

附件 1:

上海市城镇户籍居民共有产权保障住房申请须知

(二〇二三版)

重要提示

申请人在申请共有产权保障住房时，应当如实申报家庭人口、户籍、婚姻、住房、收入和财产等基本信息，据实提交申请材料，并对申报信息及提交申请材料的真实性负责；相关个人或者单位为申请人出具证明材料的，应当对证明材料的真实性负责。

如在申请审核过程中违反诚信承诺或相关规定，经住房保障实施机构查实存在失信行为的，将记录失信对象不良信用记录，并按照住房保障诚信制度相关规定作出处理。

一、共有产权保障住房申请条件

同时符合下列标准的本市城镇户籍居民家庭，可以申请购买共有产权保障住房：

- 1、家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或者扶养关系，且共同生活；
- 2、家庭成员在本市实际居住，具有本市城镇常住户口连续满 3 年，且在提出申请所在地的城镇常住户口连续满 2 年。
- 3、家庭人均住房建筑面积低于 15 平方米（含 15 平方米）。
- 4、3 人及以上家庭人均年可支配收入低于 7.2 万元（含 7.2 万元）、人均财产低于 18 万元（含 18 万元）；2 人及以下家庭人均年可支配收入和人均财产标准按前述标准上浮 20%，即人均年可支配收入低于 8.64 万元（含 8.64 万元）、人均财产低于 21.6 万元（含 21.6 万元）。

5、家庭成员在提出申请前5年内未发生过住房出售行为和赠与行为，但家庭成员之间住房赠与行为除外。

6、列入区政府房屋征收（拆迁）范围，且未享受过居住困难户保障补贴的家庭，可以提出申请，但获得征收（拆迁）货币补偿款未自行购房的，五年内不得申请共有产权保障住房。

同时符合上述标准，具有完全民事行为能力的单身人士（包括未婚、丧偶、或者离婚满3年的人士），男性年满28周岁或女性年满25周岁但不超过70周岁的，可以单独申请购买共有产权保障住房。

申请人的年龄、婚姻状况和户口等年限以2023年12月31日为截至时点前溯计算。

二、调整部分申请对象住房面积核算方式的规定

1、适用对象：符合本市共有产权保障住房申请有关规定，在同一户口所在地住房中居住的下列对象，按照规定提出申请的，可以调整其住房面积核算方式：

- (1) 具有符合单身申请年龄条件人士的一个家庭；
- (2) 两个及以上的家庭；
- (3) 两个及以上符合单身申请年龄条件的人士；
- (4) 一个及以上的家庭和一个及以上符合单身申请年龄条件的人士；
- (5) 非夫妻异性成年人住在该家庭唯一居室内的。

2、核算方式：采取“先确定核定面积家庭成员人数，计算申请对象住房建筑面积并扣减建筑面积后，再核算申请对象人均住房建筑面积”的方式。其中，在计算申请对象的核定面积家庭成员人数时，应当先核减已经申请廉租住房、共有产权保障住房的家庭人数。

3、具体规定：核定面积家庭人数为2人的，扣减建筑面积10平方米；核定面积家庭人数为3人及以上的，扣减建筑面积15平方米。

三、推选申请人和申请受理点

1、家庭申请共有产权保障住房的，全体成员为共同申请人，应当书

面推举一名具有完全民事行为能力的成员作为申请人代表。申请人代表办理申请、选房等事项的行为，视同共同申请人的行为。

2、单身人士申请共有产权保障住房的，本人为申请人。

3、共同申请人或者单身申请人应当在规定的申请期内，向户口所在地的街道（乡镇）社区事务受理服务中心窗口提出申请，如实填报申请表，作出书面诚信承诺，提交申请材料。

四、申请共有产权保障住房需要提交的材料

1、申请人以及申请人户口所在地其他家庭成员本人签名的共有产权保障住房申请表。

2、申请人或者其他同住人（指除申请人之外，其他参与住房面积核查或经济状况核定的人员，下同）的身份证（原件及复印件）。

3、申请人或者其他同住人的户口簿、上海市居住证等户籍或居住证明（原件及复印件）。

4、申请人或者其他同住人的婚姻状况证明（原件及复印件），离婚的应提交法院离婚判决书（民事调解书）或离婚协议书（原件及复印件）。

5、申请人户口所在地住房和他处住房的《不动产权证书》、《房地产权证》等有效权属凭证(出示原件)或《租用居住公房凭证》等有关凭证（原件及复印件）。原住房有征收（拆迁）安置情况的，应当在申请表中（家庭住房情况申报表）相应栏如实填报，并提供征收（拆迁）补偿安置凭证。

