

**广州南沙新区试点共有产权住房
管理实施细则
(征求意见稿)**

目 录

第一章 总则	1
第一条 目的和依据	1
第二条 定义与适用范围	1
第三条 职责分工.....	2
第四条 政府份额持有机构	3
第二章 审核配售	3
第五条 对象一申购流程	3
第六条 对象二申购流程	7
第七条 配售程序.....	13
第三章 共有产权住房相关事项约定	15
第八条 销售价格确定	15
第九条 产权份额确定	15
第十条 购房合同签订	16
第十一条 不动产登记程序	16
第十二条 回购申请	19
第十三条 回购审核	20
第十四条 实施回购	20
第十五条 上市流转	21
第十六条 上市流转申请	22
第十七条 上市流转审核	23
第十八条 实施上市流转	23
第十九条 上市流转关于不动产登记的规定	24
第二十条 上市流转价格管理	27
第二十一条 购房贷款	28
第二十二条 共同持有产权期间相关费用	29
第四章 监督管理	30
第二十三条 建设过程监管	30
第二十四条 房屋配售后监管	31
第二十五条 违反使用约定的责任	32

第二十六条 腾退决定实施	32
第二十七条 严重失信行为的惩戒	32
第二十八条 对房地产经纪人的要求	33
第二十九条 协调机制	33
第五章 附则	34
第三十条 约束说明	34
第三十一条 解释部门	34
第三十二条 施行日期	34
附图：	35

第一章 总则

第一条 目的和依据

为加快建设多主体供给、多渠道保障，租购并举的住房制度，进一步完善住房供应体系，规范本区共有产权住房建设和管理，结合本区实际，根据《广州南沙新区试点共有产权住房管理办法（暂行）》（以下简称《管理办法》），制定本细则。

第二条 定义与适用范围

本细则所称的共有产权住房，是指政府提供政策支持，由开发建设单位按照有关标准开发建设，向符合条件人群提供，销售均价低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处置权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性住房。

本区共有产权住房分为面向本区城镇户籍中低收入住房困难家庭（以下简称“对象一”）供应的共有产权保障性住房和面向区域内重点发展领域紧缺型人才、港澳青年（以下简称“对象二”）供应的共有产权人才住房两类。

本细则适用于本区行政区域内开展的各项共有产权住房的审核配售、回购、上市流转以及监督管理等相关工作。

第三条 职责分工

各行政部门应按照各自职责做好共有产权住房的相关工作，具体职责如下：

区人才发展局负责对全区人才政策进行统筹，并对申请人的高端领军人才资格（持证情况）、是否领取过安家补贴情况进行审核。

区发改局负责本行政区域内共有产权住房的统筹投资管理和价格监督检查工作。

区财政局根据相关职能部门提出的需求，结合各级财力情况，负责对政府投资筹集共有产权住房建设、管理和相关配套设施的资金安排和监管。

区规划和自然资源局负责本行政区域内共有产权住房用地规划保障，建设用地的供应以及新建共有产权住房项目建设工程规划许可审批和规划验收管理工作。

区住建局负责组织本行政区域内共有产权住房建设、申请的受理、审核、分配以及监督管理等工作及检查区内开发项目及相应配套设施的建设进度。

区金融工作局负责本行政区域内共有产权住房购买人申请银行贷款协调工作。

区土地开发中心负责本行政区域内共有产权住房建设用地的收储管理工作。

区公安分局户籍管理部门负责指导各项目所在辖区派

出所配合各镇（街道）、项目管理方做好入住人员的户籍信息核查工作；区公安分局出入境管理部门负责港澳青年身份信息核查工作。

区民政局负责本区城镇户籍中低收入住房困难家庭及区域内重点发展领域紧缺型人才核查认定工作。

区人力资源和社会保障局协助投资主体制定入住共有产权住房的对象与准入条件工作。

区税务局负责本行政区域内共有产权住房的税务征收和纳税信用管理工作。

区教育局负责对相关人才的毕业院校水平进行审核。

广州市住房公积金管理中心以及受托机构负责本行政区域内共有产权住房购买人公积金贷款审核和保障工作。

第四条 政府份额持有机构

区住建局或其委托的区属国有企业持有共有产权住房的政府份额。代持机构决策、运营、资金等的管理规定，由区人民政府另行制定。

第二章 审核配售

第五条 对象一申购流程

共有产权保障性住房实行网上申请与线下提交资料接受审核相结合的方法进行申购，具体按照以下程序进行：

（一）发布申购公告

区住建局根据共有产权保障性住房筹集和建设情况，及时发布共有产权保障性住房申购公告，包括项目推出时间、适用申购对象、建设规模、户型配比、销售均价以及使用过程中政府产权部分租金标准等信息。

（二）提交申购申请

自申购公告发布之日起，有申购意向的对象一可在规定时间内通过访问 <http://www.zcdx.gov.cn> 登录广州南沙新区(自贸片区)政策兑现系统进行注册，下载填报《广州市南沙区共有产权保障性住房申购表》等相关表格，并上传系统进行预审。

（三）递交申请材料

广州南沙开发区政策兑现窗口负责对线上申请进行预审，预审通过后由系统发送短信通知申请人，申请人需于接到通知之日起5个工作日内、集中申报结束日期之前，到窗口递交相关纸质版申请资料和证明文件，具体如下：

1. 广州市南沙区共有产权保障性住房申购表（原件）；
2. 申请人及共同申请家庭成员的身份证及户口本（复印件，现场核验原件）；
3. 申请人的婚姻状况证明，离异的应当提交离婚协议书或者法院离婚判决书（复印件，现场核验原件）；
4. 承诺书（原件）；

5. 申请购买共有产权保障性住房情况声明书（原件）；
6. 房屋查册证明（复印件，现场核验原件）；
7. 申请人收入及财产情况证明（原件）；
8. 其他需要提交的材料。

（四）审核及异议申诉

广州南沙开发区政策兑现窗口对递交的申请材料进行形式审核。对缺少申请材料或递交材料明显不符合规范要求的，出具材料补正通知书，一次性告知申请人需要补正的全部内容；对明显不符合申请条件的，明确告知申请人不予受理的具体原因及依据，并将申请材料退回。广州南沙开发区政策兑现窗口汇总当天的申请资料，归类整理后报送至区住建局，由其根据各单位审核内容将相关资料于1个工作日内分送区规划和自然资源局、区民政局、区公安局等各审核部门。

