

宁波市人民政府办公厅文件

甬政办发〔2022〕2号

宁波市人民政府办公厅关于印发宁波市共有产权 住房管理办法（试行）的通知

各区县（市）人民政府，市直及部省属驻甬各单位：

《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。



（此件公开发布）

宁波市共有产权住房管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为完善本市保障性住房供应体系，规范共有产权住房管理，改善本市无房家庭居住条件，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内共有产权住房建设、供应、使用、退出及监督管理。

第三条 本办法所称的共有产权住房，是指政府投资或政府提供政策优惠，按照有关标准筹集建设，限定套型面积，限制使用范围和处分权利，实行政府与购房家庭按份共有产权，面向符合条件的本市无房家庭供应的保障性住房。

第四条 市住房保障行政管理部门（以下称住房保障部门）是本市共有产权住房工作的行政主管部门，负责本市共有产权住房的政策制定、组织实施、监督指导工作。

区县（市）人民政府负责组织实施面向本行政区域供应的共有产权住房申请审核，以及区县（市）共有产权住房的建设、供应、使用、退出、监督管理等工作。区县（市）住房保障部门是本行政区域内共有产权住房工作的行政主管部门。

市发改、公安、民政、财政、人力社保、自然资源和规划、审计、国资、金融、统计、大数据发展、政务服务、税务等部门按照职责分工，做好相关工作。

第五条 市、区县（市）住房保障部门应当分别明确相应机构（以下称住房保障实施机构），负责共有产权住房具体实施工作。

第六条 购买共有产权住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益。

第二章 规划和建设

第七条 市住房保障部门应当会同市发改、财政、自然资源和规划等部门，根据本市共有产权住房需求、城乡规划实施和土地利用现状等情况，制定年度筹建计划，报市政府审议通过后实施。

第八条 按照年度筹建计划，市自然资源和规划部门在年度土地供应计划中单列共有产权住房建设用地指标，并优先供应。

第九条 共有产权住房可以采用以下方式筹集建设：

（一）以出让方式供应土地集中建设。土地出让前，住房保障部门应当会同有关部门确定共有产权住房建设要求、车位车库产权归属、不动产登记、房源回购等内容，纳入土地出让条件。

（二）商品住房项目配建。土地出让前，住房保障部门会同有关部门确定共有产权住房建设要求、配建比例、不动产登记等内容。

（三）既有房源转用。政府房源、商品住房或其他社会房源，可以按照规定程序转为共有产权住房：住房保障实施机构提出具

体实施方案，经住房保障部门征求发改、财政、自然资源和规划等部门意见，按权限报本级政府审议通过后组织实施。

第十条 共有产权住房单套建筑面积应当满足生活居住需求，以中小套型面积为主。既有房源转用的，不受前述套型面积限制。

第十一条 住房保障实施机构筹集的共有产权住房项目资金实行“收支两条线”管理，筹集房源所需资金由同级财政承担。售房收回资金作为非税收入上缴同级财政。

其他共有产权住房项目的资金由开发建设单位自筹，按照“谁投资谁收益”原则收支自主平衡。

第十二条 筹集建设共有产权住房享受以下支持政策：

（一）以出让方式取得的共有产权住房项目土地使用权，可以用于本项目建设融资抵押；

（二）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；

（三）按照国家规定享受有关税收优惠政策及国家、省、市的其他优惠支持政策。

第三章 价格和权属

第十三条 在建或交付未满 1 年的共有产权住房市场销售价格，参考相近时期、相邻地段商品住房项目销售备案平均价格。

交付满 1 年的共有产权住房市场销售价格，可以参照相近时期、相邻地段存量住房小区平均交易价格。

第十四条 共有产权住房单套市场销售价格，按照共有产权住房市场销售价格及其浮动幅度确定。

第十五条 共有产权住房的购房家庭和政府产权份额应当在购房合同、房屋使用协议中明确。

购房家庭产权份额是购房家庭实际出资额占共有产权住房市场销售房款的比例，原则上不低于 60%、不高于 80%，同批次销售同一项目的产权份额相同。申请前 12 个月家庭人均可支配收入低于上年度当地城镇居民人均可支配收入的购房家庭，购买政府筹集建设的共有产权住房，可以自主选择持有不低于 60% 的产权份额。

其余部分为政府产权份额，由政府指定部门或机构（以下简称代持机构）持有。

第十六条 市级共有产权住房市场销售价格及其浮动幅度、产权份额，由市住房保障实施机构拟定，报市住房保障、价格行政管理部门审批。

区县（市）共有产权住房市场销售价格及其浮动幅度、产权份额，由区县（市）住房保障实施机构提出建议，区县（市）住房保障部门商同级价格行政管理部门后，报本级政府审批。

第十七条 集中新建共有产权住房居住区的车位、车库产权归政府所有；居住区配套设施除根据有关规定移交相关部门外，

其余部分归政府所有。政府所有的，由代持机构持有产权并负责运营管理。

第四章 申购管理

第十八条 申请购买面向本行政区域供应的共有产权住房，申请购房家庭应当推举 1 名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人。年满 28 周岁的单身家庭户可以独立申请购买。

