

深圳市深汕特别合作区共有产权住房 建设和管理暂行办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条【起草目的】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、租购并举住房制度的决策部署，完善深圳市深汕特别合作区（以下简称合作区）住房保障体系，规范共有产权住房的建设和管理，结合合作区实际，制定本办法。

第二条【适用范围和定义】本办法适用于合作区内共有产权住房的建设筹集、供应分配、使用和处分、监督管理等活动。

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。

第三条【基本原则】合作区共有产权住房的建设和管理遵循政府主导、市场运作、产权清晰、规范运营、诚实信用的原则。

第四条【职责分工】合作区保障性安居工程工作领导小组负责合作区共有产权住房重大事项的协调决策，由合作区管委

会主要领导任组长，合作区住建水务（以下简称合作区住房主管部门）、组织人事、统战社会建设、发改财政、科创经服、公共事业、土地整备、应急管理等部门，市规划和自然资源、交通运输、公安、税务等部门的派出机构，合作区人才住房专营机构、合作区管委会确定的其他企业等建设筹集主体组成。合作区保障性安居工程工作领导小组办公室设在合作区住房主管部门，负责领导小组日常工作。

合作区住房主管部门是合作区共有产权住房建设和管理工作的行政主管部门，负责拟定合作区共有产权住房的规划、计划、标准和配套政策，以及共有产权住房建设筹集、供应分配、使用处分、监督管理等工作。合作区住房主管部门可以根据实际需要委托有关单位具体实施分配工作。

合作区组织人事、统战社会建设、发改财政、科创经服、公共事业、土地整备、应急管理等部门，以及市规划和自然资源、交通运输、公安、税务等部门的派出机构按职责做好相关工作。

第五条【建设筹集主体】合作区管委会及其确定的单位负责共有产权住房的投融资、建设筹集、运营管理等工作。

第六条【合作区住房保障实施机构】合作区住房保障实施机构作为代持机构，代表合作区管委会持有和管理共有产权住房政府产权份额，按照本办法规定和合同约定，负责相关管理工作。

第二章 规划与建设

第七条【规划及计划】合作区住房主管部门组织编制住房发展规划和年度实施计划，明确共有产权住房规划目标和年度任务。

通过新供应用地、旧住宅区拆除重建、城市更新的方式建设共有产权住房的，直接纳入年度实施计划，由合作区住房主管部门与开发建设单位签订建设和管理任务书。通过其他方式建设共有产权住房的，由开发建设单位向合作区住房主管部门申请纳入年度实施计划，由合作区住房主管部门与开发建设单位签订建设和管理任务书。

第八条【建设用地安排】市规划和自然资源部门派出机构在编制国土空间规划、年度城市建设与土地利用实施计划时，应当明确共有产权住房用地供应渠道。

市规划和自然资源部门派出机构在共有产权住房项目规划选址时，应当统筹做好教育、医疗、交通等设施用地的规划布局，并征求合作区住房主管部门意见。

第九条【建设筹集渠道】共有产权住房由合作区管委会及其确定的单位通过以下渠道建设筹集：

（一）新供应用地建设，含轨道车辆段和停车场上盖等城市基础设施和公共配套设施综合开发建设；

（二）城市更新、旧住宅区拆除重建、已批未建用地、非农建设用地、土地整备利益统筹留用地、未完善征（转）地补偿手续用地、历史遗留未完善出让手续用地等建设；

（三）企事业单位、社会组织等存量自有用地建设；

（四）既有房源转用；

（五）村企合作开发建设等其他渠道。

第十条【土地供应方式】用于建设共有产权住房的新供应用地，可以招标、拍卖和挂牌等方式供应；合作区管委会及其确定的单位投资建设的共有产权住房用地，可以协议方式供应。

企事业单位、社会组织等利用符合条件的存量自有用地建设共有产权住房的，可以协议方式完善用地手续。

第十一条【土地使用权出让合同】建设共有产权住房的，土地使用权出让合同或者补充协议应当包括共有产权住房的规划设计条件、产权归属、公共配套设施的产权及其使用、违约责任等内容。

第十二条【建设和管理任务书】共有产权住房建设实行建设和管理任务书制度。合作区住房主管部门或者其委托单位与开发建设单位签订建设和管理任务书，建设和管理任务书作为土地使用权出让合同的附件一并执行。