1. 区规划和自然资源局负责对申请人及其共同申请家庭成员在南沙区内的自有产权住房情况进行审核，在审核汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料7个工作日内反馈区住建局。

2. 区民政局负责对本区城镇户籍中低收入住房困难家庭经济及婚姻状况进行审核，在审核汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料7个工作日内反馈区住建局。

3. 区公安局负责对申请人户籍进行审核，分别在审核

汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料 7 个工作日内反馈区住建局。

有关部门在审核过程中，发现申请人提交的材料不符合规定的，应自发现之日起 2 个工作日内集中反馈给区住建局，由其汇总后，向申请人出具补充相关材料的通知书。通知书由广州南沙开发区政策兑现窗口对外发放。申请人自收到通知之日起 3 个工作日内补正材料。除不可抗力外，未在规定时间内按要求补正材料的，视为放弃本次申请。

区住建局在收齐各相关单位审核意见后，于 5 个工作日内出具申请审核情况汇总表。经审核不符合条件的，发出《不符合购买南沙区共有产权保障性住房条件通知书》，告知申请人并说明理由。通知书由广州南沙开发区政策兑现窗口对外发放。

申请人对审核结果有异议的，可在 3 个工作日内向区住建局提交《申请购买南沙区共有产权保障性住房异议申诉表》及相关资料进行异议申诉。区住建局在 7 个工作日内会同相关部门进行异议复核，并将复核结果反馈申请人。

（五）公示及异议申诉

审核通过的，区住建局在广州市南沙区政府门户网站、广州南沙新区（自贸片区）政策兑现系统公示通过审核的申请人名单。公示期为 5 个工作日，公示期间受理异议申诉。公示期满无异议的，获得申购资格；公示期内有异议的，经

查异议属实的，由区住建局取消当次申购资格。

符合资格的申请人名单由区住建局正式书面通知其委托的区属国有企业（代持机构），以开展下一步配售工作。

第六条 对象二申购流程

共有产权人才住房实行网上申请与线下提交资料接受审核相结合的方法进行申购，具体按照以下程序进行：

（一）发布申购公告

区住建局根据共有产权人才住房筹集和建设情况，及时发布共有产权人才住房申购公告，包括项目推出时间、适用申购对象、建设规模、户型配比、销售均价以及使用过程中政府产权部分租金标准等信息。

（二）提交申购申请

自申购公告发布之日起，有申购意向的对象二可在规定时间内通过访问 <http://www.zcdx.gov.cn> 登录广州南沙新区（自贸片区）政策兑现系统进行注册，下载填报《广州市南沙区共有产权人才住房申购表》等相关表格，并上传系统进行预审。

（三）递交申请材料

广州南沙开发区政策兑现窗口负责对线上申请进行预审，预审通过后由系统发送短信通知申请人，申请人需于接到通知之日起5个工作日内、集中申报结束日期之前到窗口

递交相关纸质版申请资料和证明文件，具体如下：

1. 紧缺型人才

(1) 广州市南沙区共有产权人才住房申购表（原件）；

(2) 申请人的身份证及户口本（复印件，现场核验原件）；

(3) 共同申请家庭成员的身份证及户口本（复印件，现场核验原件）；

(4) 承诺书（原件）；

(5) 申请购买共有产权人才住房情况声明书（原件）；

(6) 劳动合同或相关建立劳动关系的证明文件（复印件，现场核原件）；

(7) 社保缴费证明材料或个人所得税缴纳记录（含本年度与上一年度，原件）；

以下第（8）、（9）、（10）、（11）项申请材料根据申请人实际情况选择其一提供：

(8) 学历与学位证明（国外学历需提供教育部留学服务中心出具的国外学历学位认证书，复印件，现场核原件）；

(9) 职业资格证书或相关职业资格证明文件（复印件现场核原件）；

(10) 专业技术资格证书和专业技术资格申报表（报名表）（复印件，现场核原件）；

(11) 执业资格证书（复印件，现场核原件）。

2. 港澳青年

(1) 广州市南沙区共有产权人才住房申购表（原件）；

(2) 申请人的港澳居民来往内地通行证（复印件，现场核验原件）；

(3) 共同申请家庭成员的港澳居民来往内地通行证（复印件，现场核验原件）；

(4) 承诺书（原件）；

(5) 申请购买共有产权人才住房情况声明书（原件）；

(6) 学历与学位证明（国外学历需提供教育部留学服务中心出具的国外学历学位认证书，复印件，现场核原件）；

(7) 在本区内有效的工作/学习/居留证明材料（复印件，现场核原件）。

（四）审核及异议申诉

广州南沙开发区政策兑现窗口对递交的申请材料进行形式审核。对缺少申请材料或递交材料明显不符合规范要求的，出具材料补正通知书，一次性告知申请人需要补正的全部内容；对明显不符合申请条件的，明确告知申请人不予受理的具体原因及依据，并将申请材料退回。广州南沙开发区政策兑现窗口汇总当天的申请资料，归类整理后报送至区住建局，再由区住建局根据各单位审核内容将相关资料于 1 个工作日内分送区人才发展局、区规划和自然资源局、区人社局、区教育局、区税务局、区公安局、行业主管部门、项

目引进部门等各审核部门。

涉及审核紧缺型人才申请人的各部门如下：

1. 区住建局负责对紧缺型人才申请人政策性住房享受情况进行审核，在审核汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料 7 个工作日内完成相关审核工作。

2. 区人才发展局负责对紧缺型人才申请人是否领取过南沙新区高端领军人才安家补贴情况进行审核，在审核汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料 7 个工作日内反馈区住建局。

3. 区规划和自然资源局负责对紧缺型人才申请人及其共同申请家庭成员在南沙区内的自有产权住房情况进行审核，在审核汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料 7 个工作日内反馈区住建局。

4. 区人社局负责对以专业技术资格、技师职业资格为申请资格的紧缺型人才申请人进行审核，在审核汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料 7 个工作日内反馈区住建局。

5. 区教育局负责对以学历学位为申请资格的紧缺型人才申请人的学历情况进行审核，在审核汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料 7 个工作日内反馈区住建局。

6. 区税务局负责对紧缺型人才申请人的个人所得税缴纳情况进行审核，在审核汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料 7 个工作日内反馈区住建局。

