

上海市共有产权保障住房管理办法

(2016 年 3 月 16 日上海市人民政府令第 39 号公布)

第一章 总则

第一条 (立法目的)

为了规范本市共有产权保障住房管理,改善城镇中低收入住房困难家庭居住条件,制定本办法。

第二条 (适用范围)

本办法适用于本市行政区域内共有产权保障住房的建设、供应、使用、退出以及监督管理。

本办法所称的共有产权保障住房,是指符合国家住房保障有关规定,由政府提供政策优惠,按照有关标准建设,限定套型面积和销售价格,限制使用范围和处分权利,实行政府与购房人按份共有产权,面向本市符合条件条件的城镇中低收入住房困难家庭供应的保障型住房。

第三条 (管理职责)

市人民政府设立市住房保障议事协调机构,负责共有产权保障住房的政策、规划和计划等重大事项的决策和协调。

市住房保障行政管理部门是本市共有产权保障住房工作的行政主管部门。

区(县)人民政府负责组织实施本行政区域内共有产权保障住房的建设、供应、使用、退出以及监督管理等工作。区(县)住房保障行政管理部门是本行政区域内共有产权保障住房工作的行政主管部门。

乡(镇)人民政府和街道办事处负责本行政区域内共有产权保障住房的申请受理、资格审核以及相关监督管理工作。

本市发展改革、规划国土、财政、民政、公安、税务、金融、国资、审计、统计、经济信息化以及监察等行政管理部门按照职责分工,负责共有产权保障住房管理的相关工作。

第四条 (住房保障实施机构)

市住房保障行政管理部门、区(县)住房保障行政管理部门、乡(镇)人民政府和街道办事处分别明确相应机构(以下称“住房保障实施机构”),承担共有产权保障住房的事务性工作,所需经费由同级财政予以保障。

第二章 建设管理

第五条（规划和计划编制）

市住房保障行政管理部门应当会同市发展改革、规划国土、财政等行政管理部门和区（县）人民政府，根据共有产权保障住房需求、城乡规划实施和土地利用现状等因素，编制本市共有产权保障住房发展规划内容，并纳入市住房发展规划。市住房发展规划报经市人民政府批准后，向社会公布。

区（县）人民政府应当根据市住房发展规划，组织编制区（县）共有产权保障住房年度实施计划，经市住房保障行政管理部门会同市发展改革、规划国土、财政等行政管理部门综合平衡，并报市人民政府批准后组织实施。

第六条（土地供应）

共有产权保障住房建设用地纳入本市土地利用年度计划管理。市和区（县）规划国土行政管理部门应当在安排年度用地指标时，单独列出共有产权保障住房建设用地指标，并予以优先供应。

第七条（项目选址）

共有产权保障住房建设项目的选址应当根据城乡规划，统筹规划、合理布局，结合开发建设的条件和成本，在交通较便捷、生活设施较齐全的区域优先安排。

第八条（项目认定）

共有产权保障住房建设项目，由区（县）住房保障行政管理部门向市住房保障行政管理部门申报项目认定。申报材料应当明确用地范围、规划参数、建筑总面积、套型面积和比例、配套条件、建设项目招标价格和开发建设方式等事项。

市住房保障行政管理部门在收到申报材料后，应当会同市发展改革、规划国土、财政等行政管理部门对项目进行认定。

第九条（建设方式）

共有产权保障住房采用单独选址、集中建设和在商品住宅建设项目中配建的方式进行开发建设。

单独选址、集中建设的，由区（县）人民政府指定的建设管理机构通过项目法人招标投标方式，确定具有相应资质和良好社会信誉的房地产开发企业开发建设；或者由区（县）人民政府直接组织开发建设。本市发展改革、环境保护、规划国土、住房保障和建设等相关行政管理部门应当优先办理共有产权保障住房建设项目的相关手续。

在商品住宅建设项目中配建的，应当按照规定在国有土地使用权出让文件中，明确配建比例和建设要求，并与商品住宅同步建设和交付。建成后，配建的共有

产权保障住房应当按照土地出让合同约定，无偿移交给区（县）住房保障实施机构。

第十条（建设项目管理）

共有产权保障住房的开发建设单位确定后，区（县）人民政府指定的建设管理机构应当与开发建设单位签订共有产权保障住房建设项目协议书。建设项目协议书应当作为国有土地使用权划拨决定书的附件。

第十一条（质量安全责任及信息公开）

共有产权保障住房建设过程中，开发建设单位及其主要负责人应当严格执行建设工程质量和安全管理规定，对住房质量承担法定责任；勘察、设计、施工、监理、检测等单位及其主要负责人依法承担相应的工程质量和安全责任。