建设和管理任务书包括建设标准、建设工期、交付日期等。合作区住房主管部门负责制定建设和管理任务书示范文本。

共有产权住房建设标准，包括设计要求、户型面积、建造要求（装配式建筑、绿色建筑、建筑信息模型等）、装修标准等。新建的共有产权住房应当全面执行绿色建筑标准。

第十三条【方案设计核查】开发建设单位在申报建设工程规划许可或建设工程规划许可变更时应就项目方案设计等相关

文件同步取得合作区住房主管部门意见，合作区住房主管部门将相关意见复函开发建设单位时，应同步抄送市规划和自然资源部门派出机构。

商品住房项目配建共有产权住房的，不得通过设置围墙等隔离方式，将共有产权住房与商品住房区别对待。

第十四条【配套设施建设】合作区管委会组织规划和自然资源、交通运输、公共事业等相关部门，落实交通、教育、医疗等公共服务设施和市政基础设施与新建共有产权住房同步规划、同步建设、同步交付使用。

第十五条【项目核查】共有产权住房项目竣工验收前，开发建设单位应当向合作区住房主管部门申请核查。合作区住房主管部门根据建设和管理任务书进行符合性核查并出具核查结果，对不符合要求的应当责令其限期改正。

第三章 分配

第十六条【诚信申报】共有产权住房实行诚信申报制度。申请家庭、单身居民应当签署诚信申报声明，对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

第十七条【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列为共同申请人，但因残疾等原因不能独立生活，需要由申请人进行抚养的除外。

单身居民年满二十五周岁的，可以申请购买共有产权住房。

第十八条【申请条件】 申请购买共有产权住房应当同时符合以下条件：

（一）申请人属于以下人员之一：

1. 属于以下用人单位之一的工作人员：

（1）工商注册地和税务登记地在合作区的单位及个体工商户（需提供深汕税务局出具的近一年纳税证明文件）；

（2）合作区（含驻区）机关、事业单位，以及由合作区机构编制管理部门批准的社会团体；

（3）保障合作区发展的民生、金融、通信等单位，包含水务、通讯、燃气、公交、供电、银行等；

（4）合作区管委会或合作区各行政主管部门确定的其他重点单位。

单位工作的人员需提供已缴纳 1 年以上深圳市（含合作区）社会保险（含养老或者医疗保险，不含少儿医疗保险）的证明文件，或者与就职单位签订的劳动合同（合同有效期不低于 1 年）和自购房之日起前 1 年的工资银行流水证明文件（工资发放单位须与购房人就职单位一致，补发工资不得作为有效证明材料），或者就职单位出具的在合作区任职 1 年以上的正式文件。

2. 合作区鹅埠镇、小漠镇、赤石镇、鲘门镇户籍居民（需

提供户籍证明文件）。

（二）申请人及共同申请人均未在合作区拥有自有住房（含住房建设用地，下同），在申请受理日之前一年内未在合作区转让过或者因离婚分割过自有住房；

（三）申请人及共同申请人均未享受过购房优惠政策；申请人的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政策性住房归原配偶所有的，可以作为共同申请人；

（四）申请人未因违反住房保障相关规定而被纳入不良行为记录；

（五）法律、法规、规章和合作区管委会规定的其他条件。

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，双方应当同时满足本条第二、三、五项规定的条件。

合作区住房主管部门可以根据实际情况适时调整本条规定的申请条件，报合作区管委会批准后公布执行。

第十九条【配售方案】开发建设单位应当自共有产权住房达到配售条件之日起三个月以内拟定配售方案，报合作区住房主管部门批准后实施。

开发建设单位向合作区住房主管部门申请办理项目销售相关手续。

第二十条【选房方式】共有产权住房的选房方式应遵循公开、公平和公正的原则。共有产权住房采取抽签摇号、综合评分

等方式，具体方式应当在配售通告中载明。

第二十一条【面积标准】共有产权住房配售建筑面积标准按照以下原则确定：

（一）一至两人家庭（含单身居民）配售建筑面积为不超过九十平方米；

（二）三人及以上家庭配售建筑面积为不超过一百二十平方米。

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，低于建筑面积标准部分不予补偿。

第二十二条【销售价格与产权份额】共有产权住房项目最高销售价格按同时期同地段同品质商品住房的市场价格减去商品住房与共有产权住房的地价差确定（商品住房的市场价格参考平均交易价格确定）。单套共有产权住房售价根据项目最高销售价格，结合楼层、朝向等因素确定。

