾退所租房屋，或者以市场租金租赁住房，租赁期限至购买的共有产权住房交付通知送达后满6个月止。

对于享受公共租赁住房租赁补贴的承购人及其配偶，应当自签订购房网签合同次月起停止发放上述补贴。

**第五章 销售管理**

**第二十三条（销售程序）**本市共有产权住房按照以下程序进行销售：

　　（一）发布公告。开发建设单位取得共有产权住房建设项目商品房预售许可证或办理现房销售备案后，制定销售方案并提出销售申请，经市或区县（市）住房保障行政管理部门审核同意后发布销售公告。

（二）申请受理。在规定时间内，供应地城镇户籍无房家庭，应当向户籍所在地设立的受理点提出申请；非供应地户籍无房家庭，应当向工作单位登记注册地设立的受理点提出申请。

（三）审核公示。区县（市）住房保障行政管理部门应当会同相关部门按照各自职责分工，在规定时间内通过政务信息共享和大数据核查等手段进行联网审核；经审核公示符合条件的申请人，核准为供应对象并向社会公布。

（四）资格确认。市或区县（市）住房保障实施机构可以采取随机摇号等方式，对核准为供应对象的申请人进行排序，并根据当期销售房源规模和申请人排序等情况，确定准购人、选房顺序、候补购房人及候补顺序。

（五）销售签约。开发建设单位按照准购人名单及选房顺序公开组织选房。准购人选定共有产权住房后，应当与开发建设单位签订《共有产权住房买卖合同》、与代持机构签订《共有产权住房共有协议》。

（六）递补供应。准购人选（购）房后房源有剩余的，开发建设单位应按照候补购房人名单及候补顺序公开组织递补选（购）房。

**第二十四条（公证监督）**共有产权住房摇号、选房过程和结果应由公证机构依法全程公证，主动接受人大、政协及新闻媒体监督，并可以邀请社会公众现场监督。

**第二十五条（付款方式）**购买共有产权住房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，不同付款方式的购房价格相同。

承购人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住房公积金、商业银行等购房贷款。

**第六章 登记与处置**

**第二十六条（不动产登记）**开发建设单位、承购人和代持机构应当按照国家和本市不动产登记有关规定办理不动产登记。

集中新建、商品住房项目配建的共有产权住房不动产首次登记，按照不动产权证书或土地权属来源材料对共有产权住房不动产登记确定的内容进行登记。

共有产权住房完成销售并满足不动产登记条件的，按《共有产权住房买卖合同》、《共有产权住房共有协议》办理产权转移和不动产登记。共有产权住房不动产登记的房屋产权性质为“共有产权住房”，附记栏注记共有人、共有情况（按份共有）、共有份额、准予上市交易时间等内容。

**第二十七条（承购人产权份额回购）**取得不动产权证书未满10年的共有产权住房，承购人产权份额不得上市转让，但有下列特殊情形之一的，同时满足本行政区域住房限售规定条件的，经房屋供应地住房保障实施机构批准，代持机构可以按照原购房价格和届时单套市场销售价格中的低位价格回购。

（一）购房人及其配偶在本市新购商品住房的;

（二）本市户籍承购人及其配偶户籍全部迁离本市或者全部出国定居的；

（三）非本市户籍承购人及其配偶的居住证全部被注销，但因户口迁入本市导致的除外；

（四）承购人及家庭成员因重大疾病救治需要筹集资金；

（五）承购人产权份额因购房抵押贷款合同违约被司法处置。

（六）市人民政府规定的其他情形。

**第二十八条（承购人产权份额继承、离婚析产、夫妻加名）**承购人产权份额继承、离婚析产、夫妻加名的，按照以下不同情形分别处理。

（一）承购人产权份额继承人或受让人没有其他住房的，按照规定提交申请材料后，可以重新与代持机构签订《共有产权住房共有协议》，作为共有产权住房继续居住使用。

共有产权住房所有权发生转移的，住房性质仍为共有产权住房，限制交易期限从承购人首次取得不动产证之日起计算。不动产登记部门应在不动产权证书上注记“继承”、“离婚析产”或“夫妻加名”、所占份额、准予上市交易时间等内容。

（二）承购人产权份额继承人或受让人有其他住房的，在本办法允许范围内，申请购买政府产权份额或者由代持机构按照第二十七条规定情形回购承购人产权份额。

**第二十九条（政府产权份额转让）**购买政府产权份额的，承购人应当向房屋供应地住房保障实施机构提出申请。

对于取得不动产权证书满4年（含）、未满5年（不含）的共有产权住房，未持有其他自有住房的承购人可以按照原购房价格一次性购买政府产权份额，准予上市交易时间不变。

对于取得不动产权证书满10年（含）的共有产权住房，承购人可以按照届时单套市场销售价格一次性购买政府产权份额，并可根据届时承购人家庭经济困难状况、未持有其他自有住房等情况给予合理优惠，具体优惠政策由市住房保障行政管理部门会同相关行政管理部门另行规定。

承购人拒不履行区县（市）住房保障行政管理部门作出的有关房屋管理的行政决定或者有违约行为未改正的，不允许购买政府产权份额。

**第三十条（上市转让）**取得不动产权证书满10年的共有产权住房可以上市转让。承购人购买政府产权份额的，住房性质转为普通商品住房，可以单独上市转让。

承购人未购买政府产权份额的，承购人和代持机构，不得将持有的产权份额单独转让给他人。上市转让时，承购人应当向房屋供应地住房保障实施机构提出申请，代持机构在同等条件下有优先购买权；放弃优先购买权的，方可向他人转让，承购人、代持机构按照各自产权份额获得转让总房款的相应部分，住房性质转为普通商品住房。

