

江苏省住房和城乡建设厅

江苏省财政厅

江苏省国土资源厅

江苏省物价局

文件

苏建房保〔2014〕671号

## 关于推进保障性住房共有产权工作的意见

各市、县（市、区）建设局（房产局）、财政局、国土局、物价局：

近年来，我省一些市县探索试点保障性住房共有产权工作，较好地解决了经济适用住房分配和管理中的难题，满足了具有一定支付能力住房困难群体的住房需求，在一定程度上缓解了政府筹集住房保障资金的困难。为更好地发挥共有产权住房试点成果的作用，引导住房合理消费，满足城市中低收入住房困难群体多

层次需求，按照省委、省政府《关于深入推进民生幸福工程的若干意见》（苏发〔2014〕23号）中“深化住房保障制度改革”的部署要求，就推进保障性住房共有产权工作提出如下意见，请结合各地实际贯彻执行。

## 一、明确总体要求和基本原则

（一）总体要求。深入贯彻落实省委、省政府“以共有产权模式改进经济适用住房制度”的改革部署，加快完善住房保障制度体系，多形式、多渠道解决城镇常住人口住房问题，加强和改进共有产权保障性住房权属管理，进一步消除利用保障性住房投机牟利空间，实现政府投入和回收的住房保障资源可持续用于解决群众住房困难。

（二）基本原则。坚持政府主导、市场运作，加大政府对共有产权保障性住房建设的投入，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，更好发挥市场机制作用；坚持因地制宜、分类指导，根据各地住房市场发展阶段性、区域性特征，加强分类指导，有序组织实施，不搞“一刀切”；坚持规范运营、进退有序，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；坚持产权清晰、收益共享，明确政府和个人产权比例，共同承担房产收益和风险。

## 二、准确把握共有产权保障房的适用范围、对象和实施渠道

(三) 适用范围。各地应根据经济社会发展水平和住房困难群体住房消费能力，统筹研究确定共有产权保障性住房的実施计划、范围和供应规模。住房市场总体供不应求、房价上涨压力较大的城市，应努力增加共有产权保障性住房供应；住房市场供需基本平衡但困难群体住房消费能力较弱的城市，应积极稳妥推进共有产权住房工作，合理确定年度供应规模。

(四) 保障对象和实施渠道。共有产权住房的保障对象主要是城市中低收入住房困难家庭、棚户危旧房片区经济困难家庭，各地应积极适应城镇化发展和户籍制度改革要求，逐步将共有产权保障对象扩大到新就业无房人员和符合居住年限等规定条件的农业转移人口。当前，共有产权保障性住房主要通过政策性住房、棚户区改造安置住房和政府提供货币补贴购房等渠道实施。保障性房源充足、住房困难家庭租房需求已得到充分满足的地区，经省批准可探索试点公共租赁住房共有产权机制。

(五) 保障标准。共有产权保障性住房应以中小户型为主，单套建筑面积一般不超过 90 平方米。各地要结合实际，合理确定建筑户型和使用面积标准。共有产权保障性住房供应对象的家庭收入资产标准，由政府根据当地普通商品住房价格、居民家庭可支配收入水平和家庭人口结构等因素确定，实行动态管理，定

期向社会公布。各地还应积极平衡供需关系，对共有产权保障房的建设供应数量、结构进行动态调整和优化。

(六)住房申购。共有产权保障性住房应按照规定，实行申请、审核、公示和轮候制度。建设单位应出具《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，并承担保修责任。各地住房公积金管理机构应按规定对购房家庭办理住房公积金贷款、提取等手续。保障家庭应承担所购住房全部的管理责任。

### 三、合理确定产权份额，严格实施权属登记

(七)份额比例确定。实施共有产权的保障性住房个人产权比例原则上不低于50%，具体比例由各地综合考虑住房保障人群支付能力和住房市场价格水平后自行确定。

经济适用住房和限价商品住房。当地价格主管部门会同住房保障部门按照略低于同地段、同品质、同类型普通商品住房的销售价格确定房屋销售价格。个人拥有的产权面积按其出资份额占房屋销售总价的比例分摊确定，其余面积作为政府产权，由当地政府持有。

棚户区危旧房改造安置住房。应将棚户区危旧房改造还建面积以及按有关规定补偿住户的面积计入棚户区危旧房改造安置住房的个人产权面积，棚户区危旧房改造安置住房超面积部分可计入政府产权面积。

