

GZ0320200226

广州市住房和城乡建设局文件

穗建规字〔2020〕43号

广州市住房和城乡建设局关于印发 《广州市市本级共有产权住房供应 配售实施细则》的通知

各有关单位：

为规范我市市本级共有产权住房供应配售管理工作，现印发《广州市市本级共有产权住房供应配售实施细则》，请遵照执行。

广州市住房和城乡建设局

2020年12月21日

广州市市本级共有产权住房供应配售实施细则

第一章 总则

第一条 为规范本市市本级共有产权住房供应配售管理工作，根据《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅 广东省自然资源厅 中国人民银行广州分行 中国银行保险监督管理委员会广东监管局关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123号）及有关规定，结合本市实际，制定本细则。

第二条 本市市本级筹集建设的共有产权住房供应配售相关工作适用本细则。

本细则所称供应配售，是指开发建设单位按程序推出供应由政府定价、实行政府与承购人按份共有的共有产权住房，并在住房保障部门的指导监督和代持管理机构的协助下，面向经审核符合条件的申购人配售共有产权住房。本细则所称开发建设单位，是指与申购人、代持管理机构签订《共有产权住房买卖合同》的房屋出卖人。

第三条 市住房保障办公室负责提出共有产权住房销售均价及产权份额划分比例建议，并审核开发建设单位报送的销售申请和销售方案，建立全市统一的共有产权住房管理信息系统（下称市共有产权住房管理系统），指导、监督开发建设单位会同代持管理机构组织市本级各批次共有产权住房的供应配售等工作。

开发建设单位负责按本细则相关规定申报定价方案、提交销售申请和销售方案，负责会同代持管理机构进行摇号确定选房顺序、组织有效中签申购人现场选房和签订《共有产权住房买卖合同》、办理产权登记等相关工作。

代持管理机构负责委托有资质的评估机构评估确定房屋的市场价格，协助开发建设单位组织销售，与申购人签订《共有产权住房共有协议》，建立市本级共有产权住房销售管理、摇号确定选房顺序系统并与市共有产权住房管理系统对接，负责具体实施共有产权住房的违约处理等工作。

各区人民政府各自按照《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8号）第三条规定的职责分工做好相关工作。

市发展和改革委员会、财政、规划和自然资源、审计、地方金融监督管理、政务服务数据管理、税务、住房公积金管理、国有资产监督管理、市场监督管理等部门按照职责分工做好相关工作。

第四条 市住房保障办公室委托广州城投住房租赁发展投资有限公司（下称城投住房租赁公司）、广州珠江住房租赁发展投资有限公司（下称珠江住房租赁公司）作为代持管理机构，代表市政府持有和管理市本级共有产权住房的政府份额。其中：城投住房租赁公司为位于天河区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区的市本级共有产权住房的代持管理机构，珠江住房租赁公司为位于越秀区、海珠区、荔湾区、白云区、花都区、从化区的市本级共有产权住房的代持管理机构。城投住房租赁公司、珠江住房租赁公司作为其跨区

筹建的共有产权住房的代持管理机构。

第二章供应

第五条 开发建设单位同为代持管理机构的，其向市住房保障办公室申报定价方案前，应当委托有资质的房地产估价机构对评估时点前 6 个月共有产权住房项目同地段、同类型商品住宅市场价格进行评估，由受委托的房地产估价机构出具市场评估价并附市场价格咨询报告。

其他开发建设单位在向市住房保障办公室申报定价方案前，应当向共有产权住房所在区的代持管理机构申请确定市场评估价，代持管理机构在受理申请后委托有资质的房地产估价机构进行评估，并承担评估费用。受委托的房地产估价机构对代持管理机构受理评估申请的时点前 6 个月共有产权住房项目同地段、同类型商品住宅市场价格进行评估，并出具市场评估价（附市场价格咨询报告）。代持管理机构应当在受理评估申请 60 日内将房地产估价机构出具的市场评估价（附市场价格咨询报告）书面函告开发建设单位。

