

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局
上海市发展和改革委员会
上海市规划和自然资源局 文件
上海市财政局
国家税务总局上海市税务局
上海市城市管理行政执法局

沪房规范〔2021〕13号

关于印发《上海市共有产权保障住房供后 管理实施细则》的通知

各区住房保障房屋管理局、发展改革委、规划资源局、财政局、税务局、城管执法局：

经市政府同意，现将修订后的《上海市共有产权保障住房供后管理实施细则》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

附件：上海市共有产权保障住房供后管理实施细则

市住房城乡建设管理委

市房屋管理局

市发展改革委

市规划资源局

市财政局

上海市税务局

市城管执法局

2021年12月1日

上海市共有产权保障住房供后管理实施细则

第一章 总则

第一条（目的和依据）

为了进一步规范和加强本市共有产权保障住房供后房屋转让和使用行为管理（以下简称“供后管理”），根据《上海市共有产权保障住房管理办法》（市政府令第26号），制订本实施细则。

第二条（管理职责）

市住房保障部门是本市共有产权保障住房供后管理工作的行政主管部门。

房屋所在地区住房保障部门是本行政区域内共有产权保障住房供后管理工作的行政管理部门，具体职责如下：

（一）牵头审核本区建设筹措的共有产权保障住房房源项目市场基准价格；

（二）指导协调相关单位共同开展对供后房屋使用行为实施监督检查；

（三）对本行政区域内供后房屋违规使用行为作出行政处罚之外的处理决定；

（四）供后管理其他行政管理工作。

分配供应地区住房保障部门、街道办事处和乡镇人民政府应当向房屋所在地区住房保障部门提供、协助核查购房人、同住人

的审核分配、社会关系等信息，并配合对购房人、同住人违规行为的查处等工作。

市、区发展改革、规划资源、财政、税务、公安、市场监管、城管执法、金融等部门按照职责分工，负责共有产权保障住房供后管理相关工作。

房屋所在地区、街道办事处和乡镇人民政府按照属地化管理要求，将供后管理工作纳入本区、街道、乡镇社区综合管理范围。

第三条（住房保障实施机构）

市住房保障实施机构承担统筹协调、业务指导、信息化建设和监督检查等共有产权保障住房供后管理事务性工作。

房屋所在地区住房保障实施机构负责组织实施辖区内以下供后管理事务性工作，具体包括：

- （一）进行购房合同和供后房屋使用管理协议等合同管理；
- （二）组织住房回购、上市转让、优先购买以及购买政府产权份额等转让管理；
- （三）组织收回住房等使用行为管理；
- （四）进行供后管理档案以及信息化管理；
- （五）其他事务性管理工作。

分配供应地区住房保障实施机构应配合房屋所在地区住房保障实施机构开展供后管理事务性工作，并负责非沪籍共有产权保障住房的回购等工作。

第四条（队伍建设）

区政府应当根据供后管理工作任务，加强本区住房保障部门和住房保障实施机构队伍建设；按照购房家庭户数，合理配置住房保障管理人员。供后管理工作任务较重的区，应当进一步充实住房保障管理人员力量。

住房保障对象较多的分配供应地区政府应当参照本条第一款规定，加强本区住房保障实施机构队伍建设。

区相关部门和街道办事处、乡镇人民政府应当加强对本行政区域内住房保障工作人员的业务培训，保障工作场所和条件，稳定人员队伍。市政府相关部门应当及时给予业务指导和支持。

各级住房保障部门、单位工作人员应当定期参加业务培训，不断提高业务操作能力和水平，并通过考核后上岗。

第五条（资金保障）

共有产权保障住房供后管理相关工作经费，纳入同级财政年度预算安排。

第六条（信息化建设和档案管理）

市住房保障实施机构应当加强住房保障信息化建设，建立全市统一的保障性住房供后管理信息系统，并与共有产权保障住房申请审核等信息系统实现互联互通和信息共享。

房屋所在地区住房保障实施机构应当牵头组织相关街道办事处、乡镇人民政府建立共有产权保障住房供后管理工作台帐，及时记录共有产权保障住房转让处置、违规违约使用行为的发现和查处等信息，并发送至保障性住房供后管理信息系统。

第二章 供后房屋转让管理

第七条（购房合同的重新签订和解除）

在签订购房合同后、取得不动产权证前，购房人、同住人因离婚、死亡、人员增加或者住房贷款资格等原因需要调整买受人的，应当重新协商确定购房人和同住人，并及时向房屋所在地区住房保障实施机构书面申报。经区住房保障实施机构出具重新认定购房人和同住人的书面意见后，签订购房合同和供后房屋使用管理协议的变更协议，或者重新签订购房合同和供后房屋使用管理协议。其中，签订购房合同后已办理预告登记的，购房人、同住人应当持合同、协议以及区住房保障实施机构出具的书面意见，到区不动产登记机构申请预告登记的转移登记或者变更登记。