7. 行业主管部门负责对以执业资格为申请资格的紧缺型人才申请人进行审核，在审核汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料 7 个工作日内反馈区住建局。

8. 项目引进部门或行业主管部门负责对紧缺型人才申请人的工作单位所处的行业领域进行审核，在审核汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料 7 个工作日内反馈区住建局。

涉及审核港澳青年申请人的各部门如下：

1. 区人才发展局负责对港澳青年申请人是否领取过南沙新区高端领军人才安家补贴情况进行审核，在审核汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料 7 个工作日内反馈区住建局。

2. 区规划和自然资源局负责对港澳青年申请人及其共同申请家庭成员在南沙区内的自有产权住房情况进行审核，在审核汇总表加具审核意见并盖章，于收齐资料 7 个工作日内反馈区住建局。

3. 区教育局负责对港澳青年申请人的学位情况进行审核。

4. 区公安局负责对港澳青年申请人出具的居留证明、工作和学习情况证明以及出入境材料等进行审核。

有关部门在审核过程中，发现申请人提交的材料不符合规定的，应自发现之日起 2 个工作日内集中反馈给区住建

局，由其汇总后，向申请人出具补充相关材料的通知书。通知书由广州南沙开发区政策兑现窗口对外发放。除不可抗力外，未在规定时间内按要求补正材料的，视为放弃本次申请。

区住建局在收齐各相关单位审核意见后，于5个工作日内出具申请审核情况汇总表。经审核不符合条件的，发出《不符合购买南沙区共有产权人才住房条件通知书》，告知申请人并说明理由。通知书由广州南沙开发区政策兑现窗口对外发放。

申请人对审核结果有异议的，可在3个工作日内向区住建局提交《申请购买南沙区共有产权人才住房异议申诉表》及相关资料进行异议申诉。区住建局在7个工作日内会同相关部门进行异议复核，并将复核结果反馈申请人。

（五）公示及异议申诉

审核通过的，区住建局在广州市南沙区政府门户网站、广州南沙新区（自贸片区）政策兑现系统公示通过审核的申请人名单。公示期为5个工作日，公示期间受理异议申诉。公示期满无异议的，获得申购资格；公示期内有异议的，经核查异议属实的，由区住建局取消当次申购资格。

符合资格的申请人名单由区住建局正式书面通知其委托的区属国有企业，以开展下一步配售工作。

第七条 配售程序

区住建局监督指导区属国有企业（代持机构）和开发建设单位开展摇珠配售。具体程序如下：

（一）现场看房

自区住建局正式发布申购公告，接受网上申请之日起，已报名并取得受理号的申请人可以自行到共有产权住房建设项目所在地现场看房；区属国有企业（代持机构）和开发建设单位应当做好现场看房的接待工作。

（二）摇珠及选房

符合资格的申请人名单公示期满后，区住建局在公证部门的公证和其委托的区属国有企业（代持机构）的协助下对购房人的选房顺序进行摇珠。摇珠结果在广州市南沙区政府门户网站（<http://www.gzns.gov.cn>）和广州南沙新区（自贸片区）政策兑现系统予以公示，公示期为5个工作日。最终摇珠顺序名单由区住建局以书面形式通知其委托的区属国有企业（代持机构）。

区属国有企业（代持机构）按照摇珠的顺序，分批次通知购房人选房，选房期具体根据房源数量和购房人人数确定。

区属国有企业（代持机构）在选房现场公示相关文件，包括销售依据文件、房屋价格表、销控表等。

未按时到场参加摇号选房的购房人视作自动放弃，同

时，该购房人的本次申购资格作废。

购房人到场后无法提供通知要求携带的必要购房资料且无法及时补充提交的，以及放弃选房的，该购房人的本次申购资格作废。

如果当期共有产权住房经摇号选房没有全部销售出去，应当在选房结束后 5 个工作日内公布销售及剩余房源情况。未销售或虽被选中但购房人未能完成网签手续的房源，择机再行配售。

（三）签约和备案

购房人现场选定住房后，与开发建设单位、区属国有企业（代持机构）三方签订认购书，明确房屋单元、总价、产权份额、支付方式、三方权利义务等核心内容和违约责任等（认购书经区住建局审核确定），并由购房人交纳一定数额的定金。定金的比例数额由建设单位和区属国有企业协商确定，但该比例不得超过总房款的 20%。

自签订认购书 7 个工作日内，购房人应备齐相关资料到现场签订购房合同及补充协议（合同和协议文本经区住建局审核确定），办理网签手续，按照相关规定缴纳物业专项维修基金。支付所购产权份额的全部房款或按现行信贷等政策要求缴纳首期房款并办理银行按揭。购房人签订认购书后未能按时办理网签手续的，没收所缴纳定金，取消此次申购资格，所选住房纳入剩余房源。

区属国有企业（代持机构）在购房人办理网签手续后 5 个工作日内，将最终购房名单等信息在系统中进行录入登记，并报区住建局备案。

第三章 共有产权住房相关事项约定

第八条 销售价格确定

共有产权住房销售价格以第三方独立专业评估机构根据房源推出时点的市场情况进行评估，按照低于销售时点同地段、同品质普通商品住房价格的原则，综合房屋的楼层、朝向、面积、景观等因素设定“一房一价”，并在销售前按程序报区住建局备案。

剩余房源再次销售时，应根据销售时点的市场价格情况重新确定销售价格。

第九条 产权份额确定

购房人应在签订认购书阶段予以确定所支付的购房出资额，购房人产权份额按照拟实际出资额（含抵押贷款本金部分）占所购买共有产权住房评估价格的比例确定，原则上购房人产权份额应超过百分之五十，但不得高于百分之八十。该出资比例在签订购房合同后不得变更。

政府产权份额由区住建局或其委托的区属国有企业（代持机构）持有。

第十条 购房合同签订

以家庭为单位申购选定共有产权住房的，夫妻双方应共同与开发建设单位、代持机构三方共同签订《广州市南沙区共有产权住房购买合同》，作为购房家庭产权份额的共同共有人，未成年子女为同住人，购房者直系亲属可作为所购产权份额的共同持有人。