第六条 共有产权住房项目预售，应当符合申办商品房预售许可证的条件并取得预售许可证。

共有产权住房项目现售，应当取得不动产首次登记证明文件。

第七条 市本级共有产权住房项目达到预售条件的，开发建设单位向住房城乡建设部门网上申办预售许可证，住房城乡建设部门依照商品房预售许可证市区审批分工原则以及预售许可和住房保障相关政策规定，对符合预售条件的市本级共有产权住房项目，核发预售许可证，并对预售款实施监控。

第八条 现售房屋确定市场评估价或者预售房屋取得预售许可证 30 日内，开发建设单位应当向市住房保障办公室申报定价方案，定价方案应当包括如下内容：

（一）定价依据：土地出让时限定的最高销售单价（附土地出让合同）、代持管理机构委托的房地产估价机构出具的市场评估价（附市场价格咨询报告）、保障对象支付能力分析和其他综合考虑因素等；

（二）价格方案：包括销售均价、产权份额比例划分、上下浮动比例等；

（三）其他需要说明的事项。

第九条 除土地出让时“限房价、竞地价”方式新建的共有产权住房项目外，其他共有产权住房项目的销售均价及产权份额比例划分，由市住房保障办公室参考开发建设单位申报的定价方案，综合考虑市场评估价和保障对象支付能力后，提出相关建议报市住房和城乡建设部门，由市住房和城乡建设部门商市发展和改革委员会后报市政府审批。

土地出让时“限房价、竞地价”方式集中新建的共有产权住

房项目,由市住房保障办公室参考开发建设单位申报的定价方案,根据市场评估价和土地出让时确定的最高销售单价,提出产权份额比例划分建议报市住房和城乡建设部门审批。

销售均价、产权份额比例自核准之日起超一年,开发建设单位需销售同一项目剩余房源时,可以申请按照本细则第五、八条以及本条规定重新进行定价核准。

第十条 除土地出让时“限房价、竞地价”方式集中新建的共有产权住房项目外,按同批次销售的整个项目销售均价占市场评估价的比例确定承购人持有的产权份额比例(保留到个位数且向上取整,并以每5%为一档),其余部分为市政府产权份额。

采用土地出让时“限房价、竞地价”方式集中新建的共有产权住房项目,按土地出让时确定的最高销售单价占市场评估价的比例确定承购人持有的产权份额比例(保留到个位数且向上取整,并以每5%为一档),其余部分为市政府产权份额;若按《广州市共有产权住房管理办法》(穗建规字〔2020〕8号)第十六条规定的程序转为商品住宅出售的,承购人获得房屋完全产权。

第十一条 共有产权住房项目的开发建设单位在取得经核准的销售均价或产权份额比例后,应当以销售均价为基础,结合房屋楼层、朝向等因素确定单套销售价格,上下浮动比例不超过10%。以单套销售价格计算的项目住房销售总额,应当与以销售均价计算的项目住房销售总额相等。经重新定价核准的剩余房源,以单套销售价格计算的剩余房源销售总额,应当与以最新批复的

销售均价计算的剩余房源销售总额相等。

土地出让时“限房价、竞地价”集中新建的共有产权住房项目，按上述规则确定后的所有单套销售价格均不得超过土地出让时确定的最高销售单价。

第十二条 已在广东省统一身份认证平台完成注册认证的开发建设单位在确定单套销售价格后，应当于发布销售公告2个月前登录市共有产权住房管理系统网上提出销售申请，同时将销售方案书面报市住房保障办公室审核。销售方案应当包括如下内容：

（一）拟出售的共有产权住房房源的基本信息，包括项目位置、房源供应量、户型面积、销售均价（或土地出让时确定的最高销售单价）、产权份额比例、单套销售价格、交付时间、预售许可证号等；

