

GZ0320200014

广州市住房和城乡建设局文件

穗建规字〔2020〕8号

广州市住房和城乡建设局关于印发《广州市 共有产权住房管理办法》的通知

各有关单位：

经市人民政府同意，现将《广州市共有产权住房管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。实施中遇到问题，请径向市住房和城乡建设局反映。

广州市住房和城乡建设局

2020年1月7日

广州市共有产权住房管理办法

第一章 总 则

第一条 为加快健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，缓解本市无房家庭的住房压力，吸引人才，满足新市民住房需求，规范本市共有产权住房管理，制定本办法。

第二条 本办法所称的共有产权住房，是指纳入城镇保障性安居工程，由政府投资或提供政策优惠，按照有关标准筹集建设，以部分产权设定销售价格，面向符合规定条件的本市城镇户籍无房家庭和非本市户籍无房家庭供应，实行政府与承购人按份共有，并通过约定限制使用、收益和处分权利的保障性住房。

本办法适用于本市行政区域内共有产权住房的用地规划、筹集建设、购买销售、使用维修、准入退出及监督管理。

第三条 市住房和城乡建设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的政策制定、组织实施、监督考核工作。

市住房保障办公室是本市共有产权住房工作的具体实施及业务管理机构，会同市属国有住房租赁公司做好市本级共有产权住房的筹集建设、申购配售、转让退出、使用监管、违约处理等工

作；负责建立全市统一的共有产权住房管理信息系统并完善住房和申购家庭档案；指导其他区相关工作。

越秀、荔湾、海珠、天河、白云、番禺等六区政府协助开展市本级共有产权住房的筹建、配售、监管等工作，并负责保障本辖区内共有产权住房承购人所享有的公共服务权益。

黄埔、花都、南沙、从化、增城区政府负责本辖区内共有产权住房工作。

市发展和改革委员会、教育、公安、民政、司法、财政、人力资源和社会保障、规划和自然资源、审计、金融、政务和数据管理、税务、住房公积金管理等部门按照职责分工做好相关工作。

第四条 市住房保障办公室、区住房保障部门或受委托的国有住房租赁公司作为代持管理机构，代表市、区政府持有和管理由市政府、各区政府投资筹建的共有产权住房政府份额。

市、区政府在共有产权住房中享有的共有份额属于政府非经营性资产，不属于代持管理机构资产，不得用于抵押担保或经营用途。

第五条 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、治安、消防、住房公积金等公共服务权益。

第二章 规划和建设

第六条 共有产权住房筹建规划作为住房安居重要内容纳入

本市国民经济和社会发展规划、国土空间规划及住房建设发展规划。

市住房和城乡建设部门会同发展和改革、规划和自然资源、财政等部门，制定年度和三年滚动筹建计划，明确近期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，报市政府批准后向社会公布。

第七条 共有产权住房采用以下方式筹集建设：

（一）单独选址集中新建。由市住房保障办公室或各区政府直接委托承担保障性住房建设管理任务的市属国有住房租赁公司，或者采取项目招标方式选择实力雄厚、信誉良好、具有施工总承包资质或者房地产开发资质的企业集中新建。

（二）土地出让时“限房价、竞地价”等方式集中新建。由市规划和自然资源部门会同住房和城乡建设部门，按市政府确定的建设规模，在公开出让的商品住宅用地中选取适合地块，在宗地出让方案中按照不高于地块所在区域近六个月新建住宅成交均价的70%限定最高销售单价，明确建设标准、套型比例、交付时间、销售方式、共有确权、物业管理、违约责任等内容，以“竞地价”等方式公开出让住宅用地方式集中新建。

（三）商品住房项目配建。由市规划和自然资源部门在年度公开出让的商品住宅用地中，按市政府确定的建设规模，配建一定数量的共有产权住房。规划和自然资源部门应在建设项目用地出让合同中，明确配建的共有产权住房建设标准、建筑面积、套型