购房合同应明确共有产权份额、房屋使用维护、禁止出租和政府产权部分租金缴交标准与安排等内容。共有产权住房交易合同示范文本由区住建局制定。

第十一条 不动产登记程序

开发建设单位、购房人和代持机构应当按照国家和广州市不动产登记有关规定，到区不动产登记中心现场申请办理不动产登记。具体不动产登记程序如下：

（一）申请

购房人和代持机构作为申请人申请不动产登记，应当到区不动产登记中心按统一格式填写申请书并提交相关登记申请材料。申请人可以委托代理人办理申请登记。申请书应当由申请人签名或者盖章，代理人申请登记的，由代理人签名或者盖章。

（二）受理

申请人提交的申请登记材料齐备且符合法律法规和本细则规定的形式，登记机构应当受理，并出具受理回执。区不动产登记中心出具受理回执的日期为受理日。

受理回执应当注明申请人的姓名或者名称、申请登记的类别、案号、不动产的座落、申请人提交的登记材料名称并注明原件或者复印件、登记发证的期限、区不动产登记中心名称以及出具的时间等内容。

（三）审核

区不动产登记中心应当根据相关法律法规和本细则的规定进行审核，在规定的期限内核准登记或者不予登记，同时记载于登记簿。

在办理不动产登记时，区不动产登记中心发现需要更正的，应当一并审核。

审核的内容具体如下：

1. 申请人、委托代理人身份证明材料以及授权委托书与申请主体是否一致；
2. 权属来源证明材料或者登记原因证明文件与申请登记的内容是否一致；
3. 不动产界址、空间界限、面积等权籍调查成果是否完备，权属是否清楚、界址是否清晰、面积是否准确；
4. 法律、行政法规规定的完税或者缴费凭证是否齐全；
5. 登记申请是否违反法律、行政法规规定。

申请登记的不动产的有关情况需要进一步证明的，区不动产登记中心可以要求申请人补充材料，必要时可以实地查看。

（四）登簿

区不动产登记中心应当建立统一的不动产登记簿。登记簿以宗地为单位编成，同一宗地范围内的所有不动产编入同一登记簿。

登记事项记载于不动产登记簿，其中，土地使用权取得方式根据项目实际情况，登记为“划拨”或“出让”；对象一所购买住房登记的房屋产权性质为“共有产权保障性住房”；对象二所购买住房所登记的房屋产权性质为“共有产权人才住房”。登记簿应当根据购房合同约定的比例，登载购房人和代持机构持有房屋产权的相应比例，并记载相应支付出让金的情况和出让起止时间。

不动产登记簿可以采用纸介质，也可以采用电子介质。登记簿采用电子介质的，应当定期异地备份。

区不动产登记中心在办理登记案件时应当查询不动产登记簿。

不动产登记中需明确在限售期内共有产权住房限制交易、内部流转及出租等要求。

（五）发证

区不动产登记中心应当自受理登记申请之日起 30 个工

作日内办结共有产权住房不动产登记手续(法律另有规定的除外),并根据不动产登记簿的记载,向购房人和代持机构核发不动产权证书。证书的附记栏应注记共有人姓名、共有方式及共有份额等内容。

第十二条 回购申请

共有产权住房购房人自核准产权登记之日起未满5年,但由于《管理办法》第二十二条规定的情形,需要腾退共有产权住房的,应提出回购申请,由代持机构实施回购。有回购申请需要的购房人到广州南沙开发区政策兑现窗口提交纸质版申请材料。具体材料如下:

- (一) 申请代持机构回购共有产权住房格式表单;
- (二) 购房合同和共有产权住房使用管理协议;
- (三) 共有产权住房不动产权证;
- (四) 购房人及其家庭成员身份证明材料;
- (五) 区住建局认为需要提交的其他相关材料。

其中具有《管理办法》第二十二条第二款第(一)项情形的,还应当提交商品住房购房合同和原有住房的不动产权证等相关材料;具有《管理办法》第二十二条第二款第(四)项情形的,还应当提交购房人及其家庭成员全部死亡、继承人身份证明等材料。

第十三条 回购审核

广州南沙开发区政策兑现窗口对递交的申请材料进行形式审核。对缺少申请材料或递交材料明显不符合规范要求的，出具材料补正通知书，一次性告知申请人需要补正的全部内容；对明显不符合申请条件的，明确告知申请人不予受理的具体原因及依据，并将申请材料退回。

广州南沙开发区政策兑现窗口汇总当天的申请资料，归类整理后报送至区住建局，区住建局应当在收到纸质材料后的15个工作日内，到共有产权住房内实地踏勘，认定同时符合下列条件的，应当作出同意回购的书面决定：

- （一）符合管理办法第二十二条、本细则第十二条的规定；
- （二）房屋使用状况良好；
- （三）未发生违规违约行为或者违规违约行为已改正。

第十四条 实施回购

共有产权住房回购由代持机构实施，代持机构应当与原购房人签订回购合同，协商确定回购价格的支付时间和支付方式等。同时符合以下条件的，支付全部回购价格：

- （一）户籍已全部迁出；
- （二）购房贷款担保抵押权已注销；
- （三）水、电、燃气、电信、有线电视等公共事业费用

和物业服务费已结清；

（四）在合同约定的期限内腾空并移交房屋；

（五）已履行区住建局作出的行政决定且违规违约行为已改正；

（六）代持机构取得回购房屋的不动产权证。

购房人应当配合代持机构及时办理回购共有产权住房的不动产转移登记手续。

第十五条 上市流转

共有产权住房的房屋产权份额流转方式有内循环方式和外循环方式等两种，具体如下：

（一）内循环方式流转。共有产权住房购房人自核准产权登记之日起满 5 年，可向区住建局提交产权流转申请，明确出售价格。同等条件下，代持机构可优先购买购房人所占份额。代持机构明确表示放弃购买或超过 7 个工作日未表态的，购房人可在区住建局或其委托的区属国有企业建立的网络服务平台发布转让所购房屋产权份额信息，转让对象为其他符合共有产权住房购买条件的家庭。新购房人获得房屋产权性质仍为“共有产权住房”，其所占产权份额与原购房人所占产权份额一致。

（二）外循环方式流转。共有产权住房购房人自核准产权登记之日起满 8 年，可向区住建局提交上市申请，同等条

件下，代持机构可优先购买购房人所占份额。代持机构明确表示放弃购买或超过 7 个工作日未表态的，经购房人和代持机构协商一致，可共同向其他符合本地住房限购条件家庭转让房屋。新购房人取得商品住房产权。原购房人和代持机构按照所占产权份额获得转让总价款的相应部分。