利用政府提供货币补贴购买普通商品住房。应按照所发放货币补贴份额和个人实际出资购买房屋份额的比例，由当地住房保障主管部门牵头，各相关部门配合，在房屋预（销）售前，确定双方持有产权面积份额。

（八）权属登记。保障家庭应按规定办理共有产权住房权属登记，产权证书应注明共有产权面积、比例等情况。保障家庭或人员在购买实施共有产权的经济适用住房、限价商品住房、利用货币补贴购买普通商品住房或安置住房时，应按有关规定缴纳个人产权部分的契税。

#### 四、规范共有产权住房使用行为，完善上市交易和收益管理

（九）住房使用。保障家庭应按整套住房全部产权建筑面积计算的标准全额缴纳专项维修基金，应按时交纳按整套住房全部产权建筑面积计算的物业管理费用。在取得共有产权保障性住房完全产权前，房屋只能用于自住，保障家庭不得擅自将房屋出租经营，不得改变房屋用途，个人产权部分抵押需经政府和其他产权持有主体同意。保障性住房中政府拥有产权的部分可免费提供给保障家庭使用，也可按年度签订租赁合同，由保障家庭向政府交纳租金，是否收取租金以及租金具体收取标准由各地自行确定。保障家庭使用共有产权保障性住房期间购买其他住房的，应先取得共有产权保障性住房完全产权，或按照约定退出个人持有

份额，否则不予办理新购房屋的权属登记。

(十) 购买政府产权。保障家庭在取得共有产权保障性住房后，可通过一次性付款或分期付款购买政府产权，并按有关规定缴纳相应面积的契税，从而最终拥有完全产权，具体购买价格由当地价格主管部门会同住房保障部门确定。保障家庭取得完全产权后，如房屋的土地性质是采取划拨形式的，应变更为出让形式，权属登记部门应及时予以办理变更登记手续。

(十一) 上市交易。共有产权保障性住房 5 年内不得上市交易，因特殊原因确需转让的，应优先由当地住房保障机构按照原购房价格回购个人持有份额；满 5 年上市交易的，可参照当地同区域、同品质普通商品住房交易均价进行评估（房屋装修等费用除外），并按产权比例进行分割后，方可上市交易。

(十二) 政府产权收益。政府持有产权的上市收益应全额缴入当地住房保障资金专户，实行“收支两条线”管理，专项用于保障性住房的筹集和管理工作。

(十三) 违规行为处理。对弄虚作假、隐瞒收入条件和住房条件骗购或违规使用共有产权保障性住房的，当地住房保障部门应责令承购人按同地段、同品质、同类型普通商品住房销售均价购买完全产权，或由当地住房保障部门限期收回所购房屋，个人出资的原购房款在扣除相应的罚金、按市场租金标准应补交的房

租，并考虑房屋折旧等因素后，退还购买家庭，承购人拒不腾退的，当地住房保障部门应依法责令其限期腾退，在规定的期限内不腾退的，由当地住房保障部门依法申请人民法院强制执行。国家行政机关工作人员在保障性住房共有产权工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由行政主管部门或者监察机关依法追究行政、纪律责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

## 五、加强保障性住房共有产权工作的组织领导

(十四)明确部门职责。保障性住房共有产权是构建我省住房保障和供应体系的重要内容，各地应高度重视、认真部署。省住房城乡建设厅负责指导和监督全省保障性住房共有产权工作，各级住房保障主管部门负责牵头推进本地区保障性住房共有产权工作，并配合监察、审计等部门加强对共有产权保障性住房筹集、分配、交易等各环节的监督，各级财政、国土、价格等部门按照职责做好相关工作，确保保障性住房共有产权工作稳妥有序进行。

(十五)有序组织实施。各地住房保障主管部门可根据本意见，结合当地实际，会同相关部门制订实施细则和实施计划。各省辖市可在市本级及所辖县（区、市）开展试点，并注意总结经验，具备条件后予以推广。各地要加快健全保障性住房建设投融资运营机制，积极争取金融机构对共有产权住房的信贷支持。

(十六) 落实信息公开。各地应按照《江苏省住房保障信息公开实施意见》的要求，切实做好共有产权保障性住房工作的信息公开，要切实加强宣传，为推进保障性住房共有产权工作营造良好氛围和舆论环境。

其他社会机构与保障对象实施住房产权共有的，可参照上述意见执行。各地在实施保障性住房共有产权工作过程中的有关情况，请及时报省住房城乡建设厅。