（二）配售范围及具体申购条件；

（三）申购起止时间（不少于10日）、申请和受理方式、地点、咨询电话；

（四）确定选房名单及顺序的方式；

（五）组织选房安排；

（六）组织签订合同安排；

（七）销售宣传方案（含共有产权住房项目预售或现售广告）；

（八）其他需说明的事项。

开发建设单位发布的共有产权住房项目销售广告应当符合

《中华人民共和国广告法》、《房地产广告发布规定》(国家工商行政管理总局令第 80 号)、《广东省商品房预售管理条例》等法律法规的相关要求。

第十三条 共有产权住房项目筹建方式为《广州市共有产权住房管理办法》(穗建规字〔2020〕8号)第七条第(一)、(五)、(六)的,其定价和供应程序如下:

(一) 委托评估。由代持管理机构按照本细则第五条规定委托房地产估价机构对同地段、同类型商品住宅市场价格进行评估。

(二) 申办预售许可证。采取预售方式销售共有产权住房的,开发建设单位应当按照本细则第七条规定办理并取得项目预售许可证。(采取现售方式销售的不适用)

(三) 申报定价方案。开发建设单位按本细则第八条规定制定项目定价方案报市住房保障办公室。

(四) 定价核准。市住房保障办公室、市住房和城乡建设部门等按本细则第九条第一、三款规定,将共有产权住房销售均价及产权份额比例按程序报市政府批准。

(五) 补缴土地出让金。利用划拨用地投资建设的共有产权住房项目预售的,开发建设单位应当在市政府批准产权份额比例后且在提出销售申请前,按照《广州市共有产权住房管理办法》

(穗建规字〔2020〕8号)第十二条规定补缴土地出让金。项目配售后剩余房源再次销售时,承购人的产权份额比例高于原补缴土地出让金时产权份额比例的,开发建设单位应当在提出销售申

请前就产权份额比例差按上述规定补缴土地出让金；承购人的产权份额比例低于原补缴土地出让金时产权份额比例的，开发建设单位可以申请退回土地出让金差额。

（六）确定单套销售价格。开发建设单位按照本细则第十一条第一款规定确定共有产权住房的单套销售价格。

（七）提出销售申请。开发建设单位在确定单套销售价格后，按本细则第十二条规定向市住房保障办公室提出销售申请。

第十四条 土地出让时“限房价、竞地价”等方式集中新建的共有产权住房项目，其定价和供应程序如下：

（一）限定的最高销售单价不超过销售时同地段、同类型商品住宅市场评估价 85%的（含本数）：

1.委托评估。代持管理机构按照本细则第五条规定委托房地产估价机构对同地段、同类型商品住宅市场价格进行评估。

2.申办预售许可证、申报定价方案。开发建设单位按照本细则第七、八条规定申办预售许可证、申报定价方案。

3.定价核准。市住房保障办公室按本细则第九条第二、三款规定，将共有产权住房产权份额比例报市住房和城乡建设部门批准。

4.确定单套销售价格。开发建设单位按照本细则第十一条规定确定共有产权住房的单套销售价格。

5.提出销售申请。开发建设单位按照本细则第十二条规定提出销售申请。

(二) 限定的最高销售单价超过销售时同地段、同类型商品住宅市场评估价 85%的:

1.委托评估。代持管理机构按照本细则第五条规定委托房地产估价机构对同地段、同类型商品住宅市场价格进行评估。

2.申请转商品住宅销售。开发建设单位向市住房保障办公室提交将项目转为商品住宅销售的申请,市住房保障办公室受理申请后提出项目转为商品住宅销售的相关建议,由市住房和城乡建设部门商市财政、规划和自然资源等部门意见后报市政府审批,市政府同意后转为商品住宅,优先面向共有产权住房供应对象出售。

3.申办商品房预售许可证。开发建设单位按照我市商品房预售条件和程序申办商品房预售许可证。

4.确定单套销售价格、提出销售申请。开发建设单位根据本细则第十一条规定确定单套销售价格,制定优先面向共有产权住房保障对象出售的销售方案后,参照本细则第十二条规定网上提出销售申请。