比例、建设时序、交付时间、不动产登记、物业管理、违约责任等内容。

（四）城市更新改造项目配建。市、区城市更新管理部门在审核编制城市更新改造项目方案时，应在政府分成部分总建筑面积中，安排不少于 10%的房源作为共有产权住房。

（五）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，可以通过资产划拨、收购改建等方式改变用途转为共有产权住房。由开发建设单位提出申请，市住房保障办公室、市属国有住房租赁公司或房源所在的区住房保障部门组织开展房源摸排、可行性研究、资金测算，经住房和城乡建设部门征求发展和改革、规划和自然资源、财政等部门意见，按权限报市、区政府审批后组织实施。

（六）鼓励符合土地利用总体规划和城乡规划的其他国有土地用于建设共有产权住房。在符合条件的产业园区、人才聚集区、人才安居区、特定安置区及利用其他国有土地建设共有产权住房的，用地单位可向市住房保障办公室或区住房保障部门提出申请，经住房和城乡建设部门征求发展和改革、规划和自然资源等部门意见，按权限报市、区政府审批后按规定程序组织实施。

第八条 共有产权住房项目应当根据本市城乡总体规划，结合城市功能定位和产业布局进行项目选址，优先安排在安居需求较为集中、交通和生活配套设施规划较为齐全的区域，促进职住平衡、产城融合。

第九条 共有产权住房用地应当纳入土地利用年度计划、建设用地年度供应计划、住宅用地供应三年滚动计划、五年住宅用地供应中期规划，并向社会公布。

符合划拨用地目录的新建共有产权住房的建设用地采用行政划拨或协议出让方式供地，由市规划和自然资源部门专项给予安排、优先保障供应。

第十条 共有产权住房以建筑面积 90 平方米以下的中小套型为主，并满足以下建设要求：

（一）集中新建的共有产权住房容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等规划建设指标应符合本区域控制性详细规划总体要求。建筑设计应当符合绿色、节能、环保、海绵城市等相关建设要求，综合考虑住宅使用功能、采光通风、生活环境等要素，以全装修成品交付。居住区配套教育、医疗、交通等公共设施应同步规划、同步建设、同步交付使用。

（二）配建的共有产权住房各项规划建设指标、使用良好性能不低于同一居住区商品住房平均水平，具体建筑工程设计方案由规划和自然资源部门会同相应的住房保障机构或代持管理机构确定。

（三）既有房源转用为共有产权住房，应具备教育、医疗、交通等居住配套基本条件，并按照国家地方的住宅设计规范改造，满足相关规划管理和消防规范要求。

第十一条 共有产权住房的物业管理服务收费实行政府定价。

第十二条 政府投资建设的共有产权住房项目资金实行“收支两条线”管理，新建、配建、转用房源所需支付的土地成本、建设成本、收购成本、销售和管理费用、财务费用及相关税费资金等纳入住房保障资金开支范围，售房收回资金作为非税收入上缴财政。

受市住房保障办公室或各区政府委托承担保障性住房建设管理任务的单位利用划拨用地投资建设共有产权住房的，应当就向承购人出售的产权份额补缴土地出让金，补缴金额为规划和自然资源部门依法受理补缴地价申请时点的土地评估价格扣除原划拨土地市场评估价格。

承购人所购买的共有产权住房的产权份额权属流转时，无需再补交土地出让金。

第十三条 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）建设用地供应可以采取行政划拨或协议出让方式，取得的土地使用权可以用于本项目建设融资抵押；

（二）根据有关规定纳入省、市重点项目，优先办理相关规划建设审批手续；

（三）按照规定不宜建设民防工程的，免收民防工程建设费；

（四）无偿移交政府的配套设施、车位、车库用地按划拨方式处理；

（五）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；

(六) 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 定价和权属

第十四条 共有产权住房销售前，由代持管理机构委托评估机构对同地段、同类型新建商品住宅市场价进行评估。

除“限房价、竞地价”等方式集中新建外，市本级筹建的共有产权住房销售价格应综合考虑市场评估价和保障对象支付能力确定。由市住房保障办公室提出销售均价及产权份额比例划分建议，由市住房和城乡建设部门商市发展和改革委员会后报市政府审批，批复有效期原则上不少于一年。各区自行筹集建设的共有产权住房的销售价格，由各区政府参照上述原则自行确定，并报送市住房保障办公室存档。