6、申请人或者需要核定经济状况的其他同住人在提出申请时的规定申请期起始日上一个月末前溯一年内的收入证明：

（1）在岗人员（包括实习、见习人员）、长病假人员、内退人员、劳动合同中止履行人员及外地离岗人员应提供：单位出具的《从业人员收入证明》、工资发放凭证（银行卡明细、加盖公章的工资单或者工资签收单）；若为劳务派遣人员，还应提供：劳务派遣关系证明；若为出租车司机，应提供：用人单位出具的《出租车司机营运信息及收入说明》；

(2) 领取抚养费人员应提供：父母的离婚协议或者法院离婚判决书(民事调解书)；

7、申请人或者需要核定经济状况的其他同住人在提出申请时的规定申请期起始日上一个月末的财产情况证明：

(1) 拥有机动车辆人员应提供：车辆登记证、车辆行驶证及车辆申报表，若所购车辆未登记上牌，提供购车发票或合同；

(2) 拥有股票人员应提供：指定交易或结算券商出具的对账单（交易明细）；

(3) 拥有商业保险人员应提供：保险合同；

(4) 拥有本市非住房屋或本市以外房屋（含非住房屋）的应提供：相应的不动产权属凭证(不动产登记证、房屋所有权证、土地使用权证、宅基地证等)、房屋照片及房屋情况申报表；

(5) 拥有公司或企业股份人员应提供：经审计的企业资产负债表等关于公司所有者权益的材料。

8、申请人或者需要核定经济状况的其他同住人在规定申请期起始日上一个月末前溯一年内出售、赠与、支取财产价值超过 60000 元(含 60000 元)的，须提供合理说明、资金流转凭证等有效证明材料。

9、其他与经济状况核对有关的材料。

10、申请人为烈士遗属、见义勇为人员、成年孤儿或法律、行政法规或者国务院规范性文件规定的其他优先供应对象的，应当提交证明其身份的相关材料。

11、同住家庭成员签名的同意申请人申请的家庭协议。

12、申请人或者其他同住人签名的同意接受政府指定机构核查其住房和经济状况并公示核查结果的书面文件。

13、街道（乡镇）或者区住房保障实施机构审核需要的其他材料。

五、共有产权保障住房申请审核流程和办理时限（见附图）

六、因自身原因退出申请等情况的处理

申请人自提出申请至复审通过并发布登录公告之前,因自身原因书面确定退出申请的,或因未在审核中止后的规定期限内提交补充证明材料的,初审或者复审工作相应终止,街道(乡镇)或者区住房保障实施机构应当及时书面通知核对机构终止核查、核对工作,并向申请人出具终止申请审核的书面答复。申请人自街道(乡镇)或者区住房保障实施机构出具终止申请审核的书面答复之日起1年内,不得再次提出申请。

七、关于限制重复申请的规定

除届时共有产权保障房准入标准发生调整的情况以外,申请人自街道(乡镇)或者区住房保障实施机构作出不予受理的书面决定、出具初审或者复审不符合准入标准的书面答复之日起1年内再次提出申请的,街道(乡镇)住房保障实施机构应当直接作出重复申请不予受理的决定,并书面通知申请人。

八、共有产权保障住房供应标准

- 1、单身申请人士,购买一套一居室。
- 2、2人申请家庭或者3人申请家庭,购买一套二居室。
- 3、4人及以上申请家庭,购买一套三居室。

申请人可以根据自身情况和房源供应数量,选择申请购买较小的房型。

九、共有产权保障住房销售基准价格、销售价格和购房人产权份额

共有产权保障住房销售基准价格以共有产权保障住房开发建设成本为基础,综合考虑保障对象经济承受能力和周边普通商品房市场价格等因素确定,报相关部门批准。

单套共有产权保障住房销售价格,按照销售基准价格和上下浮动幅度确定。共有产权保障住房销售价格由住房保障实施机构明码标价,向社会公布。

购房人产权份额按照共有产权保障住房销售基准价格占周边普通商品住房市场价格的比例予以合理折让后确定。

十、共有产权保障住房申请人轮候排序

住房保障实施机构对在规定时限内通过审核并经登录公告的申请人,

公开通过计算机程序摇号或者抽签等方式进行选房排序,其中共有产权保障住房优先供应对象与其他对象分别选房排序。

住房保障实施机构在组织选房排序时,下列申请人应当排列在其他申请人之前:(一)烈士遗属;(二)见义勇为人员;(三)成年孤儿;(四)法律、行政法规或者国务院规范性文件规定的其他优先供应对象。

