

深圳市共有产权住房管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条【立法目的】 为了贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署,完善本市住房保障体系,规范共有产权住房的配售管理,结合本市实际,制定本办法。

第二条【适用范围】 本办法适用于本市共有产权住房的供应配售、使用和处分、监督管理等活动。

第三条【定义】 本办法所称共有产权住房,是指政府提供政策支持,主要采用市场化方式建设筹集,限定套型面积、销售价格、使用和处分权利等,面向符合条件的居民供应,实行政府与购房人按份共有产权的住房。

对非本市户籍常住居民,市政府可以根据经济社会发展状况和住房供需情况,合理设定条件,逐步纳入供应范围。

第四条【基本原则】 共有产权住房配售管理遵循政府主导、市场参与、公开透明、封闭流转和诚实信用的原则。

第五条【市级部门职责】 市住房主管部门(以下简称市主管部门)是本市共有产权住房配售管理工作的行政主管部门,制

定配套政策，拟定全市共有产权住房供应计划；统筹调配全市共有产权住房房源；指导、监督各区开展相关工作；组织实施市本级共有产权住房供应配售、监督管理以及全市共有产权住房封闭流转等工作。

市发展改革、公安、民政、财政、人力资源保障、规划和自然资源、交通运输、市场监督管理、税务等部门应当在各自职责范围内做好共有产权住房的配售管理相关工作。

第六条【区政府及部门职责】 区政府（含新区管理机构，下同）负责组织实施本区共有产权住房配售管理工作。

区住房主管部门（以下简称区主管部门）负责本区共有产权住房的供应分配、监督管理等工作，可以委托区住房保障实施机构开展行政执法及其他事务性工作。区相关部门按照职责分工做好相关工作。

第七条【住房保障实施机构】 市、区住房保障实施机构作为代持机构，代表政府持有和管理共有产权住房政府产权份额，按照有关规定和合同约定，负责相关管理工作。

第八条【信息平台】 市主管部门统筹建立和完善全市统一的住房信息平台（以下简称信息平台），共有产权住房的配售管理活动应当纳入信息平台管理。

公安、民政、人力资源保障、规划和自然资源、退役军人事务、市场监督管理、税务等部门应当协同配合，实现信息平台与户籍、婚姻、学历、技术技能水平、社会保险、不动产登记、退役军人、征信、税收等信息化平台互联互通，信息共享。

第二章 轮候与配售

第九条【配售计划】 主管部门应当根据全市年度实施计划，结合共有产权住房房源和住房需求等情况，制定共有产权住房面向在册轮候人的年度配售计划，通过政府网站和信息平台发布。

第十条【配售方式】 共有产权住房配售主要采取日常轮候方式，也可以根据项目供应的实际情况，采取定向配售方式。

第十一条【申请主体】 申请人已经组建家庭的，应当以家庭为单位提出轮候和认购共有产权住房的申请。申请人配偶、未满十八周岁的子女应当列为共同申请人。申请人父母、申请人配偶父母可以作为共同申请人。未满十八周岁的子女列为共同申请人的，不影响其达到规定年龄后享受住房保障优惠政策。年满十八周岁的子女不得作为共同申请人，但因残疾等不能独立生活，需要由申请人进行抚养的除外。

申请人年满三十五周岁未组建家庭的，可以个人名义提出轮候和认购共有产权住房的申请。申请人父母可以作为共同申请人。

投靠子女取得本市户籍的居民，不得作为申请人。

第十二条【共有产权住房申请条件】 申请轮候和认购共有产权住房的，应当同时符合以下条件：

（一）申请人及共同申请人均未在本市拥有自有住房（含住房建设用地，下同），在申请受理之日前五年以内未在本市转让

过或者因离婚分割过自有住房；

（二）申请人及共同申请人均具有本市户籍。共同申请人为现役军人、港澳台居民或者在就读全日制学校期间将户籍迁出本市的未满十八周岁的子女，不受户籍限制；

（三）申请人在本市符合社会保险规定并正常缴纳（不含少儿医疗保险，下同），但在本市退休的除外；申请人参加本市社会保险累计缴费五年以上；在本市服役或者原本市户籍的退役军人，其服役年限计入本市社会保险累计缴费年限；