政府行使优先购买权价格的确定办法，由市住房保障行政管理部门会同相关行政管理部门另行规定。

**第三十一条（购买其他住房）**承购人购买其他住房的，在本办法允许范围内，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第二十七条规定情形回购承购人产权份额。

**第七章 供后管理**

**第三十二条（未售房源收购）**集中新建的共有产权住房，国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记满1年仍未售出的，可由代持机构予以收购，收购结算时应对销售资金进行统一轧差。

通过收购、回购和优先购买方式取得的共有产权住房，应当继续作为共有产权住房使用。

**第三十三条（房源调整）**两次推出销售仍未售出的共有产权住房，由市或区县（市）住房保障行政管理部门报本级政府批准，可用作其他保障性住房。

**第三十四条（房源使用）**在取得完全产权前，承购人应当按照《共有产权住房共有协议》约定使用共有产权住房，除了符合规定情形并报请有关部门同意的，不得有下列行为：

（一）擅自转让、赠与共有产权住房产权份额或设定除购房贷款抵押以外的担保物权；

（二）擅自出租、出借共有产权住房给除本人或配偶的直系亲属之外的他人使用；

（三）《共有产权住房共有协议》约定的其他情形。

**第三十五条（购买资金）**收购、回购和优先购买共有产权住房所需资金，由同级财政承担，统一由财政住房保障资金专户支出。共有产权住房政府产权份额上市转让所得上缴同级财政，纳入财政住房保障资金专户管理。

**第三十六条（物业管理）**承购人按照“谁使用、谁缴纳”原则，根据物业专项维修资金管理有关规定，按整套住房全额缴纳物业专项维修资金。

共有产权住房交付使用后，承购人行使共有产权住房物业管理的表决权，承担整套住房物业管理服务费以及使用过程中全部管理责任和义务。

**第三十七条（日常巡查管理）**承购人应配合市或区县（市）住房保障实施机构采取“双随机、一公开”的方式巡查实际居住情况，配合对举报线索调查取证，共同做好共有产权住房的使用管理。

市或区县（市）住房保障实施机构可以将共有产权住房使用管理的具体事务，委托物业服务企业或者其他社会组织实施，并支付相应费用。

区县（市）住房保障等行政管理部门应当配合做好供后管理有关工作。

**第三十八条（数字化和档案管理）**市住房保障实施机构应当建立全市统一的共有产权住房管理信息系统，为共有产权住房建设、申请审核、配售以及后期管理等提供线上服务。

区县（市）住房保障实施机构应当建立健全共有产权住房申请、供应、使用以及退出的相关档案。

**第八章 监督管理**

**第三十九条（违规出售责任）**项目开发建设单位违规向未取得购房资格的家庭和人员销售共有产权住房的，住房行政管理部门应公开通报企业违规行为，责令解除合同、收回房屋。

不能解除合同、收回房屋的，责令开发建设单位按照销售时共有产权住房单套市场销售价格的1.2倍补缴差价。不能解除合同、收回房屋且拒不补缴差价的，列入严重违法失信企业名单。情节严重的，可取消其再次从事保障性住房开发建设资格，提交资质许可机关在资质审查中重点审核。

**第四十条（经纪人违规代理责任）**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，对房地产经纪机构以及房地产经纪人员进行处罚，记入信用档案；情节严重或者造成恶劣影响的，对房地产经纪机构取消网上签约资格，列入严重违法失信企业名单。

**第四十一条（申请人弄虚作假责任）**申请人不如实申报，故意隐瞒或者虚报身份相关状况的，伪造或者提供不真实证明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承租的公共租赁住房、公有住房的，5年内不得再次申请本市各类保障性住房，并按以下情形处理：

（一）已取得资格的，由供应地住房保障行政管理部门取消其购买资格；

（二）已签约的，开发建设单位应与其解除购房合同，申请人承担违约责任；

（三）已购买并入住的，供应地住房保障行政管理部门应责令其腾退房屋，由代持机构收取住房占用期间的市场租金，按原购房价格和届时单套市场销售价格中的低位价格回购承购人产权份额并追究其违约责任；不能腾退的，按原购房价格和届时单套市场销售价格中的高位价格向代持机构补缴差价款，退出保障。涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十二条（放弃购房责任）**申请人未在规定时间内选房或选房后未按规定签订《共有产权住房买卖合同》和《共有产权住房共有协议》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，累计两次及以上的，5年内不得再次申请本市各类保障性住房。

**第四十三条（违反协议约定责任）**在取得完全产权前，承购人有违反《共有产权住房共有协议》约定行为的，市或区县（市）住房保障实施机构可以按照协议约定，要求其限期改正并追究其违约责任；逾期未改正的，区县（市）住房保障行政管理部门可以取消其保障资格，责令其腾退住房并禁止其5年内再次申请本市各类保障性住房。代持机构可按原购房价格和届时单套市场销售价格中的低位价格回购承购人产权份额。

**第四十四条（违规使用房屋责任）**承购人、房屋使用人违法搭建、损坏房屋承重结构、擅自改变使用性质，或未合理使用住房、未尽到管理维修义务致使他人合法权益受到损害，按照有关法律规定承担相应的责任。

**第四十五条（行政责任）**有关行政管理部门、住房保障实施机构、代持机构及其工作人员违反本办法规定，不依法履行职责的，由有权机关责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第九章 附则**

**第四十六条（实施细则制定）**市住房保障行政管理部门及区县（市）人民政府可以根据工作需要制定共有产权住房相关实施细则。

**第四十七条（施行日期）**本办法自2021年 月 日起施行。