“限房价、竞地价”等方式集中新建的共有产权住房由开发建设单位按照不超过土地出让时确定的最高销售单价的要求，自行确定具体销售价格。

第十五条 单套共有产权住房销售单价以销售均价为基础，结合房屋楼层、朝向等因素确定，上下浮动比例不超过 10%。销售均价和单套销售价格应在销售前确定，面向社会公开并在销售现场公示。除了标示的房价和国家规定购买方应负担的税费、专项维

修资金等法定事项外，任何单位或个人不得再向承购人收费或变相收费。

未确定销售价格、未取得预售许可、未完善销售方案等不具备销售条件的共有产权住房，不得销售。

第十六条 购房人产权份额不低于 50%，同批次销售的同一项目的产权份额相同。购房人和代持管理机构的产权份额应当在《共有产权住房买卖合同》、《共有产权住房共有协议》中载明并公示，相关合同和协议范本由市住房保障办公室制定。

采用土地出让时“限房价、竞地价”等方式集中新建的共有产权住房销售时，限定的最高销售单价超过同地段、同类型商品住房的市场评估价的 85%时，开发建设单位可以向市住房保障办公室或相应的区住房保障部门申请转为商品住房，按权限报市、区政府审批同意后优先面向共有产权住房供应对象出售，不再作为共有产权住房管理，但承购人购买后不得再次申购共有产权住房。

第十七条 集中新建的共有产权住房居住区配套设施、车位、车库产权归政府所有，由代持管理机构代持产权并负责管理，其他居住区配套公共服务设施根据有关规定使用、管理。居住区配套设施经市住房保障办公室或区住房保障部门批准用于经营性使用或经市、区政府批准转让产权的，应按规定先行补缴土地出让金。

第四章 申购和配售

第十八条 申购本市共有产权住房应同时符合下列条件：

(一) 已婚人士申购的，不受年龄限制；未婚、离异、丧偶等单身人士申购的，应当年满 30 周岁。

(二) 本市户籍申购人应具有本市城镇户籍满 10 年；具有国家承认的国内院校本科及以上学历并获得学士及以上学位，或者取得国家承认的境外院校学士及以上学位、属于本市公布的中高级专业技术职称和执业资格目录、属于高技能人才和紧缺工种(职业)目录、持有有效的广州市人才绿卡主卡人员的，可以不受户籍或户籍年限限制。

(三) 申购前在本市连续缴纳基本养老保险满 60 个月，发生中断、补缴情况的累计不超过 6 个月且相应的月份不计在内。

(四) 申购人及其配偶和未成年子女名下无本市的住宅、商铺、写字楼。

(五) 每批次房源公布时，市住房保障办公室或各区住房保障部门规定的其他条件。

按规定自愿转让并腾退已购共有产权住房后可以再次购买，已购的共有产权住房满足限售年限后可以申请换购，再次购买或换购仅限一次。市住房保障办公室或区住房保障部门视每批次房源供需平衡情况，决定是否对再次购买和申请换购进行配售并对外公布。

第十九条 具有下列情形之一的，不得申购本市共有产权住房：

（一）申购人及其配偶、未成年子女已签订本市住房购买合同或产权调换形式的征收（拆迁）补偿协议，或持有宅基地，或持有未办理受赠、继承手续或其他未办理不动产登记的本市住房；

（二）申购人及其配偶、未成年子女或其控制的企业，在提交申购前5年内在本市有住宅、商铺、写字楼不动产转移记录；

（三）有自有产权住房家庭夫妻离异后一方单独提出申购，申购时点距办理离婚登记或离婚判决生效的时点未满3年；

（四）申购人或其配偶已享受过购买房改房、解困房、集资房、安居房、侨房政策专用房、拆迁安置新社区住房、经济适用住房、限价房；

（五）申购人被列入失信惩戒名单。

申购人及其配偶应对不存在以上任何情形作出承诺。

第二十条 市住房保障办公室及市属国有住房租赁公司筹集建设的市本级共有产权住房房源定向配售给符合条件并且在越秀、荔湾、海珠、天河、白云、番禺六区及房源所在区稳定就业或长期落户的无房家庭；黄埔、花都、南沙、从化、增城区政府筹集建设的共有产权住房房源定向配售给符合条件并且在本区稳定就业或长期落户的无房家庭；具体条件在每批次房源公布时由市住房保障办公室或各区政府相应确定。