（四）申请人及共同申请人均未在本市享受过购房优惠政策；申请人配偶在原婚姻存续期间购买过政策性住房，但在原婚姻存续期间已转让该住房或者离异时该住房归原配偶所有的，可以作为共同申请人；

（五）法律、法规、规章和市政府规定的其他条件。

申请人父母、申请人配偶父母在婚姻存续期间，单独一方作为共同申请人的，双方应当同时满足前款第一项、第四项规定的条件。

市主管部门可以根据住房供需等实际情况，适时调整本条规定的申请条件，报市政府批准后公布执行。

第十三条【轮候申请程序】 共有产权住房轮候申请，按照以下流程办理：

（一）申请人填报申请信息，向区主管部门提交以下申请材料：申请表、身份证明、婚姻状况和特殊家庭证明等，并签署诚信申报声明；

（二）区主管部门对申请人及共同申请人是否符合本办法第十二条规定的条件进行审核；

（三）区主管部门审核合格的，经市主管部门复核后，通过政府网站和信息平台公示相关信息，公示期不少于十五日；审核不合格的，驳回申请并书面告知原因；

（四）公示期内，申请人可以就审核结果向区主管部门提出异议，由区主管部门处理。

区主管部门应当将审核通过并公示合格的申请人及共同申请人纳入共有产权住房轮候册，并通过政府网站和信息平台向社会公开相关信息。

申请共有产权住房实行诚信申报制度。申请家庭和单身居民对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

第十四条【轮候排序】 在册轮候人的轮候排序依照受理回执号的先后顺序确定。受理回执号按照轮候申请时间的先后顺序，由信息平台即时自动生成。申请人户籍在市内跨区迁移后，在户籍迁入区的轮候排序仍按照全市的轮候排序确定。

第十五条【轮候期间信息变更】 轮候期间，在册轮候人的住房、户籍、婚姻、家庭人口、抚恤定补优抚、残疾等情况发生变化的，应当自发生变化之日起三十日以内办理轮候信息变更。经户籍所在区主管部门核查，符合本办法第十二条规定条件的，变更相关信息后继续轮候；不符合条件的，退出共有产权住房轮候册，并书面告知原因。

第十六条【申请人变更】 申请人死亡的，在册轮候人应当

在共同申请人中重新确定申请人，新确定的申请人符合本办法第十二条规定条件的，保留其轮候排序；不符合本办法第十二条规定条件的，退出共有产权住房轮候册。

申请人离异的，由符合本办法第十二条规定条件的一方按照原轮候排序继续轮候；离异双方均符合本办法第十二条规定条件的，经双方协商确定后，由其中一方按照原轮候排序继续轮候。

第十七条【轮候排序调整】 在册轮候人发生下列变化，且符合规定条件的，其轮候排序按照以下规则处理：

（一）因婚姻状况变化等增加配偶、未满十八周岁的子女作为共同申请人的，保留其轮候排序；

（二）因户籍迁出本市、死亡等导致共同申请人减少的，保留其轮候排序；

（三）增加申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的子女作为共同申请人的，应当重新申请轮候。

第十八条【配售方案】 开发建设单位应当自共有产权住房项目达到配售条件之日起三个月以内拟定配售方案，报主管部门批准。区主管部门组织配售的项目，配售方案报市主管部门备案后实施。

第十九条【选房方式】 共有产权住房的配售应当遵循公开、公平和公正的原则，根据实际情况采取线上或者线下方式，按照轮候排序依次自主选房、依次抽签选房或者通过计算机自动编配选房等。具体方式应当在配售通告中载明。

第二十条【售价】 共有产权住房项目的销售均价综合考虑

本市住房困难居民经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平等因素，按照土地出让时市场参考价格的百分之五十左右确定。单套住房销售价格根据项目销售均价，结合楼层、朝向等因素确定。