在签订购房合同后、取得不动产权证前，购房人、同住人无法履行购房合同约定的，应当按照购房合同的约定进行处理。合同双方当事人应当将处理结果报房屋所在地区住房保障实施机构。

第八条（人员变化后的处理）

取得不动产权证后，不得调整购房人或者同住人。但具有下列情形之一并经区住房保障实施机构书面同意的除外：

（一）因结婚、出生等增加家庭成员，或者原一同提出申请的部分家庭成员为购房人、同住人以外人员的，该新增加家庭成

员以及原一同提出申请的部分家庭成员可以作为购房人或者同住人，但不得再次申请共有产权保障住房。

（二）购房人、同住人离婚，可以按照离婚协议书或者法院离婚调解书、判决书，确定一方作为购房人或者同住人，但不再作为购房人或者同住人的一方，不得再次申请各类保障性住房。

（三）购房人死亡、继承人为购房人或者同住人的，经其他购房人、同住人以及其他继承人协商一致，可以调整购房人、同住人；继承人为购房人或者同住人以外人员的，但符合共有产权保障住房申请条件的，经其他购房人、同住人以及其他继承人协商一致，可以调整购房人、同住人。

因家庭成员增加、继承等原因，发生共有产权保障住房购房人变化且购房人为多人的，购房人之间的共有方式为“共同共有”。

第九条（商品住房购买限制）

申请人已申请或已购买共有产权保障住房的，该申请人不具有购买商品住房资格。但具有以下情形之一并经区住房保障实施机构书面同意的除外：

（一）退出共有产权保障住房申请；

（二）共有产权保障住房被回购或者优先购买，并完成转移登记和房屋移交；

（三）本市户籍家庭购买政府产权份额，并完成转移登记；

(四)本市户籍家庭上市转让共有产权保障住房、足额缴纳政府产权份额价款,或者非沪籍家庭按照规定将共有产权保障住房转让给其他保障对象并完成转移登记;

(五)本市户籍家庭购买商品住房,经区住房保障实施机构核定,仍符合住房困难面积标准。

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。

第十条 (5年内回购)

取得不动产权证未满5年,有下列情形之一的,购房人(继承人)、同住人应当腾退共有产权保障住房,并申请共有产权保障住房回购:

(一)全部购房人和同住人的户口迁离本市或者出国定居;

(二)购房人和同住人均死亡;

(三)本市户籍家庭购买商品住房、经区住房保障实施机构核定不再符合住房困难面积标准,或者非沪籍家庭购买商品住房;

(四)非沪籍家庭购房人和同住人的居住证全部被注销,但因户口迁入本市导致的除外。

取得不动产权证未满 5 年，因夫妻离婚析产或者无法偿还购房贷款等原因，确需转让共有产权保障住房的，购房人、同住人可以申请共有产权保障住房回购。

第十一条（申请政府回购）

需要回购共有产权保障住房的，全部购房人、同住人之间达成一致意见后，本市户籍家庭向房屋所在地区住房保障实施机构提出书面回购申请，非沪籍家庭向分配供应地区住房保障实施机构提出书面回购申请，并提交下列材料：

- （一）申请回购格式表单；
- （二）购房合同和供后房屋使用管理协议；
- （三）共有产权保障住房不动产权证；
- （四）全部购房人、同住人身份证明材料；
- （五）区住房保障实施机构认为需要提交的其他相关材料。

其中具有本实施细则第十条第一款第（二）项情形的，还应当提交购房人、同住人全部死亡、继承人身份证明等材料；具有本实施细则第十条第一款第（三）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。

第十二条（回购审核）

区住房保障实施机构应当在收到书面回购申请后的 15 个工作日内，到共有产权保障住房内实地踏勘，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）符合本实施细则第十条、第十一条的规定；

(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。

第十三条 (实施回购)

回购由区住房保障实施机构或者区政府指定的机构(以下统称“回购实施单位”)实施。

回购实施单位应当与购房人、同住人签订回购合同,协商确定回购价款的支付时间和支付方式等。同时符合以下条件的,支付全部回购价款:

(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) 已履行区住房保障部门作出的行政决定且违规违约行为已改正;

(六) 已执行城管执法部门、街道办事处、乡镇人民政府作出的行政处罚决定以及其他行政决定;

(七) 回购实施单位取得回购房屋的不动产权证。

回购价款的计算公式为:回购价款=原销售价款×(1+计息周期对应的银行存款基准利率)。计息周期自购房合同签订之日起至本实施细则第十条规定回购行为应当发生之日止。计息周期不足3个月的,适用活期存款基准利率;超过3个月的,适用3个