在符合条件的产业园区、人才聚集区、人才安居区、特定安

置区内及利用其他国有土地建设的共有产权住房，经市住房保障办公室批准可以面向园区从业高技能人才和紧缺工种、管理和技术人才、安置对象等特定对象定向供应，申购条件参照本办法设定的条件并可以适当调整，但必须符合国家、省、市的拆迁安置、住房保障和住房限购政策。

第二十一条 申购人符合以下条件之一，优先配售共有产权住房：

- （一）夫妻双方均符合共有产权住房申购条件且共同申购的；
- （二）取得国家承认的国内或境外院校博士或硕士学位，或具有本市公布的高级专业技术职称或执业资格。

第二十二条 共有产权住房按照以下程序进行申购：

（一）发布公告。开发建设单位取得建设项目商品房预售许可证或完成房源筹集后制定销售方案并提出销售申请，经市住房保障办公室或相应的区住房保障部门审核同意后发布销售公告。

（二）提出申购。符合条件的申购人，可在申购期间按要求填写《购房申请表》、《承诺书》等材料提出购房申请，如实申报家庭人口、户籍、婚姻、学历学位、住房、社保交纳等情况。

（三）确定选房顺序。按随机抽签方式，首先对优先申购对象抽签确定选房顺序，再对普通申购对象抽签确定选房顺序。

（四）联网审核。市住房保障办公室或区住房保障部门会同规划和自然资源、人力资源和社会保障、公安、税务、民政、教育等部门对中签申购人申购资料进行联网审核。

（五）异议处理。申购人对优先资格或申购资格未通过的审核结果有异议的，可按规定向相应的区住房保障部门申请复核；异议处理结束后，审核通过的中签结果应向社会公布。

（六）配售签约。有效中签申购人按次序选定所购住房并与开发建设单位签订《共有产权住房买卖合同》、与代持管理机构签订《共有产权住房共有协议》。

市住房保障办公室或各区政府应制定申购配售操作指引，配售过程主动接受社会监督。

第二十三条 购买共有产权住房可以自主选择一次性、住房公积金贷款、住房商业贷款或住房组合贷款等付款方式，允许承购人将所购房屋产权份额用于办理住房贷款抵押，不同付款方式的购房价格相同。

第二十四条 集中新建的共有产权住房完成配售后，由开发建设单位 30 日内按规定办理交易网签备案，90 日内按规定办理不动产预告登记；满足不动产登记条件后，由开发建设单位按《共有产权住房买卖合同》、《共有产权住房共有协议》将相应产权份额分别转移至承购人和代持管理机构名下，共同办理不动产登记并分别领证。

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”，附记栏注记共有人姓名、共有方式及共有份额及附注事项：“本套住房属于政策性保障房，抵押、转让、继承、使用按照广州市住房保障政策相关规定及《共有产权住房共有协议》办理”。

第二十五条 承租公共租赁住房、人才公寓、直管公房、单位公房等政策性租赁住房或换购共有产权住房的承购人，自共有产权住房交付通知送达后的 90 日内，应当主动腾退所占用、使用的前述住房；领取住房租赁补贴的承购人，自共有产权住房交付通知送达后的次月起，住房保障机构停止发放住房租赁补贴。

第二十六条 通过土地出让时“限房价、竞地价”等方式集中新建的共有产权住房配售后剩余房源闲置超过 9 个月以上的，开发建设单位可以申请由市住房保障办公室组织跨区调配销售。调配销售后仍有剩余的，经报市政府批准可以转为商品住宅由开发建设单位自行处置。