共有产权住房项目的销售均价和单套住房销售价格上限由市主管部门会同市发展改革部门，根据市主管部门委托的专业机构评估测算结果拟定，报市政府批准后执行。开发建设单位根据批准的项目销售均价和单套住房销售价格上限拟定单套住房销售价格，在项目销售前报市主管部门备案。

共有产权住房项目用地通过招标、拍卖和挂牌等方式供应的，销售价格按照土地出让时确定的销售价格标准执行。

市场参考价格由市主管部门委托专业机构评估测算确定。

第二十一条【产权份额】 购房人产权份额按照项目销售均价占市场参考价格的比例确定，原则上不低于百分之五十；其余部分为政府产权份额。

同批次销售的同一项目的产权份额相同。购房人产权份额和政府产权份额应当在配售通告、买卖合同中明确。

第二十二条【面积标准】 共有产权住房配售建筑面积按照以下标准确定：

（一）三人以下家庭或者单身居民配售建筑面积为六十五平方米左右；

（二）四人以上家庭配售建筑面积为八十五平方米左右。

家庭人口数按照申请人和共同申请人的总人数予以确定。申

请人自愿认购低于其家庭人口数对应建筑面积标准住房的，低于建筑面积标准的部分不予补偿。

市、区主管部门可以根据具体项目实际情况，适时调整配售面积标准，经本级政府批准后执行。

第二十三条【配售程序】 共有产权住房面向在册轮候人配售，按照下列程序进行：

（一）在政府网站和信息平台发布共有产权住房配售通告；

（二）申请人按照配售通告的要求，提交认购申请，并签署诚信申报声明；

（三）主管部门按照配售通告确定的规则组织资格审核，审核结果由主管部门在政府网站和信息平台公示五个工作日，公示期满无异议或者异议不成立的，确定合格申请人名单；

（四）合格申请人按照配售通告确定的规则排序，分为入围申请人以及候补入围申请人。入围申请人按照确定的排序选房，放弃选房的，排序在后的依次递补；

（五）选定住房后，申请人及共同申请人应当在规定时间内办理认购手续，签订买卖合同；

（六）开发建设单位办理共有产权住房初始登记后，协助代持机构、购买共有产权住房的申请人及共同申请人办理不动产登记。

第二十四条【不动产登记】 不动产登记机构在办理共有产权住房不动产登记时，应当按照规定在不动产权证附记栏注记共有产权住房、共有人姓名、共有方式、共有份额及封闭流转等。

第二十五条【特殊家庭优先配售共有产权住房】 特殊家庭进入共有产权住房选房名单的，应当在同等条件下安排优先选房。

主管部门可以安排一定数量的共有产权住房房源，面向在册轮候人中符合条件的烈士遗属、抚恤定补优抚对象和一至二级残疾人定向配售。

第二十六条【剩余房源处理】 共有产权住房项目配售两次后仍有剩余房源的，主管部门可以结合住房供需情况、项目情况等因素，将供应对象调整为本市常住居民，或者将房源性质转为租赁住房等。具体项目的处置方案由市主管部门报市政府批准后实施。

第二十七条【退出轮候册】 在册轮候人有下列情形之一的，应当退出共有产权住房轮候册：

- （一）申请人选房排序到位但未选定住房或者虽选定住房但未按照规定缴纳认购定金，累计两次的；
- （二）未在规定时间内签订合同累计两次的；
- （三）已签订共有产权住房买卖合同的；
- （四）连续三年未提出认购申请的；
- （五）法律、法规、规章和市政府规定的其他情形。

第二十八条【预售资金监管】 共有产权住房实行预售资金管理制度，主管部门组织对市场主体开发的项目按照房地产市场监管规定实行全程全额监管，严格按照工程进度比例分批次提取预收款的额度。

第三章 流转处分

第二十九条【封闭流转】 共有产权住房实行封闭流转制度。购房人自签订买卖合同之日起未满五年的，不得转让所持产权份额；自签订买卖合同之日起满五年的，可以将所持产权份额转让给符合条件的对象。