月定期存款基准利率；超过6个月的，适用6个月定期存款基准利率；超过1年的，适用1年定期存款基准利率；超过2年的，适用2年定期存款基准利率；超过3年及以上的，适用3年定期存款基准利率。

购房人、同住人应当配合回购实施单位及时办理回购房屋的不动产转移登记手续。

第十四条（5年后转让）

取得不动产权证满5年，本市户籍家庭购房人、同住人可以购买政府产权份额，也可以上市转让共有产权保障住房。但购房人、同住人有下列情形之一的除外：

- （一）拒不履行区住房保障部门作出的行政决定的；
- （二）拒不执行城管执法部门、街道办事处、乡镇人民政府作出的行政处罚决定以及其他行政决定的；
- （三）有违规违约行为未改正的。

上市转让共有产权保障住房的，房屋所在地区住房保障实施机构或者区政府指定的机构（以下统称“优先购买实施单位”）在同等条件下，有优先购买权。转让价格低于房源项目市场基准价格及其浮动幅度的，优先购买实施单位应当予以优先购买。

取得不动产权证满5年，本市户籍家庭购房人、同住人购买商品住房的，除经区住房保障实施机构核定仍符合住房困难面积标准外，应当在办理商品住房转移登记前，先购买政府产权份额，

或者上市转让共有产权保障住房；通过赠与方式向他人转让共有产权保障住房的，应当先购买政府产权份额。

取得不动产权证满 5 年，非沪籍家庭购房人、同住人购买商品住房的，应当先将该共有产权保障住房转让给其它符合条件的非沪籍家庭或由区住房保障实施机构回购。

第十五条(共有产权保障住房房源项目市场基准价格和浮动幅度)

按照本实施细则第十四条的规定，优先购买实施单位购买共有产权保障住房或者本市户籍家庭购房人、同住人购买政府产权份额的，适用房源项目市场基准价格。

共有产权保障住房房源项目市场基准价格，由住房保障实施机构委托具有相应资质和良好社会信誉的房地产估价机构评估，参考届时房源项目相邻地段、相近品质商品住房价格等因素，拟订住房基准价格和浮动幅度，并按照下列规定报请有关部门审核确认后，适时发布：

（一）市级项目由市住房保障部门予以核实，并会同市城乡建设、发展改革、财政、税务、规划资源等相关部门共同审核，提出审核意见报市政府批准；

（二）区级项目由区住房保障部门予以核实，并会同区发展改革、建设管理、财政、税务、规划资源、市住房保障实施机构等相关部门共同审核，提出审核意见报区政府批准，并报市住房保障、发展改革、财政和税务部门备案。

单套共有产权保障住房的转让价格，按照房源项目市场基准价格及其浮动幅度确定。浮动幅度与该套共有产权保障住房预（销）售时使用的浮动幅度一致。

第十六条（住房转让申请和审核）

需要购买政府产权份额，或者上市转让共有产权保障住房的，购房人、同住人应当达成书面一致意见，填报格式表单，向房屋所在地区住房保障实施机构提出申请，并提交共有产权保障住房不动产权证、购房合同、供后房屋使用管理协议、购房人、同住人身份证明等材料。其中，上市转让共有产权保障住房的，还需如实填写已确定的买受人及转让报价。

区住房保障实施机构收到申请后，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）申请上市转让共有产权保障住房的，根据上市转让报价、本区保障性住房筹措计划以及分配供应地区住房保障实施机构的反馈意见等，在 20 个工作日内做出是否优先购买的决定。

第十七条（购买政府产权份额）

本市户籍家庭购房人、同住人购买政府产权份额的，应当在收到区住房保障实施机构出具同意的审核意见后 15 个工作日内，与区住房保障实施机构签订购买协议，并按照协议约定，及时向区住房保障实施机构指定的账户补缴价款。

补缴价款的计算公式为：补缴价款=房源项目市场基准价格×浮动幅度×住房建筑面积×政府产权份额。

价款缴清后，区住房保障实施机构应当出具书面证明；购房人、同住人应持该书面证明到区不动产登记机构，按照不动产登记的有关规定办理不动产登记，并将共有产权保障住房变更为商品住房。

第十八条（政府优先购买）

区住房保障实施机构决定优先购买的，优先购买实施单位应当到共有产权保障住房内实地踏勘，在确认房屋使用状况良好后，与购房人、同住人签订转让合同；协商确定购买款项的支付时间和支付方式。同时符合本实施细则第十三条第二款第（一）（二）（三）（四）（五）（六）项所列条件，且优先购买实单位取得房屋的不动产权证的，将全部款项支付给购房人、同住人。房屋转让价款的计算公式为：房源项目市场基准价格×浮动幅度×住房建筑面积×购房人产权份额。