本地城镇户籍家庭，应当同时符合下列条件：

（一）主申请人具有当地城镇户籍连续满 10 年，或者申请时正常缴纳且申请前 12 个月在当地连续缴纳社会保险，无补缴记录；

（二）在本市无房屋（含申请前 5 年内交易登记的房屋，下同）；

（三）申请前 12 个月家庭人均可支配收入低于上年度当地城镇居民人均可支配收入的 150%，家庭财产应当符合规定条件，具体条件由市住房保障部门另行制定。

非本地城镇户籍家庭，应当同时符合下列条件：

（一）主申请人在当地登记注册的单位就业且正常缴纳社会保险，申请前 5 年在本市累计缴纳社会保险满 36 个月，申请前 12 个月在当地连续缴纳社会保险且无补缴记录；

（二）在本市无房屋；

(三) 申请前 12 个月家庭人均可支配收入低于上年度当地城镇居民人均可支配收入的 150%，家庭财产应当符合规定条件。

第十九条 列入本市人才分类目录且经认定的高级及以上层次人才，可以放宽或取消社会保险年限、收入财产等条件并优先供应。

共有产权住房可以分项目分批次定向定量供应人才集聚的企业事业单位特定范围在职人才，供应方案由住房保障部门会同有关部门拟定，报经本级政府审议通过后实施。

第二十条 购买过本市低收入家庭住房、经济适用住房、限价房、共有产权住房等保障性住房的，或者被列入严重失信名单的家庭，不得申请购买共有产权住房。

符合条件的购房家庭应当满足本市住房限购条件且只能购买一套共有产权住房。

第二十一条 租赁公租房、保障性租赁住房、公有住房的购房家庭，应当在签订购房合同前腾退或者以市场租金租赁该住房，租赁期限至共有产权住房交付通知送达后满 6 个月止。

对于享受公租房租赁补贴的购房家庭，应当自签订购房合同次月起停止发放租赁补贴。

第二十二条 购房家庭按照项目提出申请，住房保障部门应当会同相关部门在规定时间内完成审核、公示和核准登记，并采取随机摇号等方式，确定购买资格及选房顺序。

购房家庭选定共有产权住房后，应当与开发建设单位签订购

房合同，与代持机构签订房屋使用协议。

第二十三条 购房家庭可以自主选择一次性付款、住房公积金贷款、住房商业贷款及住房组合贷款等付款方式。

购房家庭产权份额抵押的主债权范围仅限于购买该共有产权住房的购房贷款。

第五章 登记与处置

第二十四条 开发建设单位、购房家庭和代持机构应当按照不动产登记有关规定办理不动产登记。

集中新建、商品住房项目配建的共有产权住房不动产首次登记，按照不动产权证书或土地权属来源材料对共有产权住房不动产登记确定的内容进行登记。

完成销售的共有产权住房不动产登记的房屋产权性质为“共有产权住房”，附记栏注记购房家庭产权份额、政府产权份额、准予上市交易时间等内容。

第二十五条 取得不动产权证未满 10 年的共有产权住房，购房家庭产权份额不得上市转让，但有下列特殊情形之一，同时符合当地住房限售规定的，经住房保障实施机构批准，代持机构可以按原购房价格与届时单套市场销售价格中的最低价格回购：

- （一）购房家庭在本市新购商品住房的；
- （二）购房家庭户口全部迁离本市的；

(三) 非本市户籍购房家庭居住证全部被注销，但因户口迁入本市导致的除外；

(四) 购房家庭因重大疾病救治需要筹集资金的；

(五) 购房家庭产权份额因购房抵押贷款合同违约被司法处置的；

(六) 市政府规定的其他情形。

第二十六条 购房家庭产权份额继承、离婚析产、夫妻加名的，按照以下不同情形分别处理：

(一) 继承人或受让人没有其他住房的，按照规定提交申请后，可以与代持机构签订房屋使用协议，作为共有产权住房使用。

继承或受让后的不动产登记，住房性质仍为共有产权住房，限制交易期限从购房家庭首次取得不动产权证之日起计算，不动产权证书上注记“继承”“离婚析产”或“夫妻加名”等内容。

(二) 继承人或受让人有其他住房的，在本办法适用范围内，继承人或受让人应当申请购买政府产权份额或者由代持机构按照本办法第二十五条规定回购购房家庭产权份额。

第二十七条 购房家庭购买政府产权份额，应当向住房保障实施机构提出申请，经申请同意，按以下不同情况购买：

(一) 取得不动产权证满4年（含）、未满5年（不含）的共有产权住房，未持有其他住房的购房家庭可以按照原购房价格一次性购买政府产权份额，准予上市交易时间不变。

(二) 取得不动产权证满10年（含）的共有产权住房，购房

家庭可以按照届时单套市场销售价格一次性购买政府产权份额，并可根据届时购房家庭经济困难状况、未持有其他住房等情况给予合理优惠，具体优惠政策由市住房保障部门另行规定。