共有产权住房封闭流转的具体办法，由市主管部门另行制定。

第三十条【未满五年的收购】 购房人自签订买卖合同之日起未满五年，有下列情形之一的，应当自该情形发生之日起三十日以内向代持机构申请收购：

（一）因购买、接受赠与、婚姻状况变化等原因在本市另行拥有自有住房的；

（二）购房人户籍均迁出本市的；

（三）共有产权住房买卖合同约定的其他情形。

因接受赠与、继承、婚姻状况变化在本市另行拥有的自有住房属于政策性住房的，购房人只能选择保留一套，另一套住房按照有关规定向主管部门或者代持机构申请收购。

购房人未在本条第一款规定的期限内申请收购所持产权份额的，由主管部门按照本办法第三十二条第一款、第四款规定的收购价格收回，并按照市场参考租金计收自本条第一款规定的期限届满之日起至实际腾退住房期间的房屋占有使用费。

购房人有本条第一款第一项规定情形的，不动产登记机构应当在受理其自有住房产权登记申请后，将申请信息推送至代持机构。

第三十一条【满五年的封闭流转或收购】 购房人自签订买卖合同之日起满五年，需要转让所持产权份额的，可以向代持机构申请转让给符合条件的对象。

购房人自签订买卖合同之日起满五年，有本办法第三十条第一款规定情形之一的，应当自该情形发生之日起三十日以内向代持机构申请将所持产权份额转让给符合条件的对象。其中，因接受赠与、继承、婚姻状况变化在本市另行拥有的自有住房属于政策性住房的，购房人只能选择保留一套。退出住房属于共有产权住房的，可以向代持机构申请转让所持产权份额；属于其他政策性住房的，可以按照有关规定向主管部门申请收购。

购房人按照本条第二款规定应当转让所持产权份额但未转让的，由主管部门按照本办法第三十二条第二款、第四款规定的收购价格收回，并按照市场参考租金计收自规定期限届满之日起至实际腾退住房期间的房屋占有使用费。

第三十二条【收购及转让价格】 购房人自签订买卖合同之日起未满五年收购的，收购价格按照购买价格确定。

购房人自签订买卖合同之日起满五年收购的，收购价格计算公式为：收购价格=购买价格×（1+中国人民银行三年期定期存款基准利率）。

购房人自签订买卖合同之日起满五年转让的，封闭流转的转

让价格由买卖双方协商确定，通过市场参考价格规范转让行为。在同等价格条件下，代持机构享有优先购买权。

收购价格不高于收购时本项目的市场参考价格对应所持产权份额确定的总价。

第三十三条【封闭流转期间特殊情形的处理】 购房人有下列情形之一的，可以将所持产权份额转让给符合条件的对象或者由代持机构收购：

（一）因银行实现抵押权而处置该套住房的；

（二）因人民法院强制执行等原因需处置该套住房的。

收购价格按照本办法第三十二条第一款、第二款及第四款规定执行。

第三十四条【购买商品住房的处理】 购房人自签订买卖合同之日起，在本市购买商品住房等自有住房的，应当在办理商品住房等自有住房买卖合同备案之前，先行与代持机构签订共有产权住房退出承诺书，并在具备办理商品住房转移登记条件之日起六个月以内完成共有产权住房退房手续。

购房人未按照前款规定执行的，不动产登记机构应当暂缓其申请办理不动产权转移登记。

第三十五条【抵押】 共有产权住房购房人产权份额不得抵押，但为购买本套住房而向银行设定的抵押除外。

第三十六条【住房使用约定】 共有产权住房购房人按照整套住房享受业主权利，承担业主义务。

共有产权住房交付使用后,购房人应当承担整套住房专有部分和共有部分的物业服务费以及使用过程中管理责任和义务,不得危及建筑物的安全,不得损害他人的合法权益。

购房人应当按照规定缴纳整套住房日常收取的物业专项维修资金,承担整套住房专有部分和共有部分使用过程中维修维护责任和义务。

第三十七条【继承】 共有产权住房发生继承的,继承人经协商一致,可以选择以下方式之一处理,法律另有规定的除外:

