广东省住房和城乡建设厅
广东省发展和改革委员会
广东省财政厅
广东省自然资源厅
中国人民银行广州分行
中国银行保险监督管理委员会广东监管局
文件

粤建保〔2020〕123号

广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅 广东省自然资源厅 中国人民银行广州分行 中国银行保险监督管理委员会广东监管局关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为深入贯彻落实党中央、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，加快完善我省城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要，经省

人民政府同意，现就因地制宜发展共有产权住房提出以下意见：

一、总体要求和基本原则

（一）总体要求。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，深化住房供给侧结构性改革，突出住房民生属性，在人口流入集中、住房供需矛盾突出、住房困难群体数量较多的城市稳步发展共有产权住房，切实解决住房困难群体的基本住房问题，实现住有所居，加快完善我省城镇住房保障体系。

（二）基本原则。

坚持政府主导、市场运作。加大政府对共有产权住房建设的投入，制定和落实引导、鼓励社会力量参与建设和管理的政策措施，更好地发挥市场机制作用。

坚持因地制宜、以需定建。发展共有产权住房的地级以上市应根据当地经济社会发展水平和住房困难群体住房消费能力，结合实际制定共有产权住房供应计划，合理安排建设规模，有序组织推进。

坚持产权清晰、规范运营。明确政府和个人产权比例，规范产权登记，产权流转实行封闭运行。建立健全管理机制，对保障对象实行动态管理，严把准入和退出关，确保各类信息公开。

二、规范共有产权住房建设管理

（三）明确房源性质。共有产权住房是由政府投资或提供政策优惠支持，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，并限定使用和处分权利的政策性住房。共有产权住房纳入城镇保障性安居工程管理。

（四）明确面积标准。共有产权住房建筑面积不超过120平方米。各地要结合实际，合理确定建筑套型和建筑面积标准。

（五）制定供应计划。发展共有产权住房的地级以上市在摸清城镇住房发展现状、供需结构、共有产权住房潜在需求的基础上，统筹考虑当地财政承受能力等因素，合理确定共有产权住房供应计划。共有产权住房项目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选址，优先安排在配套设施较为齐全、住房需求较为集中的区域。

（六）建立筹集渠道。共有产权住房主要采取以下渠道筹集：一是政府组织集中建设；二是通过“限房价、竞地价”等方式由房地产开发企业集中建设；三是通过“限地价、竞配建”等方式在商品住房项目中配建；四是在城市更新、“三旧”改造项目中配建；五是收购符合要求的新建商品住房或存量住房；六是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；七是接受捐赠等其他合法途径筹集。各地可结合实际探索开展企事业单位等社会力量利用自有建设用地和自筹资金建设共有产权住房。

（七）确保住房品质。共有产权住房应加强规划、设计、施工、监理、验收等环节的质量把关，保证住房质量。配套市政基础设施及公共服务设施，应同步规划、同步建设、同步交付使用。共有产权住房应实施全装修成品交房。

三、规范共有产权住房分配管理

（八）明确供应对象。共有产权住房面向符合当地规定条件的城镇无房家庭（含单身居民）供应。各地应将符合条件的人才、城镇稳定就业的外来务工人员、在粤工作和生活的港澳居民纳入共有产权住房的供应范围。每户家庭只能购买一套共有产权住房。各地可将人才住房纳入共有产权住房。

（九）明确产权比例。承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于50%，其余部分为政府产权份额。政府产权份额应由国有机构代为持有（以下简称代持机构）。

（十）规范价格管理。共有产权住房的评估价格，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。共有产权住房的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，销售价格不得高于土地出让时确定的最高销售价格；通过政府组织集中建设及其他方式建设筹集的，销售价格应综合建设、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。在产权转让或退出时，共有产权住房的销售价格，则根据届时评估价格确定。

（十一）规范申请审核。共有产权住房申请人应如实申报家庭住房、财产、收入等情况。公安、民政、人社、自然资源、市场监管、税务、银行、证券等部门根据各自职责，协助做好资格审核等住房保障工作。各地要建立共有产权住房的申请受理与审核工作流程，推行并联审核模式，推进部门信息资源共享，提高

审核效率。

（十二）规范分配方式。发展共有产权住房的地级以上市应结合需求及供应能力，采取按房配售或轮候配售制度。申请人的配售排序，可通过综合评分、摇号抽签等方式确定。符合有关规定的优先供应对象，应予以优先安排。

（十三）规范合同签订。承购人应与代持机构、建设单位签订购房合同，购房合同应明确产权份额、使用规定、转让限定、抵押约定、继承约定、违约责任等内容。明确承购人应当按照有关规定和合同约定，不得分割个人产权份额以及增购政府产权份额。明确承购人购买、转让共有产权住房所产生的税费，代持机构不承担，由承购人或转让双方按照相关规定缴交。承购人已租住公共租赁住房的，应书面承诺在规定时间内腾退。购房合同示范文本由省住房城乡建设厅会同省市场监督管理局制定。