第五章 共有约定

第二十七条 共有产权住房产权流转实行封闭运行。

满足本市规定住房限售年限的，承购人可以向代持管理机构提出转让所持产权份额的申请，受让人应当具有购买共有产权住房资格，代持管理机构在同等条件下享有优先购买的权利。承购人所持产权份额转让产生的增值收益归承购人享有，转让价格低于原购买价格的差价代持管理机构不予补偿。

持有共有产权住房期间，承购人不得将房屋出租或出借给除本人或配偶的直系亲属之外的他人使用。

第二十八条 承购人有下列情形之一的，由代持管理机构按市

场评估价回购或安排符合申购条件的家庭购买，产权转让产生的增值收益归代持管理机构享有，转让价格低于原购买价格的差价代持管理机构不予补偿：

（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，拒不整改的；

（二）擅自出租、出借共有产权住房，拒不整改的；

（三）承购人户籍迁离本市或者出国定居的；

（四）《共有产权住房共有协议》约定的其他情形。

第二十九条 持有共有产权住房期间，承购人应承诺本人及配偶和未成年子女办理购买本市住房手续或换购共有产权住房前，必须先行向代持管理机构提出转让所持共有产权住房产权份额申请并办妥产权转让手续。承购人在取得本市住房或换购的共有产权住房使用权之前，可以按上一年度房屋租金参考价向产权受让方租赁所出让的共有产权住房临时居住，但最长租期不得超过一年。

承购人所持共有产权住房产权份额因住房抵押贷款合同违约或其他原因被司法处置的，承购人应承诺在司法处置前腾退住房。

第三十条 承购人去世，继承人在本市无自有住房的，可以提交继承公证文件后重新与代持管理机构签订《共有产权住房共有协议》、继承承购人产权份额作为共有产权住房继续居住使用。继承人在本市有自有住房或虽无自有住房但选择转让共有产权住房的，应按本办法第二十七条规定办理转让手续。

第三十一条 共有产权住房物业管理的表决权由承购人和代持机构按规定共同行使。

共有产权住房交付使用后，承购人承担整套住房专有部分和共有部分的物业管理服务费以及使用过程中全部管理责任和义务，不得危及建筑物的安全，不得损害他人的合法权益。

承购人应当全额缴交所购共有产权住房的专项维修资金，承担整套住房专有部分和共有部分使用过程中全部维修维护责任和义务。

第三十二条 承购人应配合代持管理机构采取“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。

第六章 法律责任

第三十三条 申购人违反本办法第十八至二十一条、第二十五条相关规定，在申购过程中弄虚作假、违背承诺或未按规定时间腾退所承租的公共租赁住房、人才公寓、直管公房、单位公房等政策性租赁住房，10年内禁止其申购共有产权住房，将有关失信信息按照规定纳入公共信用信息管理系统，依法予以失信惩戒，并按以下情形处理：

- (一) 已取得购房资格的，予以取消；
- (二) 已签订购房合同但未办理入住手续的，由开发建设单位

与之解除《共有产权住房买卖合同》、由代持管理机构与之解除《共有产权住房共有协议》，并追究其违约责任；

（三）已入住共有产权住房的，由代持管理机构回购其所持份额，并以原购房价与回购时市场评估价较低者作为回购价格，责成限期腾退住房，并按《共有产权住房共有协议》约定追究违约责任；

（四）涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 申购共有产权住房已经中签，但申购人未按时到场、未按规定选房或未按规定签订《共有产权住房买卖合同》和《共有产权住房共有协议》的，其购房资格即时丧失，申购人3年内不得再次申购共有产权住房。

第三十五条 承购人违反本办法第二十七条至二十九条、三十一条至三十二条规定及《共有产权住房共有协议》的，由代持管理机构责成限期改正并追究其违约责任，并通知有关部门采取将失信信息按照规定纳入公共信用信息管理系统，依法予以失信惩戒。

承购人违法搭建、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。

第三十六条 有关行政管理部门、代持管理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。

第七章 附 则

第三十七条 市住房保障办公室及黄埔、花都、南沙、从化、增城区政府可以根据工作需要制定共有产权住房相关实施细则。

第三十八条 本办法自 2020 年 1 月 7 日起施行，有效期 5 年。

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2020 年 1 月 7 日印发