(一) 继承人具有本市户籍,未在本市拥有政策性住房的,可以将继承的该套住房的产权份额变更登记至继承人名下;

(二) 自签订买卖合同之日起满五年发生继承的,可以按照规定将购房人所持产权份额向符合条件的对象转让;

(三) 向代持机构申请收购购房人所持产权份额,并就收购款进行继承;

(四) 按照本办法及相关规定继续占有、使用该套住房。

第四章 监督管理

第三十八条【开发建设单位监督管理】 开发建设单位建设共有产权住房的,不得有下列情形:

(一) 共有产权住房达到配售条件,无正当理由拒不开展配售工作;

(二) 擅自对外出租、出售共有产权住房;

(三) 其他违法情形。

第三十九条【购房人禁止情形】 购房人不得有下列情形：

(一) 无正当理由连续六个月以上未在共有产权住房内居住的；

(二) 擅自互换、出借、出租共有产权住房的；

(三) 擅自转让、抵押所持产权份额的；

(四) 将共有产权住房用于经营性用途的；

(五) 擅自改变共有产权住房使用功能的；

(六) 擅自改建、扩建共有产权住房的；

(七) 其他违法情形。

第四十条【房地产经纪机构监督管理】 房地产经纪机构及经纪人员应当按照有关规定开展共有产权住房的封闭流转经纪业务，不得提供共有产权住房租赁经纪业务。

第四十一条【信用记录】 因违反本办法规定受到行政处罚的，应当纳入不良行为记录，依法依规开展失信联合惩戒。

第四十二条【社会监督】 共有产权住房的供应配售、使用和处分、监督管理等活动应当接受社会监督。

单位和个人可以对违反本办法的行为进行投诉、举报，有关部门应当按照相关规定及时处理。

第五章 法律责任

第四十三条【开发建设单位法律责任】 开发建设单位有本

办法第三十八条第一项规定情形的，由主管部门责令限期改正；逾期未改正的，每套处十万元罚款。

开发建设单位有本办法第三十八条第二项规定情形的，不动产登记机构依法不予办理不动产登记，由主管部门责令改正，依法没收违法所得，并按照擅自对外出租、出售的共有产权住房套数每套处十万元罚款。

第四十四条【骗购法律责任】 不符合条件的申请人、共同申请人以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段申请购买共有产权住房的，由主管部门驳回申请，处十万元罚款，并终身不再受理其购买共有产权住房以及其他购房优惠政策申请，自驳回申请之日起十年以内不予受理其其他住房保障申请。

符合条件的申请人、共同申请人有前款违法行为的，由主管部门驳回申请，处三万元罚款，并自驳回申请之日起五年以内不予受理其住房保障申请。

第四十五条【加处法律责任】 主管部门查明有关人员以隐瞒、虚报、提供虚假材料等方式弄虚作假，或者采取贿赂等不正当手段获取共有产权住房的，由主管部门或者开发建设单位收回共有产权住房，退回原购房款，同时按照市场参考租金计收入住期间的租金，并由主管部门按照本办法第四十四条的有关规定追究责任，加处一倍罚款。

第四十六条【出具虚假证明法律责任】 有关单位和个人为申请人、共同申请人出具虚假证明材料的，由主管部门对直接责

任人员处三万元罚款，对责任单位处十万元罚款；属于国家工作人员的，依法追究其行政责任。

有关人员涉嫌伪造、变造或者使用伪造、变造的国家机关、人民团体、企事业单位或者其他组织的公文、证件、证明文件、印章的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第四十七条【违规违约法律责任】 有关当事人有本办法第三十九条第一项至六项规定情形之一的，由主管部门责令限期改正，处一万元罚款；情节严重的，处五万元罚款；逾期未改正的，按照本办法第三十二条第一款、第四款规定的价格收回住房；有违法所得的，依法没收。