购房人自核准产权登记之日起未满 5 年的，不允许转让房屋产权份额。购房人自核准产权登记之日起满 5 年而未满 8 年的，可通过内循环方式流转房屋产权份额；也可按申请购买政府产权份额时点市场价格购买政府产权份额，但在购买协议中应约定所购得产权份额在规定时间内不能上市转让。购房人自核准产权登记之日起满 8 年的，可按相关规定上市转让房屋产权。

第十六条 上市流转申请

需要购买政府产权份额，或者流转共有产权住房的，原购房人到广州南沙开发区政策兑现窗口提交纸质版申请材料。具体材料如下：

- （一）申请购买/流转格式表单；
- （二）购房合同和共有产权住房使用管理协议；
- （三）共有产权住房不动产权证；
- （四）购房人及其家庭成员身份证明材料；
- （五）区住建局认为需要提交的其他相关材料。

其中，购房人自核准产权登记之日起满 8 年流转共有产权住房产权份额，而代持机构放弃购买的，需如实填写已确定的新购房人及流转报价。

第十七条 上市流转审核

广州南沙开发区政策兑现窗口对递交的申请材料进行形式审核。对缺少申请材料或递交材料明显不符合规范要求的，出具材料补正通知书，一次性告知申请人需要补正的全部内容；对明显不符合申请条件的，明确告知申请人不予受理的具体原因及依据，并将申请材料退回。广州南沙开发区政策兑现窗口汇总当天的申请资料，归类整理后报送至区住建局，区住建局收到申请后，按照下列规定进行处理：

（一）申请购买政府产权份额的，在 10 个工作日内做出是否同意的审核意见。

（二）申请流转房屋产权份额的，根据流转报价、本区保障性住房筹措计划及反馈意见等，在 20 个工作日内做出代持机构是否优先购买的决定。

第十八条 实施上市流转

原购房人、同住人应当在收到代持机构作出的不予优先购买的书面决定后，与新购房人协商一致签订合同。

原购房人和新购房人应当在区住建局规定的期限内，一

次性向区住建局指定的账户缴纳政府产权份额价款。

价款缴清后，区住建局应当出具已缴清政府产权份额价款的书面证明。转让人和受让人持前述书面证明，到区不动产登记中心办理不动产转移登记，并将共有产权住房变更为商品住房。

第十九条 上市流转关于不动产登记的规定

（一）购买政府产权份额的变更登记

因购买政府产权份额申请变更登记的，申请人应当是不动产权证书上记载的权利人。

申请人应当向不动产登记中心提交下列文件：

1. 《广州市南沙区不动产登记申请书》（原件）；
2. 全体申请人身份证明（复印件）；
3. 不动产权证书（原件）；
4. 《广州市南沙区共有产权住房购买政府产权份额协议》（原件）；
5. 地籍图（原件二份）；
6. 房屋平面图（原件二份）。

符合下列条件的变更登记申请，应当准予登记：

1. 申请人是不动产登记簿记载的权利人；
2. 申请变更登记的房地产在不动产登记簿的记载范围内；

3. 申请变更登记的内容与有关文件证明的变更事实一致;
4. 申请登记事项与不动产登记簿的记载不冲突;
5. 不属于法定不予登记的情形。

(二) 共有产权住房上市流转的转移登记

因共有产权住房上市转让申请转移登记的,申请人应当是买卖合同双方当事人。

申请人应当向登记中心提交下列文件:

1. 《广州市南沙区不动产登记申请书》(原件);
2. 全体申请人身份证明(复印件);
3. 不动产权证书(原件);
4. 《广州市南沙区共有产权住房买卖合同》(原件);
5. 地籍图(原件二份);
6. 房屋平面图(原件二份);
- 7 契税完税证明(原件)。

符合下列条件的转移登记申请,应当准予登记:

1. 转让人是不动产登记簿记载的权利人,受让人是房地产买卖合同等有关证明文件中载明的受让人;
2. 申请转移登记的房地产在不动产登记簿的记载范围内;
3. 申请转移登记的房地产没有涉及第三人的房地产转让预告登记记载;

4. 申请转移登记的房地产没有查封登记记载；

5. 申请转移登记的房地产如有异议登记记载，应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项，申请人申请办理的，应当予以办理，但应当要求申请人提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺；

6. 不属于法定不予登记的情形。

（三）代持机构优先购买共有产权住房的转移登记

因代持机构优先购买共有产权住房申请转移登记的，申请人应当是代持机构和不动产权证书上记载的权利人。

申请人应当向区不动产登记中心提交下列文件：

1. 《广州市南沙区不动产登记申请书》（原件）；
2. 全体申请人身份证明（复印件）；
3. 不动产权证书（原件）；
4. 《广州市南沙区共有产权住房优先购买转让合同》（原件）；
5. 地籍图（原件二份）；
6. 房屋平面图（原件二份）；
7. 契税完税证明（原件）。

符合下列条件的转移登记申请，应当准予登记：

1. 转让人是不动产登记簿记载的权利人，受让人是代持机构；

2. 申请转移登记的房地产在不动产登记簿的记载范围

内；

3. 申请转移登记的房地产没有涉及第三人的房地产转让预告登记记载；

4. 申请转移登记的房地产没有查封登记记载；

5. 申请转移登记的房地产如有异议登记记载，应当书面告知申请人该权利已经存在异议登记的有关事项，申请人申请办理的，应当予以办理，但应当要求申请人提供知悉异议登记存在并自担风险的书面承诺；

6. 不属于法定不予登记的情形。

登记中心核准登记的，应当继续保留不动产登记簿和不动产权证书附记栏内“共有产权住房”的注记内容。

第二十条 上市流转价格管理

购房人申请购买政府产权份额时，应由双方共同委托具备资格的房地产估价机构参照申请购买时点周边类似交易评估确定房屋的市场价格，并在此基础上协商确定交易价格。购房人应当在收到区住建局出具同意的审核意见后 15 个工作日内，与代持机构签订购买协议，但在购买协议中应约定所购得产权份额在规定时间内不能上市转让。并按照协议约定，及时向区住建局指定的账户补缴价款。