（十四）规范产权登记。共有产权住房的不动产登记簿和不动产权证书共有情况栏标注“共有产权住房”，在附记栏列明全体共有人、按份共有各占有的比例等内容。

四、规范共有产权住房供后管理

（十五）规范住房使用。承购人享受与购买商品住房居民同等的公共服务待遇。共有产权住房和商品住房同一小区的，应纳入所在小区统一管理，并享受同等服务、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。承购人应按有关规定和合同约定，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用，并享受住宅专项维修基金和物业

管理服务的相应权利。承购人不用缴纳政府产权部分的租金。承购人应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、改变房屋结构，影响房屋使用功能和质量安全。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的以及合同约定的其他情形的，应按本意见相关规定进行产权转让或退出。

（十六）规范产权转让。原则上承购人取得共有产权住房不动产权证书满5年的，允许转让其所持有的全部产权份额，各地可根据实际适当调整转让年限规定。承购人需转让的，应向住房保障主管部门或其委托的代持机构提交转让申请。该承购人所持有的产权份额原则上由住房保障主管部门或其委托的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增值收益归承购人所有。转让时成交价格低于原购买价格的，代持机构不予补偿差价。

（十七）规范产权退出。承购人取得共有产权住房不动产权证书不满规定年限，因特殊原因确需退出的，应向住房保障主管部门或其委托的代持机构提出申请。该承购人所持有的产权份额原则上由住房保障主管部门或其委托的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增值收益归代持机构所有。退出时成交价格低于原购买价格的，代持机构不予补偿差价。因特殊原因确需退出的情形由各地自行确定，必要时可由住房保障主管部门或其委托的代持机构予以回购。

（十八）规范产权抵押。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。不动产登记机构应依照不动产登记有关规定依法办理不动产抵押权登记。

（十九）规范产权继承。承购人亡故，其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；继承人不符合共有产权住房申购条件的，按本意见相关规定进行产权转让或退出。

五、加强政策支持

（二十）加强用地保障。发展共有产权住房的地级以上市要依据当地共有产权住房供应计划，确定共有产权住房用地年度供应规模，编入年度建设用地供应计划，列入城镇保障性安居工程的，用地指标由省统筹保障。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。共有产权住房项目采用招标、拍卖、挂牌等方式供地。

（二十一）加强财政金融税费支持。发展共有产权住房的地级以上市要统筹用好住房保障等各级财政现有资金，并多渠道筹集资金，加大资金投入，支持共有产权住房建设。共有产权住房筹集享受国家规定的各项税费优惠政策。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，积极支持共有产权住房建设和消费。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债券等金融工具融资。

六、加强组织保障

（二十二）加强组织领导。发展共有产权住房的地级以上市

要切实承担起主体责任，要按照本意见要求，切实加强组织领导，建立统筹协调工作机制，明确责任分工，组织制订实施细则和供应计划，有序推进共有产权住房相关工作。实施细则和供应计划要报省住房城乡建设厅备案，并向社会公布。省住房城乡建设厅牵头会同省有关单位加强指导，共同推动共有产权住房工作稳妥有序开展。

（二十三）明确部门职责。住房保障主管部门负责共有产权住房的组织实施工作，将共有产权住房管理纳入住房保障管理信息系统，推进部门信息资源共享；结合当地实际，指定事业单位、国有机构或采取政府购买服务等方式委托社会组织，负责承办共有产权住房的需求调查、登记、建设筹集、运营管理和维护养护等事务。发展改革、公安、民政、财政、人社、自然资源、市场监管、税务、银行、证券等部门按照各自职责，协助做好共有产权住房工作。

（二十四）加强监督管理。住房保障主管部门要牵头会同有关单位加强对共有产权住房申购、使用、转让、退出等工作的监督管理。对共有产权住房承购人违规申购、使用、转让共有产权住房的，以及按照合同约定必须退出但拒不退出的行为，要依法追究相应的法律责任，并将违规信息纳入住房保障领域信用体系。对房地产经纪机构及其经纪人员违规代理共有产权住房出租业务的行为，依照相关规定予以处理。

（二十五）加强宣传引导。发展共有产权住房的地级以上市要采取多种形式，加强政策宣传，引导合理预期，为推进共有产权住房工作营造良好氛围。

本指导意见自2020年9月1日起施行，有效期5年。

广东省住房和城乡建设厅　　广东省发展和改革委员会

广东省财政厅　　广东省自然资源厅

中国人民银行广州分行　　中国银行保险监督管理委员会广东监管局

2020年7月17日

公开方式：主动公开

广东省住房和城乡建设厅办公室　　2020年7月24日印