有关当事人有本办法第三十九条第一项至六项规定情形之一被解除合同的，主管部门自该合同解除之日起五年以内不予受理其住房保障申请。

第四十八条【房地产经纪机构违规处理】 房地产经纪机构及经纪人员违反本办法第四十条规定的，由主管部门责令限期改正，记入房地产经纪信用档案；对房地产经纪人员，处三万元罚款；对房地产经纪机构，暂停网上签约权限，处十万元罚款。

第四十九条【部门及工作人员法律责任】 主管部门或者其他相关部门及其工作人员违反本办法规定不履行职责的，依法追究其行政责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第六章 附则

第五十条【用语定义】 本办法下列用语的含义是：

（一）自有住房，是指已经取得权属证书或者实际拥有但未取得权属证书的各类具有居住功能的房屋，包括但不限于政策性住房、拆迁安置房、军产房、自建私房、商品住房等；

（二）购房优惠政策，是指购买过政策性住房、享受过我市高层次人才购房补贴或者奖励补贴政策等；

（三）政策性住房，是指各类带有政策优惠性质的住房，包括准成本房、全成本房、全成本微利房、社会微利房、单位集资合作建房、经济适用住房、限价商品房、安居型商品房和共有产权住房等；

（四）住房保障优惠政策，是指根据住房保障的相关法规、规章、规范性文件规定，在承租、购买具有保障性质的住房或者领取货币补贴等方面享受的相关优惠政策；

（五）购房人，是指签订共有产权住房买卖合同的申请人及共同申请人；

（六）购买价格，是指共有产权住房买卖合同中约定的总价款；

（七）在册轮候人，是指已纳入共有产权住房轮候册的申请家庭或者单身居民；

（八）原安居型商品房在册轮候人，是指按照《深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深圳市人民政府令第 228 号，以下简称 228 号令）及其相关规定纳入安居型商品房轮候册的申

请家庭或者单身居民。

第五十一条【数量关系界定】 本办法所称的“以上”“以下”“以内”“满”，包括本数；所称的“未满”，不包括本数。

第五十二条【特殊家庭】 本办法所称的特殊家庭包括：

（一）属现役军人、现役军人家属、残疾军人、退役军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属或者经本市退役军人事务部门认定为抚恤定补优抚对象的申请人或者共同申请人；

（二）经本市残疾人联合会认定为残疾人（含一、二、三、四级残疾人）的申请人或者共同申请人；

（三）属因公殉职基层干部家属的申请人或者共同申请人；

（四）属社会福利机构集中供养的孤儿年满十八周岁且可以进行社会安置的申请人或者共同申请人；

（五）经本市卫生健康部门认定为计划生育特殊家庭的申请人或者共同申请人；

（六）申请人及共同申请人均为六十周岁以上，或者申请人为六十周岁以上的单亲家庭、单身居民；

（七）经国家、广东省政府或者深圳市、区政府认定为见义勇为人员的申请人或者共同申请人；

（八）属全国道德模范及提名获得者、广东省道德模范或者深圳市文明市民的申请人或者共同申请人；

（九）经总工会认定为深圳市级以上劳动模范或者五一劳动奖章获得者的申请人或者共同申请人；

（十）经市政府认定的其他特殊家庭。

第五十三条【合同示范文本】 市主管部门会同市市场监督管理部门制定共有产权住房买卖合同示范文本。

第五十四条【新旧申请家庭政策衔接】 本办法施行之日起，相关事项按照以下规定执行：

（一）原安居型商品房在册轮候人符合 228 号令及其相关规定条件，可以申请购买共有产权住房。所购住房的使用和处分、监督管理以及法律责任等按照本办法规定执行；

（二）按照本办法相关规定审核合格纳入共有产权住房轮候册的在册轮候人，轮候排序在原安居型商品房在册轮候人之后。

第五十五条【新旧项目政策衔接】 本办法施行之日起，不再安排建设安居型商品房。已签订土地使用权出让合同的安居型商品房，继续按照 228 号令及其相关规定执行。

第五十六条【施行日期】 本办法自 年 月 日起施行。