优先面向共有产权住房保障对象供应销售后剩余的商品住宅由开发建设单位自行处置。

第十五条 商品住房项目的土地出让合同和城市更新改造项目方案应当明确,配建的市本级共有产权住房须无偿移交给市住房保障办公室。配建共有产权住房的开发企业须在项目竣工验收后向市住房保障办公室移交房屋,并在办理项目不动产首次登记

后 6 个月内将配建的共有产权住房转移登记至市住房保障办公室。市住房保障办公室按照政府采购相关规定委托第三方进行销售，项目资金按照《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8 号）第十二条第一款规定实行“收支两条线”管理。

商品住房项目、城市更新改造项目配建的共有产权住房，由市住房保障办公室参照本细则第十三条（一）、（三）、（四）、（六）、（七）项规定确定销售价格和供应程序。

第三章 配售

第十六条 共有产权住房按照以下程序进行申购配售：

（一）发布公告。市住房保障办公室审核同意开发建设单位提交的销售申请和销售方案后，于网上申购开始 7 日前在市住房和城乡建设部门网站上发布销售公告，并会同市政务服务数据管理部门开通网上申购。

（二）提出申购。申购人按照销售公告及相关规定网上提出申购。

（三）联网审核。市住房保障办公室根据销售公告明确的资格审核数量和方式确定参加资格审核的申购人名单并在市住房和城乡建设部门网站上公布。相关部门按照《广州市市本级共有产权住房申请审查实施细则》相关规定进行联网审核和异议处理，并公告审核结果。

（四）确定选房顺序。开发建设单位会同代持管理机构在市住房保障办公室的指导监督下，根据参加摇号的申购人名单，依次对符合条件的优先申购人和普通申购人进行公开摇号，确定选房顺序号。开发建设单位应当请公证机构对摇号过程依法公证，并将公证书报市住房保障办公室存查。市住房保障办公室会同代持管理机构在市住房和城乡建设部门网站公布摇号结果。

（五）选房认购。开发建设单位按照本细则第十七条规定组织有效中签申购人按次序选定所购住房。

（六）签订合同。申购人选定房屋后，按照本细则第十八条规定与开发建设单位、代持管理机构签订《共有产权住房买卖合同》及《共有产权住房共有协议》。

第十七条 选房认购开始 5 个工作日前，开发建设单位应当在销售现场以及市住房和城乡建设部门网站发布选房公告，明确选房时间、地点、批次安排等，并通过发放通知书等方式将相关信息告知有效中签申购人；申购人可登陆网上申购页面自行查阅。

选房期间，开发建设单位会同代持管理机构组织有效中签申购人按照公布的选房顺序号现场选房，并通过代持管理机构的销售管理系统进行选房确认。开发建设单位应当对选房过程进行全程录像，保存影像资料备查；在选房认购当天将选房信息数据传送至市共有产权住房管理系统。申购人未按时到场或未按规定选房的，由后续申购人依次递补；该申购人购房资格即时丧失，申购人 3 年内不得再次申购共有产权住房。

选房认购后 20 个工作日内，市住房保障办公室会同代持管理机构在市住房和城乡建设部门网站公开选房认购结果信息。

第十八条 申购人选定房屋后与开发建设单位、代持管理机构签订《共有产权住房买卖合同》及《共有产权住房共有协议》。预售的共有产权住房按照商品房预售款监控程序办理交易网签。代持管理机构应当将签约信息传送至市共有产权住房管理系统。

申购人选定房屋后未按选房公告相关规定签订《共有产权住房买卖合同》及《共有产权住房共有协议》的，其购房资格即时丧失，申购人 3 年内不得再次申购共有产权住房。

第十九条 已办理不动产权证（转移登记）的共有产权住房承购人贷款违约的，贷款机构就承购人所持共有产权住房份额申请司法处置，并可将申请司法处置情况及时书面通知代持管理机构，代持管理机构应当转发司法拍卖公告信息，竞买人应当符合购买共有产权住房条件。进入变卖程序仍无人竞买的，由代持管理机构按照变卖价格予以回购。