购房家庭拒不履行住房保障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，不允许购买政府产权份额。

第二十八条 取得不动产权证满 10 年的共有产权住房可以上市转让。购房家庭购买政府产权份额的，住房性质转为普通商品住房。

未购买政府产权份额的购房家庭，不得将持有的产权份额单独转让给他人。上市转让时，购房家庭应当向住房保障实施机构提出申请，代持机构在同等条件下可以优先购买；代持机构放弃优先购买权的，与购房家庭按产权份额分割销售收益，相关交易环节税费按产权份额分担。上市转让住房性质转为普通商品住房。

政府行使优先购买权价格的确定办法，由市住房保障部门会同相关部门另行规定。

第二十九条 购房家庭购买其他住房的，在本办法适用范围内，应当在办理其他住房交易合同网签备案前，申请先行上市转让共有产权住房，或者购买政府产权份额，或者由代持机构按照本办法第二十五条规定情形回购购房家庭产权份额。

第六章 供后管理

第三十条 集中新建共有产权住房，国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记满1年仍未售出的，可由代持机构予以收购。

通过收购、回购和优先购买方式取得的共有产权住房，应当继续作为共有产权住房使用。

第三十一条 两次推出销售仍未售出的共有产权住房，由住房保障部门报本级政府批准，可用作其他保障性住房。

第三十二条 购房家庭应当按照房屋使用协议约定使用共有产权住房，除了符合规定情形并报请有关部门同意的，不得有下列行为：

（一）擅自转让、赠与共有产权住房产权份额或设定除购房贷款抵押以外的担保物权；

（二）擅自出租、出借共有产权住房给购房家庭直系亲属之外的他人使用；

（三）房屋使用协议约定的其他情形。

第三十三条 收购、回购和优先购买共有产权住房所需资金，由同级财政承担。政府产权份额上市转让所得上缴同级财政。

第三十四条 购房家庭根据本市物业专项维修资金有关规定，按整套住房全额缴纳物业专项维修资金。

共有产权住房交付后，购房家庭承担整套住房物业管理服务费以及使用过程中全部管理责任和义务。

第三十五条 市住房保障实施机构应当建立全市统一的共有产权住房管理信息系统，为共有产权住房建设、申请审核、配售以及后期管理等提供线上服务。

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

第七章 监督管理

第三十六条 项目开发建设单位违规向未取得购房资格的家庭销售共有产权住房的，住房保障部门可以按照合同约定，要求其改正，并追究其违约责任。

第三十七条 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转让、出租等业务。违规代理的，根据房地产经纪管理等有关法律规定处理。

第三十八条 购房家庭有不如实申报、故意隐瞒或者虚报身份相关状况的，伪造或者提供不真实材料申请共有产权住房的，违背承诺或未按规定时间腾退所租赁的公租房、保障性租赁住房、公有住房的，5年内不得申请本市各类保障性住房，并按以下情形处理：

- （一）已取得资格的，取消其购买资格；
- （二）已签约的，解除购房合同，购房家庭承担违约责任；
- （三）已交付的，责令其腾退房屋，由代持机构收取住房占

用期间的市场租金，按原购房价格与届时单套市场销售价格中的最低价格回购购房家庭产权份额，并追究其违约责任；

（四）不能腾退的，按原购房价格与届时单套市场销售价格中的最高价格向代持机构补缴差价款；

（五）涉嫌犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十九条 购房家庭未在规定时间内选房或选房后未按规定签订购房合同和房屋使用协议的，或因自身原因导致签订的购房合同被解除的，已取得的共有产权住房购买资格即时失效，累计有 2 次以上上述情形的，5 年内不得申请本市各类保障性住房。

第四十条 在取得完全产权前，购房家庭有违反房屋使用协议约定行为的，可以按照协议约定，要求其限期改正并追究其违约责任；逾期未改正的，住房保障部门可以取消其保障资格，责令其腾退住房并禁止其 5 年内再次申请本市各类保障性住房。

代持机构可以按原购房价格与届时单套市场销售价格中的最低价格回购购房家庭产权份额。

第四十一条 购房家庭、房屋使用人违法搭建、损坏房屋承重结构、擅自改变使用性质，或未合理使用住房、未尽到管理维修义务致使他人合法权益受到损害，按有关法律规定承担相应的责任。

第四十二条 相关行政管理部门、代持机构及其工作人员在资格审核、监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或上级主管部门依法对直接责任人员进行处理，涉嫌

犯罪的，移送司法机关。

第八章 附则

第四十三条 市住房保障部门、区县（市）政府可以根据工作需要制定共有产权住房相关实施细则。

第四十四条 本办法自 2022 年 2 月 26 日起施行。

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，宁波军分区，市中级人民法院、
检察院，各人民团体、民主党派、新闻单位，各区县（市）卫
星城市试点镇。