共有产权保障住房建设项目的开发建设、设计、施工、监理、检测等单位和建设工程规划、建设等相关信息，应当按照规定在项目所在地及有关场所予以公开。

第十二条（主要建设要求）

共有产权保障住房的建筑设计应当符合节能、省地、环保要求，综合考虑住宅使用功能与空间组合、家庭人口及构成等要素，在较小的套型内满足家庭基本居住生活要求。

共有产权保障住房建设项目应当按照规定，建设相应的市政公用和公建配套设施。市政公用和公建配套设施应当与共有产权保障住房同步建设和交付，及时投入使用。建设项目所在地的区（县）人民政府应当协调市政公用和公建配套设施建设和运营。

第十三条（统筹建设管理）

建设用地紧缺的区（县）人民政府可以向市人民政府申请调配使用统筹建设的共有产权保障住房。

经批准使用统筹建设共有产权保障住房的区（县）人民政府，应当按照本市相关规定，及时通过财政转移支付等方式，承担相关费用。

建设项目所在地区（县）人民政府应当做好相关的土地供应、住宅建设等工作。

第十四条（支持政策）

单独选址、集中建设的共有产权保障住房建设项目，享受以下支持政策：

（一）建设用地供应采取行政划拨方式；

- （二）免收建设中的行政事业性收费与城市基础设施配套费等政府性基金；
- （三）按照规定不宜建设民防工程的，免收民防工程建设费；
- （四）取得的行政划拨土地使用权，按照国家规定可以用于贷款抵押；
- （五）按照国家规定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）按照国家规定享受税收优惠政策；
- （七）国家和本市规定的其他优惠支持政策。

第十五条（价格管理）

单独选址、集中建设的共有产权保障住房建设项目结算价格以保本微利为原则，在综合考虑建设、财务、管理成本、税费和利润的基础上确定，并在建设项目协议书中予以约定。

单独选址、集中建设的共有产权保障住房销售基准价格以建设项目结算价格为基础，并综合考虑本市保障对象的支付能力以及相近时期、相邻地段内共有产权保障住房项目价格平衡等因素确定。

配建的共有产权保障住房销售基准价格，综合考虑本市保障对象的支付能力以及相近时期、相邻地段内共有产权保障住房项目价格平衡等因素确定。

共有产权保障住房单套销售价格按照销售基准价格及其浮动幅度确定，应当明码标价，并向社会公布。

第十六条（产权份额）

共有产权保障住房的购房人和政府的产权份额应当在购房合同、供后房屋使用管理协议中明确。

购房人产权份额，参照共有产权保障住房所在项目的销售基准价格占相邻地段、相近品质商品住房价格的比例，予以合理折让后确定；政府产权份额，由区（县）住房保障实施机构持有。

第十七条（价格确定程序）

市级统筹建设的共有产权保障住房销售基准价格及其浮动幅度、产权份额，由市住房保障实施机构拟订，报市价格管理、住房保障行政管理部门审核批准。

区县筹措建设的共有产权保障住房销售基准价格及其浮动幅度、产权份额由区（县）住房保障实施机构拟订，经区（县）价格行政管理部门会同住房保障行政管理部门审定后，报区（县）人民政府审核批准，并向市价格管理、住房保障行政管理部门备案。

第十八条（剩余房源安排）

开发建设单位建设的共有产权保障住房，在房屋所有权初始登记后满 1 年仍未出售的，由区（县）人民政府指定的建设管理机构予以收购。

第三章 申请供应

第十九条（申请条件）

同时符合下列条件的本市城镇户籍家庭或者个人，可以申请购买共有产权保障住房：

（一）具有本市城镇常住户口达到规定年限，且户口在提出申请所在地达到规定年限；

（二）住房面积低于规定限额；

（三）可支配收入和财产低于规定限额；

（四）在提出申请前的规定年限内，未发生过因住房转让而造成住房困难的行为；

（五）市人民政府规定的其他条件。

前款所称的家庭由具有法定的赡养、抚养或者扶养关系且共同生活的成员组成；个人是指具有完全民事行为能力且年龄符合规定标准的单身人士。

第一款、第二款规定的具体条件，由市人民政府确定，并向社会公布。

第二十条（申请程序）

申请购买共有产权保障住房的，申请人应当向户籍所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处提出申请，如实填报申请文书，提交相关证明材料，并签署同意接受相关状况核查以及核查结果予以公示的书面文件。