购房人产权份额按照项目销售均价占项目销售时同地段同品质商品住房的市场价格的比例确定，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，相关合同和协议范本由合作区住房主管部门制定。

第二十三条【配售程序】共有产权住房按照下列程序进行批次配售：

（一）在政府网站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）合作区住房主管部门按照配售通告确定的规则进行资格审核，审核结果由合作区住房主管部门在政府网站公示五个工作日。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）合作区住房主管部门按照配售通告确定的规则，组织合格申请人进行选房；

（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，与开发建设单位签订买卖合同，与代持机构签订共有协议；

（六）开发建设单位办理共有产权住房初始登记后，协助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【弃选规定】 申请人排序到位选房但未选定住房，或者虽选定住房但未当场缴纳认购定金的，视为放弃选房。

申请人放弃选房或者未在规定时间内签订合同累计两次的，或者签订合同后无正当理由解除合同的，三年内不得再次申请共有产权住房。

第二十五条【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、共有份额及流转等。

第二十六条【优先选房】 合作区住房主管部门可以安排一

定数量的房源面向符合本办法规定条件的烈士遗属、抚恤定补优抚对象和一至二级残疾人配售。特殊家庭进入选房名单的，合作区住房主管部门应当在同等条件下安排优先选房。

第二十七条【剩余房源处理】共有产权住房项目配售后闲置超过一年的房源，由合作区住房主管部门组织开发建设单位编制具体处置方案，报合作区管委会批准后实施。

第二十八条【预售资金监管】建立共有产权住房预售资金管理制度，对市场主体开发的项目实行全程全额监管，严格按照工程进度比例分批次提取预收款的额度。

第四章 共有产权约定

第二十九条【不得抵押】共有产权住房购房人份额不得抵押，但为购买本套住房而向银行设定的抵押除外。

第三十条【购买商品住房的处理】购房人自签订买卖合同之日起，在合作区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。

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。

第三十一条【退出】购房人自签订本套共有产权住房买卖合同之日起，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退出所持共有产权住房产权份额：

（一）因购买、接受赠与、继承、婚姻状况变化等原因在

合作区另行拥有自有住房的；

（二）购房人户籍迁出合作区或者不在合作区就职的；

（三）共有产权住房买卖合同约定的其他情形。

因婚姻状况变化在深圳市（含合作区）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代持机构申请退出。

购房人未在本条第一款规定的期限内申请退出所持共有产权住房产权份额的，由合作区住房主管部门按照本办法第三十四条规定的价格收回，并依法依规收取自出现本条第一款规定的情形三个月后至实际腾退住房期间政府产权份额对应面积的房屋占有使用费。

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。

第三十二条【满五年的封闭流转或退出】购房人自取得本套共有产权住房不动产权证书之日起满五年，需要转让所持产权份额的，可以向代持机构申请转让给合作区住房主管部门指定的符合共有产权住房购买条件的人员。

购房人自取得本套共有产权住房不动产权证书之日起满五年，有本办法第三十一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合作区住房主管部门指定的符合共有产权住房购买条件的人员。其中，因婚姻状况变化在深圳市（含合作区）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合作区住房主管部门申请退出。

购房人未按照本条第二款规定转让所持产权份额的，由主管部门按照本办法第三十四条第二款规定的价格收回，并依法依规收取自出现第三十一条第一款规定情形三个月后至实际腾退住房期间政府产权份额对应面积的房屋占有使用费。

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，经司法机关同意后，可以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。

第三十四条【封闭流转价格】购房人自取得本套共有产权住房不动产权证书之日起未满五年向代持机构申请退出的，价格按照原购买价格确定。

购房人自取得本套共有产权住房不动产权证书之日起满五年向代持机构申请退出的，价格按照原购买价格加上按中国人民银行同期存款基准利率计算。

购房人自取得本套共有产权住房不动产权证书之日起满五年转让的，可向代持机构申请转让给合作区住房主管部门指定的符合共有产权住房购买条件的人员。转让价款=（同时期同地段同品质商品住房的市场价格-商品住房与共有产权住房的地