补缴价款的计算公式为：补缴价款=申请购买政府产权份额时点房源项目交易价格×住房建筑面积×政府产权份

额。

价款缴清后，区住建局应当出具书面证明；购房人与代持机构协商一致后，应持该书面证明到区不动产登记中心，按照不动产登记的有关规定办理不动产转移登记手续。

共有产权住房购房人提交上市申请，所报拟转让价格低于申请转让时点房源项目市场评估价格 80%的，代持机构应当在 15 个工作日内行使优先购买权，按购房人提出的转让价格予以回购。

代持机构决定优先购买的，代持机构应当到共有产权保障性住房内实地踏勘，在确认房屋使用状况良好后，与购房人签订回购合同；协商确定购买款项的支付时间和支付方式。同时符合本细则第十四条第二款第（一）（二）（三）（四）（五）（六）项所列条件，且代持机构取得房屋的不动产权证的，将回购款项支付给购房人。

购房人应当配合代持机构及时办理代持机构优先购买共有产权住房的不动产转移登记手续。

第二十一条 购房贷款

购房人可以按照相关规定申请住房公积金、商业银行贷款等购房贷款。贷款机构、开发建设单位、购房人和代持机构四方签订房产按揭合同，贷款机构向开发建设单位支付抵押份额房款，购房人按照抵押贷款合同约定还贷。

如购房人无法获得相应购房贷款且不能在规定时间内补足购房款致使购房行为无法完成的，开发建设单位依法解除共有产权住房购买合同，购房人前期所交的购房款中扣除相应违约金后予以无息退还，所选购住房归入剩余房源。

代持机构向按揭银行作出回购承诺，当出现购房人还贷违约，代持机构应按购房合同约定对购房人份额进行回购，向银行履行相应义务。

第二十二条 共同持有产权期间相关费用

(一) 租金

购房人在未取得房屋完整产权期间，需按月或按季度向代持机构缴付政府产权份额比例的租金，具体缴交安排应在购房合同中约定。共有产权保障性住房与共有产权人才住房的采用不同租金标准，租金征收标准可根据项目具体情况进行核减。

对象一与政府共同持有产权期间的租金标准(即共有产权保障性住房)按照适当低于同地段、同类型住房租金水平的原则，由区住建局会同物价部门确定(租金标准每5年视实施情况调整制定)，并在申购公告中公布。

对象二与政府共同持有产权期间的租金标准(即共有产权人才住房)，应在共有产权住房申购公告中即予以明确，由第三方独立专业评估机构根据房源推出时点市场租金情

况进行评估，参考同地段普通商品住房租金标准确定，并在销售前按程序报区住建局备案。代持机构往后每 5 年委托第三方独立专业评估机构重新评估租金标准，报区住建局备案后执行。

（二）税费

共同持有产权期间，代持机构、购房人依法规分别缴纳相关税费；不动产发生交易时产生的相关税费亦由交易双方各自承担。

（三）物业服务费

物业服务费由购房人承担，并在购房合同中明确。

（四）维修基金

购房人按照本区商品住宅专项维修资金管理规定，全额缴纳住宅专项维修资金。同时应当根据约定，承担房屋日常管理维护费用。

第四章 监督管理

第二十三条 房源筹建监管

新建共有产权住房项目在办理规划审批前，需要就选址、套数、户型、拟供应对象等征询区住建局意见。面向本区城镇户籍中低收入住房困难家庭供应的共有产权住房户型应以建筑面积 90 平方米以下的中小套型为主；面向紧缺型人才和港澳青年的共有产权住房户型及面积可根据需要

适当放宽。

新建共有产权住房的容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、配套公建、机动车位、商业配置等综合技术经济指标应符合城乡规划的相关要求。

区住建局要加强共有产权住房建设工程管理，对建设标准、工程建设质量及建设进度等情况进行监督检查，确保建设项目保质保量按时完成。

新建共有产权住房交付使用前，建设单位应当按照节能环保、经济适用的原则完成室内装修。其他方式筹集的共有产权住房出售前，区住建局应当对房屋状况进行检查，必要时应当予以修缮。

经过室内装修或者修缮的共有产权住房，应当具备满足基本居住要求的条件。

第二十四条 房屋配售后监管

共有产权住房配售后，代持机构应当组织力量开展常态化的管理巡查，发现并制止房屋出租、破坏性使用等违规违约使用行为。区住建局应当做好政策指导工作。

代持机构开展房屋使用行为的日常巡查，发现房屋出租或破坏性使用等违规违约行为后，应当及时上报相关管理部门；相关管理部门应当按照各自职责作出处理。

任何单位和个人都有权举报房屋违规违约使用行为，接

到举报的部门、单位应当为举报人保密，并按照相关规定及时处理或者移交相应管理部门处理。

第二十五条 违约使用监管

购房人违反约定私自出租房屋的，区住建局应责令其停止出租行为，并追缴归属非法所得；违规破坏性使用房屋，造成房屋损坏，影响自身及邻里住用安全的，区住建局应责令其出资修缮房屋，恢复使用条件，确保住用安全，情节严重的，追究其法律责任。拒不改正，或改正措施不得力的，区住建局可责令其腾退住房，禁止其 10 年内再次申请本区各类保障性住房和政策性住房，情节严重的，追究法律责任。

第二十六条 腾退实施监管

购房人应当腾退住房而不予腾退的，区住建局应当依法作出责令其限期腾退的决定。购房人拒不履行腾退义务，又不按照规定申请行政复议或提起行政诉讼的，作出腾退决定的区住建局可依法申请人民法院强制执行。腾退住房后，代持机构按照原销售价格退回购房款。

第二十七条 严重失信行为监管

购房人有下列行为之一的，区住建局等单位可以将其违规违约行为情况和行政处理决定等信息，纳入全区统一的共

有产权住房管理信息系统，供有关主体查询使用。

(一)因违规违约使用行为受到处理后，又再次实施的；

(二)应当将共有产权住房交政府指定机构回购或优先购买，但拒不配合的；

(三)拒不履行区住建局腾退住房决定的；

(四)以暴力、胁迫等方式，阻挠调查、取证，抗拒行政执法，情节严重或造成恶劣影响的。

第二十八条 违规经纪行为监管

房地产经纪机构及其经纪人员不得违规代理共有产权住房出售、出租等业务。违规开展业务的，由区住建局责令限期改正，对房地产经纪人员处1万元以下罚款；对房地产经纪机构，取消网上备案资格，处3万元以下罚款，情节严重或者造成恶劣影响的，追究相关法律责任。

