

无锡市市区共有产权保障房管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为了规范本市共有产权保障房管理，改善城镇中低收入住房困难家庭居住条件，根据国家住房保障有关文件规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市区范围内共有产权保障房的管理，适用本办法。

第三条 本办法所称的共有产权保障房，是指政府与符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭按份共有产权的保障性生活住房。

第四条 市住房城乡建设部门是本市共有产权保障房的行政主管部门，统筹本市共有产权保障房的规划、建设、供应、使用、退出以及监督管理等工作。市保障性住房管理办公室是本市共有产权保障房管理的实施机构（以下简称实施机构），具体负责日常管理工作。

区住房城乡建设部门负责本行政区域内共有产权保障房的资格复审以及相关监督管理工作。

街道办事处（镇人民政府）负责本区域内共有产权保障房的申请受理、资格初审等工作。

发展改革委、自然资源规划、财政、人社、民政、公安、税务等部门按照各自职责分工，负责共有产权保障房管理的

相关工作。

第五条 共有产权保障房销售价格实行政府定价，由市发展改革委同市住房城乡建设、市财政、市自然资源规划部门审核确定，经市人民政府批准后向社会公布。

第六条 共有产权保障房产权份额按照申请家庭与政府各占 50%确定，并在购房合同中予以明确，政府产权份额由实施机构或政府指定的其他单位代为持有（以下统称代持机构）。

第二章 规划建设

第七条 市住房城乡建设部门应当会同市发展改革、自然资源规划、财政等部门，根据住房保障的需求、城乡规划和土地利用现状等因素，编制本市共有产权保障房专项规划，并纳入全市住房发展规划，报市人民政府批准后向社会公布。

第八条 共有产权保障房建设用地可实行划拨或协议出让方式供应。市自然资源规划部门应当在安排年度土地供应计划时，根据市住房城乡建设部门意见，单独列出共有产权保障房建设用地指标，并予以优先供应。

第九条 共有产权保障房以中小户型为主，一室户单套建筑面积原则上不超过 65 平方米，二室户单套建筑面积原则上不超过 90 平方米，可少量配置建筑面积 95 平方米左右的三室户，仅向有大于 8 周岁异性二孩家庭供应。

共有产权保障房建筑设计应当符合安全、节能、环保等要求，综合考虑住宅使用功能与空间组合，满足家庭基本居

住生活要求。

共有产权保障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，与主体工程同步建设和交付，及时投入使用。

第十条 共有产权保障房项目，按照国家规定享受保障性住房行政事业性收费、城市基础设施配套费、金融机构政策性融资支持及贷款利率等相关优惠政策。

第三章 申请和审批

第十一条 申请购买共有产权保障房的家庭，是指夫妻双方及未婚子女（包括离异单身）构成的核心家庭，单身家庭（包括离异单身）提出申请的应年满 35 周岁。申请家庭应当同时符合以下条件：

（一）具有本市市区户籍满 5 年；

（二）家庭人均月可支配收入在规定标准以下；

（三）人均住房建筑面积在规定标准以下；

（四）家庭金融资产、车辆等情况，符合无锡市区住房保障中等偏下收入家庭认定标准。

前款规定的收入、住房、财产和车辆标准，由市民政部门会同市住房城乡建设、市财政等相关部门，根据市区上一年度城镇家庭人均可支配收入等因素制定并进行动态调整，经市政府批准后向社会公布执行。

本市市区范围内的国有土地上征收拆迁家庭，符合条件的可优先供应共有产权保障房。

第十二条 申请家庭符合本办法第十一条规定，但有下列情况之一的，不得申购共有产权保障房：

（一）申请家庭已签订征收安置补偿协议或已领取征收拆迁安置补偿款未满 5 年的；

（二）未退出正在享受的住房保障政策的；

（三）已经享受过经济适用房保障的；

（四）单身人士未满 35 周岁的；

（五）市政府规定的其他情形。

第十三条 一个家庭只能购买一套共有产权保障房，家庭成员取得共有产权保障房后，不得再次申请购买。购房家庭成员因离婚析产的，原购房面积计入已享受住房保障的认定面积。

第十四条 申请购买共有产权保障房的家庭，应当推举一名具有完全民事行为能力的成员作为代表，向户籍所在地的街道办事处（镇人民政府）提出申请，如实填报申请材料，签署同意接受相关状况核查、核查结果予以公示的书面文件以及诚信承诺书。

第十五条 申请家庭向户籍所在地街道办事处（镇人民政府）提出申请。街道办事处（镇人民政府）进行初审并提出初审意见，符合条件的在社区内公示，公示期为 10 日。经公示无异议或异议不成立的，街道（镇）应将通过初审家庭的申请材料、初审意见和公示情况报送区住房城乡建设部门复审；不符合条件的应当书面告知申请人。