第二十条 利用划拨用地投资建设的共有产权住房项目现售的，开发建设单位应当在办理不动产权证（转移登记）之前，就已销售签约的房屋申办补缴土地出让金（承购人的产权份额部分），补缴金额按照规划和自然资源部门依法受理补缴地价申请时点的土地评估价格扣除原划拨土地市场评估价格确定。按照前述规定补缴土地出让金的项目包括：

（一）利用划拨用地投资集中新建的共有产权住房；

（二）利用划拨用地投资建设的既有政府房源转用的共有产权住房；

（三）其他划拨用地筹建的共有产权住房。

第二十一条 开发建设单位应当在共有产权住房项目预售网签后 90 日内按规定申报不动产预告登记，在完成规划条件核实、土地核验和房产测绘后申办不动产首次登记。

开发建设单位、承购人和代持管理机构应当在共有产权住房交付使用之日起 180 日内，共同申办转移登记，房屋产权性质为“共有产权住房”。

第二十二条 开发建设单位向承购人发出共有产权住房交付通知时，应当同时书面告知代持管理机构。代持管理机构应当在收到共有产权住房交付书面告知后 5 个工作日内将共有产权住房交付信息传送至市共有产权住房管理系统，并在收到交付书面告知后 20 个工作日内将交付信息书面通知承购人原承租的公共租赁住房、人才公寓、直管公房、单位公房等政策性租赁住房的运营单位。

承购人应当在共有产权住房交付通知送达后的 90 日内主动腾退所占用、使用的前述政策性租赁住房和因换购而临时租住的共有产权住房，未按时腾退的，按《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8 号）第三十三条规定处理。

第二十三条 经市住房保障办公室批准面向园区从业高技能人才和紧缺工种、管理和技术人才、安置对象等特定对象定向供

应的共有产权住房，由开发建设单位根据经批准的销售方案确定参加资格审核的人员名单和选房顺序号等。

第二十四条 通过土地出让时“限房价、竞地价”等方式集中新建的共有产权住房配售后剩余房源闲置超过9个月以上的，开发建设单位可以向市住房保障办公室申请跨区调配销售，市住房保障办公室根据全市共有产权住房房源情况和需求情况批复，调配销售经批准后由开发建设单位按照本实施细则规定的供应配售程序组织。

经跨区调配销售后仍有剩余的，开发建设单位可以向市住房保障办公室提交将剩余房屋转为商品住宅的申请，市住房保障办公室受理申请后提出剩余房屋转为商品住宅的相关建议，由市住房和城乡建设部门商市财政、规划和自然资源等部门意见后报市政府审批，市政府同意后转为商品住宅由开发建设单位自行处置。

第四章 附则

第二十五条 开发建设单位在市住房保障办公室的监督下按规定将承购人的选房认购、《共有产权住房买卖合同》及《共有产权住房共有协议》等材料，按“一户一档”的原则制作配售档案，并向市房地产档案馆移交配售档案。

以上配售档案应当同步建立电子档案，由开发建设单位通过代持管理机构的销售管理系统向市共有产权住房管理系统传送。

第二十六条 黄埔、花都、南沙、从化、增城等五区可以参照本实施细则，制订符合本区实际的共有产权住房供应配售实施细则，报市住房保障办公室存查。上述五区如在《广州市共有产权住房管理办法》（穗建规字〔2020〕8号）及本实施细则出台前已印发实施本区共有产权住房管理实施细则的，可以继续按原实施细则执行。

上述五区组织销售本区筹集建设的共有产权住房，应当将配售项目销售方案、房源、申购人申请、配售签约、骗购、弃购等相关信息按规定上传至市共有产权住房管理系统。

第二十七条 本细则自印发之日起施行，有效期至2025年1月6日。

公开类别：主动公开

广州市住房和城乡建设局办公室

2020年12月24日印发