第二十九条 监管协调机制

区住建局牵头组织规划自然、公安、综合执法、市场监管等部门和区各镇街建立共有产权住房管理协调机制，通过联席会议等方式，沟通工作情况，研究解决共有产权房屋管理中的难点问题，明确职责分工，协调处理违规违约使用行为。

第五章 附则

第三十条 约束说明

本细则在施行过程中接受国家、广东省和广州市发布实施的土地和房产政策的约束。

第三十一条 解释部门

本细则由区住建局负责解释。

第三十二条 施行日期

本细则自印发之日起实施，有效期 3 年。

附图：

图 1 共有产权保障性住房（适用对象一）申请流程图

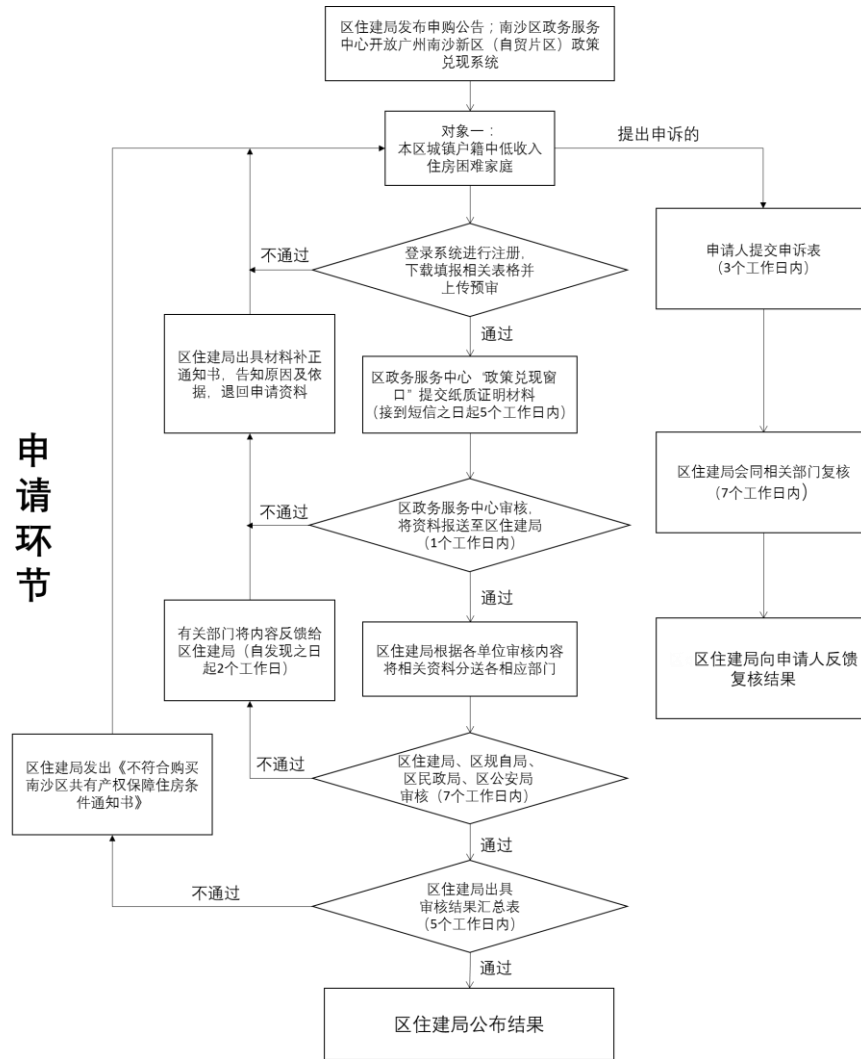