区住房城乡建设部门负责复审，复审通过的报市保障性住房管理办公室，由市住房城乡建设部门组织联合审查，审查结果向社会公示，公示期为 10 日，公示无异议或异议不成立的，核发《无锡市区共有产权保障房资格核准告知书》。

第十六条 申请家庭获得购买资格后，按核准时序进行轮候。实施机构应当及时发布共有产权保障房的区位、规模、销售基准价格等信息，并通过公开方式组织申请家庭选房。

申请家庭确认参加选房并选定共有产权保障房的，应当签订选房确认书，购买时应与建设单位、代持机构签订共有产权保障房购买合同。

第十七条 因申请家庭自身原因，有下列情形之一的，已取得的购买共有产权保障房资格失效，并且 2 年内不得再次提出申请：

（一）确认参加选房后在当期房源供应时未按规定选定住房的；

（二）选定住房后未按规定时间签订购房合同的；

（三）所签订的购房合同被解除的。

第十八条 购买共有产权保障房的，申请家庭的个人产权份额，可以按照政策性住房有关信贷管理规定，申请住房公积金、商业银行资金等购房贷款。

第十九条 共有产权保障房登记的，不动产登记机构应当在不动产权证上注记“共有产权保障房”，并记载共有人姓名、共有方式。

第四章 售后管理

第二十条 共有产权保障房的购房家庭应当按照共有产权房屋管理有关规定使用房屋，不得擅自转让、抵押共有产权保障房。

第二十一条 共有产权保障房申请家庭取得共有产权保障房未满5年，有下列情形之一的，可以退出所购买的房屋，并由实施机构予以原价回购。

（一）购房家庭成员的户口全部迁离本市或者全部出国定居的；

（二）购房家庭成员因重大疾病救治需要筹集资金的；

（三）市人民政府规定的其他情形。

代持机构通过回购或者受让方式取得的共有产权保障房，按规定用于其他申请家庭的住房保障。

第二十二条 共有产权保障房申请家庭，向实施机构提出申请批准后，可按下列规定购买代持机构产权份额。

自购买共有产权保障房合同记载之日起未满5年的，可按原购买价格购买代持机构的产权份额；超过5年的，购买价格由实施机构委托房地产评估机构进行评估确定。

第二十三条 自购买共有产权保障房合同记载之日起满5年的，购房家庭向实施机构提出申请批准后，可转让共有产权保障房。在同等价格下，代持机构有优先购买权；代持机构放弃优先购买权的，购房家庭可向市场转让，转让价格按届时市场价格执行，转让价格明显低于市场价的，由实

施机构委托房地产评估机构进行评估确定。

第二十四条 市住房城乡建设部门应当会同市财政部门，将代持机构回购、转让共有产权保障房所需资金，有序纳入市住房保障专项资金管理。

共有产权保障房上市转让时，取得的房屋价款扣除个人和共有产权人双方的购房款、以及按产权份额缴纳的税收等费用后，房屋收益部分按产权份额比例分割。代持机构取得的房款收益，纳入市财政住房保障资金，用于共有产权保障房建设、管理等支出。

第二十五条 购房家庭应当按“谁使用、谁缴纳”原则，根据本市商品住宅专项维修资金管理的有关规定，全额缴纳住宅专项维修资金。共有产权保障房的物业服务费，由购房家庭根据物业服务收费标准完全承担。

第五章 监督管理

第二十六条 市、区住房和城乡建设部门及实施机构，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、复制申请家庭成员有关的资料，了解家庭成员身份、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。

第二十七条 申请家庭不如实填报申请文书，故意隐瞒、虚报身份、住房、收入和财产等状况，或者伪造相关材料申请共有产权保障房的，一经查实，立即取消其资格，并禁止其5年内再次申请本市各类保障性住房；已骗购房屋的，责令其腾退住房，并按同类地段市场租金标准全面积收取租金；拒不缴纳租金且拒不退出所购保障性住房的，依法承担相应的法律责任。

共有产权保障房行政主管部门应按照国家和本市规定，将违规行为记入住房保障家庭个人诚信档案，并将申请人失信信息纳入市公共信用信息服务平台。

第二十八条 市共有产权保障房行政主管部门，应当指导实施机构，建立统一的共有产权保障房管理信息系统，为共有产权保障房的建设、申请审核、分配供应、供后管理等工作提供技术服务。

第二十九条 共有产权保障房建设、申请审核、供应和供后管理等工作，应当主动接受社会监督。

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。

第三十条 国家机关工作人员在共有产权保障房管理工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，由任免机关或监察机关依法给予处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第六章 附则

第三十一条 本办法自 月 日起施行，本市市区范围内，停止受理经济适用住房申请。

第三十二条 江阴市、宜兴市可参照本办法执行。