任何单位和个人不得为申请人出具虚假证明材料。

家庭申请购买共有产权保障住房的，应当推举一名具有完全民事行为能力的成员作为申请人代表。

第二十一条（审核登录）

受理申请后，乡（镇）人民政府、街道办事处应当进行初审。其中，申请人的户籍、身份、婚姻等状况由公安、民政行政管理部门核查；住房状况由住房保障实施机构核查；收入和财产状况由居民经济状况核对机构核查。经初审符合条件的，应当在申请人的户籍所在地和实际居住地公示 7 日。公示期间无异议，或者虽有异议但经异议审核不成立的，应当报区（县）住房保障实施机构复审。

经复审符合条件的，应当向社会公示 5 日。公示期内无异议，或者虽有异议但经异议审核不成立的，应当以户为单位予以登录，出具登录证明。登录证明自出具之日起 3 年内有效。

申请人应当在登录证明有效期内按照规定参加选房。

第二十二条（供应标准）

共有产权保障住房的供应标准，由市人民政府根据家庭人数、构成等因素确定，并向社会公布。申请人不得超过规定供应标准选择住房。

政府指定机构将申请人的原有住房收购的，可以适当提高购买共有产权保障住房的供应标准。

第二十三条（轮候名册）

住房保障实施机构应当结合共有产权保障住房的房源供应情况，采用公开摇号、抽签等方式对已登录的申请人进行选房排序，并建立和及时更新轮候名册。申请人有权查询轮候名册。

法律、行政法规或者国务院规范性文件规定的共有产权保障住房优先保障对象，应当予以优先安排。

第二十四条（重大情况变更报告）

已登录的申请人，其家庭成员、户籍、住房等情况在选房前发生重大变更的，应当按照规定向区（县）住房保障实施机构报告。

区（县）住房保障实施机构在安排选房前，发现已登录的申请人不符合申请条件的，取消其登录资格。

第二十五条（供应程序）

住房保障实施机构应当及时发布共有产权保障住房供应房源的区位、规模、销售基准价格等信息。

住房保障实施机构应当根据当期供应房源规模和申请人轮候排序等情况，确定共有产权保障住房配售工作安排，通过公开方式组织申请人选房。

申请人确认参加选房并选定共有产权保障住房的，应当签订选房确认书，并与开发建设单位签订购房合同，与房屋所在地区（县）住房保障实施机构签订供后房屋使用管理协议。

第二十六条（登录证明和轮候序号失效）

申请人有下列情形之一的，其取得的登录证明和轮候序号失效，且 3 年内不得再次申请共有产权保障住房：

- (一) 因自身原因在登录证明有效期内未确认是否参加选房;
- (二) 确认参加选房后在当期房源供应时未按规定选定住房;
- (三) 选定住房后未签订选房确认书、购房合同或者供后房屋使用管理协议;
- (四) 因自身原因导致签订的购房合同或者供后房屋使用管理协议被解除。

第二十七条 (购房优惠政策)

购买共有产权保障住房的,购房人可以按照规定申请住房公积金、商业银行资金等购房贷款,并可以按照国家规定,享受税收优惠政策。

第二十八条 (购房人确定)

家庭购买共有产权保障住房的,申请家庭可以书面协商确定购房人,作为其产权份额的共同共有人,其余申请人为同住人;申请人之间无法达成一致意见的,全体申请人为购房人。

第二十九条 (地下车库产权确定)

单独选址、集中建设的共有产权保障住房地下车库产权为全体购房人共有。利用地下车库获取的收益,归全体购房人所有,主要用于补充专项维修资金,也可以按照业主大会的决定用于业主委员会工作经费或者物业管理方面的其他需要;相关维修、养护等责任由全体购房人承担。

第三十条 (房地产登记)

购房人应当按照房地产登记有关规定,向房屋所在地区(县)房地产登记机构申请办理房地产登记。

共有产权保障住房经审核准予登记的,房地产登记机构应当在预告登记证明和房地产权证上记载房地产权利人、产权份额,注明同住人姓名,并注记“共有产权保障住房”。

第三十一条 (与其他住房保障政策的衔接)

享受廉租住房、公共租赁住房后又购买共有产权保障住房的,应当自入住通知送达后的 90 日起,停止享受廉租住房补贴,腾退廉租住房、公共租赁住房。

已享受征收(拆迁)住房居住困难户保障补贴的,不得申请共有产权保障住房。

第四章 供后管理

第三十二条 (使用规定)