住房保障实施机构根据选房排序结果建立轮候名册,每户取得一个轮候序号,并按照轮候序号依次选房。

十一、申请家庭购房经济能力预评估

申请家庭在购买共有产权保障住房时应该量力而行,综合考虑家庭经济承受能力,在选房前及时通过银行和公积金贷款咨询,了解贷款政策和贷款年限、额度等,结合自身情况选择合适的房源。

十二、共有产权保障住房申请人选房意愿表达

申请人应当在规定时间内,向区住房保障实施机构书面表达是否参加当期选房。申请人确认不参加或者未在规定时限内确认参加当期选房的,其取得的轮候序号作废,但可以参加下一期的摇号排序。在下一期房源供应时,仍确认不参加或者未在规定时限内确认参加当期选房的,其再次取得的轮候序号作废,区住房保障实施机构应当注销其登录证明,申请人自注销登录证明之日起3年内,不得再次提出申请。

十三、关于申请人人员减少情况的处理

在申请审核、轮候供应过程中,申请人因离婚、户籍迁移、死亡等原因发生人员减少情况的,申请人及相关亲属应当及时以书面方式报告街道(乡镇)或者区住房保障实施机构,未按照规定及时报告,仍按照原申报情况继续申请或者购买共有产权保障住房的,视为隐瞒虚报行为,按照有关规定进行处理。

十四、共有产权保障住房购房人确定

家庭购买共有产权保障住房的,申请家庭协商确定购房人,作为其产权份额的共同共有人,其余申请人为同住人。申请人之间达不成一致意见

的，全体共同申请人为购房人。

单身人士购买共有产权保障住房的，本人为购房人。

十五、共有产权保障住房购房签约

申请人应当在签订选房确认书后的一个月內，与项目开发建设单位签订《共有产权保障住房预（出）售合同》；并与房屋所在地的区住房保障实施机构签订《共有产权保障住房供后房屋使用管理协议》。签订选房确认书日期早于所选房源取得预售许可证日期的，以房源取得预售许可证日期为计算签约时限的起始日。超过一个月未签订购房合同的，按本《须知》第十六条规定处理。

需办理住房公积金或商业银行贷款购买共有产权保障住房的，应按照住房公积金与商业银行贷款有关规定办理贷款手续。

十六、关于不选房、不购房等情况的处理

选房活动开展后，申请人有下列情形的，其登录证明和轮候序号作废，3年内不得再次提出申请：

- 1、因自身原因在登录证明有效期内未确认是否参加选房；
- 2、确认参加选房后在当期房源供应时未按规定选定住房；
- 3、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；
- 4、因自身原因签订的购房合同或者供后房屋使用管理协议被解除。

十七、购买商品住房限制

根据《上海市共有产权保障住房供后管理实施细则》规定，申请人在提出共有产权保障住房申请或已购买共有产权保障住房后又购买商品住房的，应当先向区住房保障实施机构申请核定是否符合住房困难面积标准，区住房保障实施机构受理后按照规定实施审核。

十八、共有产权保障住房的继承

申请家庭成员在完成不动产（房地产）转移登记前死亡的，该共有产权保障住房不动产（房地产）权利不发生继承。申请家庭成员在完成不动

产（房地产）转移登记后死亡的，处理方式如下：

1、不动产（房地产）权利人死亡的，其所享有的共有产权保障住房不动产（房地产）权利按照《**中华人民共和国民法典**》有关规定继承。其中，继承人不属于申请家庭成员的，享有在共有产权保障住房按照规定发生回购或者转让后，主张分割所得价款的权利，或符合共有产权保障住房申请条件并经其他购房人、同住人以及其他继承人协商一致，可以调整为相关权利人；

2、共有产权保障住房同住人死亡的，该共有产权保障住房不动产（房地产）权利不发生继承。

本市城镇户籍居民共有产权保障住房申请审核流程图