图 2 共有产权人才住房（适用对象二）申请流程图

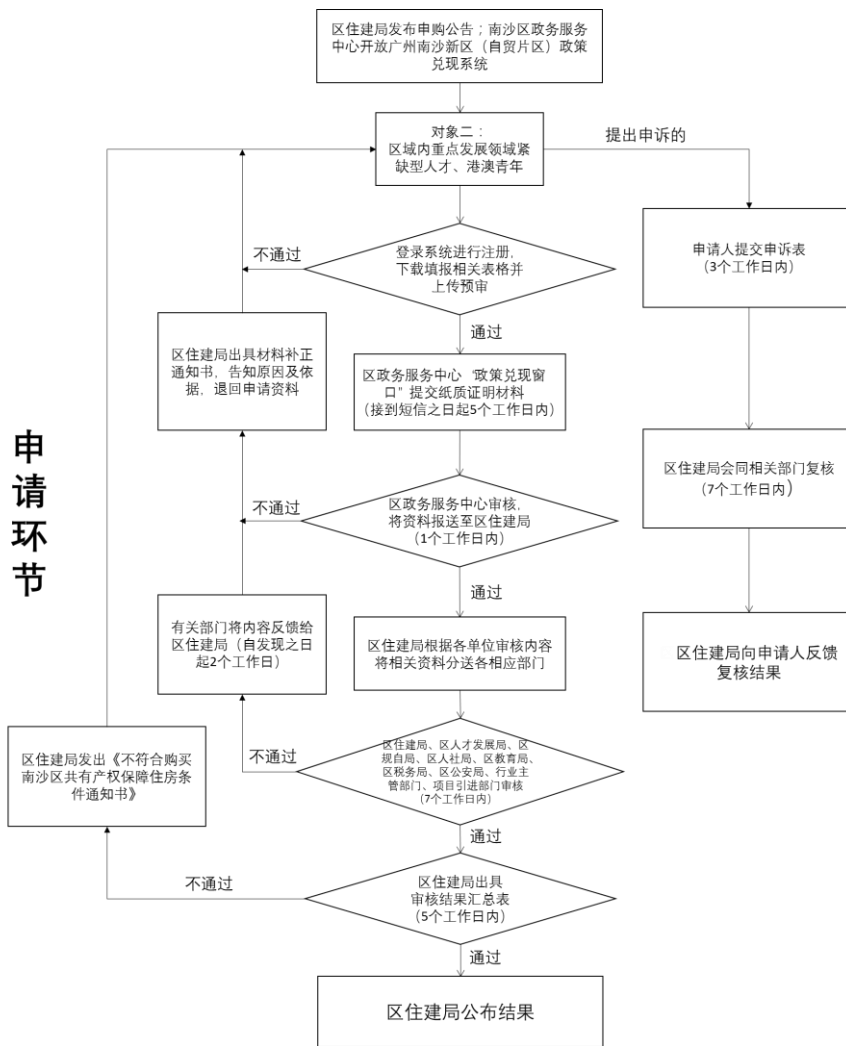


图 3 共有产权住房配售流程图

配售环节

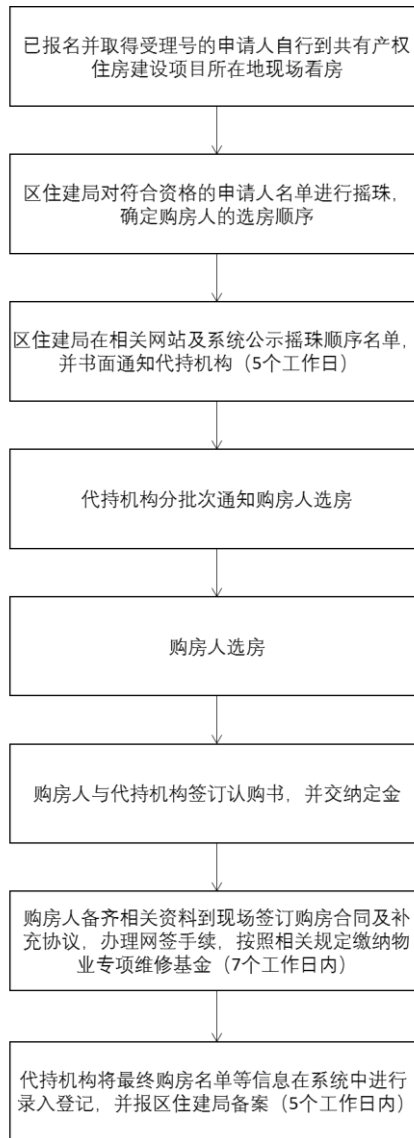


图 4 登记不满 5 年共有产权住房回购流程图（适用对象 A）

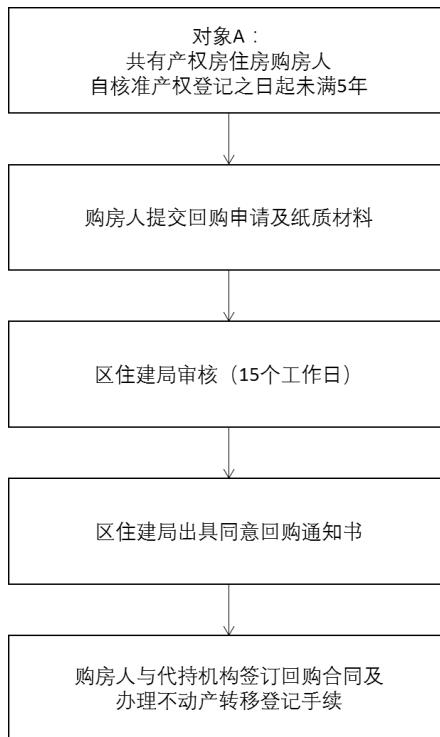


图 5 登记 5 年~8 年共有产权住房上市流转流程图（适用对象 B）

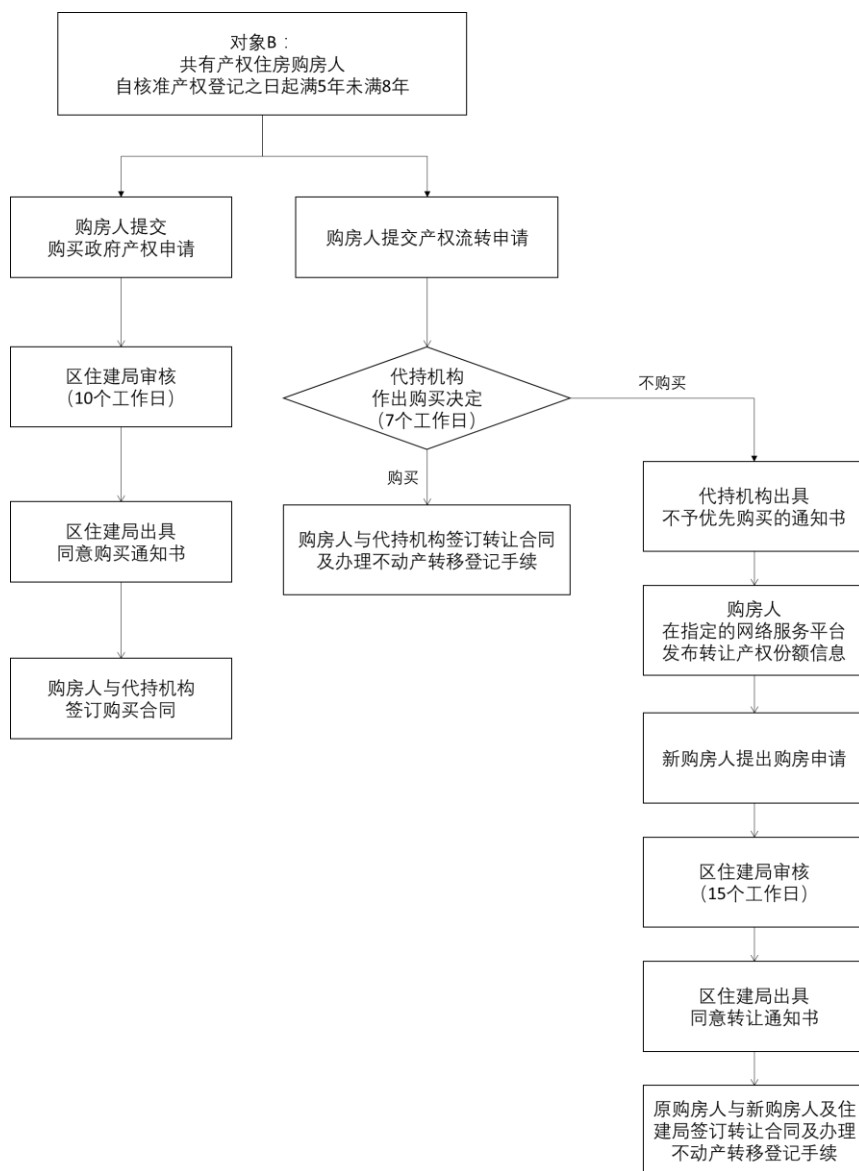


图6 登记满8年共有产权住房上市流转流程图（适用对象C）