共有产权保障住房的购房人和同住人应当按照房屋管理有关规定和供后房屋使用管理协议的约定使用房屋,并且在取得完全产权前不得有下列行为:

- (一) 擅自转让、赠与共有产权保障住房；
- (二) 擅自出租、出借共有产权保障住房；
- (三) 设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权；
- (四) 违反其他法律、法规、规章的情形。

第三十三条（回购）

取得房地产权证未满 5 年，有下列情形之一的，应当腾退共有产权保障住房，并由房屋所在地区（县）住房保障实施机构或者区（县）人民政府指定的机构予以回购：

- (一) 购房人或者同住人购买商品住房，不再符合住房困难标准的；
- (二) 购房人和同住人的户口全部迁离本市或者全部出国定居的；
- (三) 购房人和同住人均死亡的；
- (四) 市人民政府规定的其他情形。

回购价款为原销售价款加按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息。

取得房地产权证未满 5 年，因离婚析产、无法偿还购房贷款等原因确需退出共有产权保障住房的，全部购房人、同住人之间应当达成一致意见，并向房屋所在地区（县）住房保障实施机构提出申请。经审核同意后，按照第一款、第二款的规定予以回购。

第三十四条（上市转让和购买政府产权份额）

取得房地产权证满 5 年后，共有产权保障住房可以上市转让或者由购房人、同住人购买政府产权份额，但购房人、同住人拒不履行区（县）住房保障行政管理部门作出的有关房屋管理的行政决定或者有违约行为未改正的除外。上市转让或者购买政府产权份额后，住房性质转变为商品住房。

取得房地产权证满 5 年后，购房人、同住人购买商品住房且住房不再困难的，应当在办理商品住房转移登记前，先行上市转让共有产权保障住房或者购买政府产权份额，但符合确有必要购买商品住房情形的除外。具体例外情形，由市住房保障行政管理部门规定。

第三十五条（上市转让和购买政府产权份额程序及价格）

上市转让共有产权保障住房的，全部购房人、同住人应当达成一致意见，并向房屋所在地区（县）住房保障实施机构提出申请。区（县）住房保障实施机构或者区（县）人民政府指定的机构在同等条件下有优先购买权；放弃优先购买权