购房人、同住人应当配合优先购买实施单位及时办理政府优先购买共有产权保障住房的不动产转移登记手续。

第十九条（转让税费）

交易双方应当按照规定缴纳相关税收。符合条件的，可按照规定享受相关税收优惠政策。

第三章 供后房屋使用管理

第二十条（违规违约使用行为的发现）

房屋所在地街道办事处和乡镇人民政府应当组织力量开展常态化的供后管理巡查，发现并制止房屋违规违约使用行为。房屋所在地区住房保障等部门应当做好政策指导工作。

房屋所在地区住房保障部门、街道办事处和乡镇人民政府可以通过政府购买服务的方式，委托小区物业服务企业或其他社会组织等单位，开展房屋使用行为的日常巡查。被委托单位发现房屋违规违约使用行为后，应当及时上报委托部门，由委托部门将违法行为线索移交相关行政管理部门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。

第二十一条（协调机制）

房屋所在区政府应当组织区住房保障、建设管理、规划资源、公安、城管执法、市场监管等部门和街道办事处、乡镇人民政府建立共有产权保障住房供后管理协调机制，通过联席会议等方式，沟通工作情况，研究解决供后管理中的难点问题，明确职责分工，协调处理违规违约使用行为。

第二十二条（分类管理）

购房人、同住人实施的擅自转让、赠与、出租、出借共有产权保障住房或者设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权等违规行为，由房屋所在地区街道办事处、乡镇人民政府

综合行政执法机构按照《上海市共有产权保障住房管理办法》(市政府令第 26 号) 有关规定进行处理。其中, 违规行为违反供后房屋使用管理协议约定的, 由房屋所在地区住房保障实施机构按照协议约定, 追究其违约责任。

对购房人、同住人实施的擅自损坏房屋承重结构; 擅自改建、占用物业共用部分; 损坏或者擅自占用、移装共用设施设备; 擅自改变房屋使用性质, 以及物业服务企业对违法行为未予以劝阻、制止或者未在规定时间内报告有关部门的违法行为, 由房屋所在地区街道办事处、乡镇人民政府综合行政执法机构依据相关法律、法规和规章的规定进行处理。其中, 改变房屋使用性质涉及无证无照经营的, 由房屋所在地区相关部门依据职责, 对无证无照经营行为进行处理。

第二十三条 (违规使用行为的行政处理措施)

购房人、同住人有本实施细则第二十二条第一款所列行为之一的, 房屋所在地区街道办事处、乡镇人民政府综合行政执法机构应当按照《上海市共有产权保障住房管理办法》(市政府令第 26 号) 有关规定进行处理。

第二十四条 (协议处理措施)

购房人、同住人有下列情形之一的, 由区住房保障实施机构依据供后房屋使用管理协议约定, 解除协议, 收回住房, 按照原销售价格退回购房款, 并禁止其 5 年内再次申请本市各类保障性住房:

(一) 实施违规违约使用行为，在收到责令限期改正书面通知后逾期不改正的；

(二) 违规违约使用行为改正后又再次实施的；

(三) 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。

购房人、同住人拒不配合上述处理措施的，区住房保障实施机构可依法向人民法院起诉，追究其违约责任。

第二十五条（腾退决定实施）

购房人、同住人应当腾退住房而不予腾退的，区住房保障部门应当依法作出责令其限期腾退的决定。购房人、同住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房保障部门可依法申请人民法院强制执行。腾退住房后，由区住房保障实施机构或者区政府指定的机构按照原销售价格退回购房款。

第二十六条（信用管理）

购房人、同住人、房地产经纪机构和经纪人员违反有关规定被行政处罚的，相关失信信息纳入市公共信用信息服务平台，依法依规实施失信惩戒。

第四章 附则

第二十七条（资金的归集和使用）

购房人、同住人按照本实施细则第十七条规定，向区住房保障实施机构指定的账户缴纳的政府产权份额价款，应当上缴同级财政，由区政府统筹使用，并优先用于回购、优先购买共有产权保障住房以及其它保障性住房筹措等用途。

第二十八条（房源使用）

区住房保障实施机构或者区政府指定的机构回购、优先购买、收回共有产权保障住房后，可向符合条件的共有产权保障住房申请家庭供应；也可在办理房源用途调整手续后，作为其他保障性住房使用。

第二十九条（不动产登记）

共有产权保障住房供后管理交易执行市规划资源部门制订的相关登记技术规定。

第三十条（其他）

本实施细则自 2021 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 6 月 30 日。2021 年 10 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日参照本实施细则执行。

抄送：各区人民政府。

上海市房屋管理局办公室

2021年12月1日印发