价差)×本套共有产权住房面积×购房人产权份额。在同等价格条件下,代持机构享有优先购买权。

第三十五条【共同持有产权期间费用】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。

第三十六条【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)将继承的该套住房的产权份额变更登记至继承人名下的,继承人未在合作区拥有自有住房;

(二)自取得本套共有产权住房不动产权证书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合作区住房主管部门指定的符合共有产权住房购买条件的人员转让。在同等价格条件下,代持机构享有优先购买权;

(三)向代持机构申请退出购房人所持产权份额,并就退出款进行继承;

(四)按照本办法及相关规定继续占有、使用该套住房。

第三十七条【产权份额流转】购房人自取得本套共有产权住房不动产权证书之日起满五年的,购房人可以向代持机构提

出申请，一次性购买政府产权份额，政府产权份额的价款=（同时期同地段同品质商品住房的市场价格-商品住房与共有产权住房的地价差）×本套共有产权住房面积×政府产权份额。

购房人取得本套共有产权住房不动产权证书之日起满十年且取得共有产权住房全部产权份额后，所购住房转为商品性质住房，自取得本套商品性质住房不动产权证书之日起可以转让。购房人自取得本套共有产权住房不动产权证书之日起十年内未购买政府产权份额的，从购房人取得本套共有产权住房不动产权证书满十年之日起，由代持机构按照同时期同地段同品质商品住房的市场租金收取政府产权份额对应面积的租金。

第五章 监督管理

第三十八条【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。

购房人有前款规定情形之一的，代持机构按照合同约定要求其改正，并追究违约责任。

第三十九条【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）总建筑面积、户型面积和总套数不符合建设和管理任务书相关要求；

（二）户内和公共区域装修不符合建设和管理任务书相关要求；

（三）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；

（四）擅自对外出租、出售共有产权住房；

（五）其他违法情形。

开发建设单位应当严格按照《深圳市土地使用权出让合同》约定工期组织建设并承担相应的履约责任。

第四十条【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。

第四十一条【社会监督】共有产权住房的建设筹集、供应分配、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。

第六章 附则

第四十二条【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、村民非商品住宅、商务公寓、宿舍、商品住房等；

（二）购房优惠政策，包括购买过政策性住房、享受过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）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；

（五）原购买价格，是指共有产权住房转让或者处置前，最近一次签订的买卖合同中约定的购买价格。

第四十三条【数量关系界定】本办法所称的“以上”、“以下”、“以内”、“满”、“不超过”，包括本数；所称的“未满”、“超过”，不包括本数。

第四十四条【特殊家庭】本办法所称的特殊家庭包括：

（一）属退役军人、现役军人家属、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属以及经深圳市退役军人事务部门或者合作区统战社会建设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）经深圳市残疾人联合会或者合作区统战社会建设部门认定的残疾人（含一、二、三、四级残疾人）的申请人或者

共同申请人；

（三）经深圳市或者合作区组织部门认定的因公殉职基层干部家属的申请人或者共同申请人；

（四）经深圳市民政局或者合作区统战社会建设部门认定的成年孤儿的申请人或者共同申请人；

（五）经深圳市卫生健康行政部门或者合作区公共事业部门认定的计划生育困难家庭的申请人或者共同申请人；

（六）申请人及其配偶均为六十周岁以上的家庭，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、广东省人民政府、深圳市人民政府、合作区管委会认定的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）经认定的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）经合作区管委会认定的其他特殊家庭。

第四十五条【既有房源转用】 本办法施行之日起，未销售的安居型商品房、人才住房转用为共有产权住房。

其他房源转用为共有产权住房的，应当权属清晰，具备教育、医疗、交通等居住配套基本条件，且符合深圳市住宅设计规范改造要求。

各类房源转为共有产权住房的，由代持机构组织开展房源摸排、可行性研究、资金测算，提出具体实施方案，经合作区

住房主管部门同意，报合作区管委会审议通过后组织实施。

第四十六条【住房类型转换】合作区住房主管部门可以根据实际需要和市场变化情况，按照有关规定对共有产权住房与公共租赁住房、保障性租赁住房等住房类型进行适当转换，或者将共有产权住房用作临时安置住房。

第四十七条【解释】本办法由合作区住房主管部门负责解释。

第四十八条【施行日期】本办法自××年××月××日起施行，有效期三年。

党政办公室 李奕
2022-04-20 17:34:42