的，方可向他人转让。共有产权保障住房被上市转让或者优先购买的，购房人按照其产权份额获得转让总价款的相应部分。

购买政府产权份额的，全部购房人、同住人应当就购买意愿、购房人等事项达成一致意见，并向房屋所在地区（县）住房保障实施机构提出申请。

政府行使优先购买权和购房人、同住人购买政府产权份额相关价格的确定办法，由市住房保障行政管理部门会同相关行政管理部门，按照符合市场价格的原则另行规定。

第三十六条（资金管理和房源使用）

共有产权保障住房性质转变为商品住房后，政府产权份额所得纳入财政住房保障资金专户。

通过回购或者优先购买方式取得的共有产权保障住房，由区（县）人民政府按照有关规定统筹使用。

第三十七条（资金保证）

区（县）住房保障行政管理部门应当会同财政部门设立专项经费，及时落实回购和优先购买所需资金。

第三十八条（禁止再次申请）

购房人和同住人取得共有产权保障住房后，不得再次申请共有产权保障住房。

第三十九条（继承）

购房人均死亡，其共有产权保障住房产权份额的继承人不符合共有产权保障住房申请条件的，住房保障机构可以按照依法分割共有物的方式，处置共有产权保障住房。

第四十条（维修资金）

购房人应当按照本市商品住宅专项维修资金的有关规定，全额缴纳住宅专项维修资金。

第四十一条（物业服务收费）

共有产权保障住房的物业服务费，由购房人承担。

配建共有产权保障住房的物业服务收费，执行所在住宅小区的物业服务收费标准。

第四十二条（政府购买服务及配合管理）

房屋所在地区（县）住房保障行政管理部门可以将共有产权保障住房使用管理的具体事务，委托物业服务企业或者其他社会组织实施，并支付相应费用。

分配供应地区（县）住房保障等行政管理部门应当配合做好供后管理有关工作。

第四十三条（对房地产经纪人的要求）

房地产经纪机构及其经纪人员不得违规代理共有产权保障住房出售、出租等业务。

第五章 监督管理

第四十四条（监督检查）

住房保障行政管理部门以及受委托的住房保障实施机构可以通过以下方式进行监督检查：

（一）询问与核查事项有关的单位和个人，要求其对相关情况作出说明、提供材料；

（二）检查物业使用情况；

（三）查阅、记录、复制保障对象有关的资料，了解保障对象人员身份、收入和财产等情况；

（四）法律、法规规定的其他方式。

有关单位和个人应当配合监督检查，按照要求如实提供相关材料。

第四十五条（信息化和档案管理）

市住房保障行政管理部门应当建立统一的共有产权保障住房管理信息系统，为共有产权保障住房的建设、申请审核、分配供应、供后管理等工作提供技术服务。

住房保障实施机构应当建立健全共有产权保障住房申请、供应、使用以及退出的相关档案。

第四十六条（信用信息管理）

申请人、购房人、同住人以及相关单位和个人有违反本办法规定的情形的，行政机关应当按照国家和本市规定，将相关行政处理决定信息纳入市公共信用信息服务平台。

第四十七条（社会监督）

共有产权保障住房建设、申请审核、供应和供后管理等工作接受社会监督。

鼓励单位和个人对违反本办法的行为进行举报、投诉；有关责任部门应当及时予以处理，并向社会公开处理结果。

第六章 法律责任

第四十八条（违反协议约定的法律责任）

购房人、同住人违反供后房屋使用管理协议的约定，有本办法第三十二条规定的擅自转让、赠与、出租、出借共有产权保障住房，或者设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权以及其他违反约定的行为的，房屋所在地区（县）住房保障实施机构可以按照协议约定，要求其改正，并追究其违约责任。

第四十九条（申请人弄虚作假的法律责任）

违反本办法第二十条第一款规定，申请人不如实填报申请文书，故意隐瞒或者虚报身份、住房、收入和财产等状况，或者伪造相关证明材料申请共有产权保障住房的，由分配供应地区（县）住房保障行政管理部门按照下列规定予以处理，并禁止其 5 年内再次申请本市各类保障性住房：

（一）已取得申请资格的，应当取消其资格，可处 1 万元以上 5 万元以下罚款。

（二）已购买共有产权保障住房的，责令其腾退住房，收取住房占用期间的市场租金，可处 5 万元以上 10 万元以下罚款；腾退住房后，由住房保障实施机构退回购房款。

第五十条（出具虚假证明主体的法律责任）

违反本办法第二十条第二款规定，单位、个人为他人申请共有产权保障住房出具虚假证明材料的，分配供应地区（县）住房保障行政管理部门应当责令改正，对单位处 1 万元以上 5 万元以下罚款，对个人处 1000 元以上 1 万元以下罚款。

第五十一条（违规使用房屋的法律责任）

违反本办法第三十二条第（一）项、第（二）项、第（三）项规定，购房人、同住人违规使用房屋的，房屋所在地区（县）住房保障行政管理部门应当责令限期改正；逾期未改正的，处 1 万元以上 10 万元以下罚款。

购房人、同住人有违法搭建建（构）筑物、损坏承重结构、擅自改变使用性质、擅自占用物业共用部分等其他违反房屋管理规定的行为的，按照国家和本市物业管理等相关规定处理。

购房人、同住人违反本办法第三十二条规定使用房屋且逾期未改正的，房屋所在地区（县）住房保障行政管理部门可以责令其腾退住房，并禁止 5 年内再次申请本市各类保障性住房。

第五十二条（房地产经纪违规代理的法律责任）

违反本办法第四十三条规定，房地产经纪机构和经纪人员违规代理共有产权保障住房出售、出租业务的，由区（县）住房保障行政管理部门责令限期改正，对房地产经纪人员处 1 万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上备案资格，处 3 万元罚款。

第五十三条（申请强制执行）

根据本办法规定，区（县）住房保障行政管理部门作出行政决定，当事人拒不履行的，可以依法申请人民法院强制执行。

第五十四条（行政责任）

违反本办法规定，有关行政管理部门、住房保障实施机构及其工作人员有下列行为之一，造成不良影响的，由所在单位或者上级主管部门依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告、记过或者记大过处分；情节严重的，给予降级或者撤职处分：

- （一）未依法履行审核职责的；
- （二）未依法建立或者更新轮候名册的；
- （三）未依法开展选房工作的；
- （四）未依法履行供后管理职责的。

第七章 附则

第五十五条（筹措房源的其他渠道）

住房保障实施机构可以收购符合要求的新建普通商品住房或者存量住房，作为共有产权保障住房的房源。共有产权保障住房房源的收购，执行国家规定的税收优惠政策。

第五十六条（施行日期）

本办法自 2016 年 5 月 1 日起施行。2009 年 6 月 24 日发布的《上海市经济适用住房管理试行办法》（沪府发〔2009〕29 号）同时废止。