# 淮安模式：共有产权住房保障新探索[合集]

来源：网络 作者：风华正茂 更新时间：2025-06-24

*第一篇：淮安模式：共有产权住房保障新探索淮安模式：共有产权住房保障新探索淮安模式，指江苏省淮安市在全国首创的共有产权住房保障模式，即以出让土地的共有产权房替代划拨土地的经济适用房，有效解决了中低收入家庭住房问题，从制度层面上堵塞了原来经济...*

**第一篇：淮安模式：共有产权住房保障新探索**

淮安模式：共有产权住房保障新探索

淮安模式，指江苏省淮安市在全国首创的共有产权住房保障模式，即以出让土地的共有产权房替代划拨土地的经济适用房，有效解决了中低收入家庭住房问题，从制度层面上堵塞了原来经济适用房的牟利空间。“共有产权”的基本方法是，购房家庭和政府共同持有保障房产权。前者若干年后可以以初始价格收购政

府手中的产权；若业主出售，则相关溢价政府也有份。

2025年淮安在江苏多个城市试行“划拨土地经适房共有产权”的基础上，为解决经适房“有限产权”界限不清，退出机制难以操作的问题及带来的弊端，推出了共有产权房，并于当年3月正式发文实施了购房家庭与政府7∶3和5∶5的两种产权比例，9月份向第一批拆迁安置家庭供应并颁发产权证。2025年开始向非拆迁安置家庭供应共有产权房，并建立了“住房保障基金”，专项用于回购

及承担政府产权部分。

经过3年实践，淮安对开始时的“5年内可原价回购政府产权部分”延伸为“5～8年只增加同期银行利息”；强化了政府产权部分对倒卖牟利的制约作用，让渡政府相关权利即明确购房家庭拥有全部使用权，在符合保障条件时，政府产权部分免收租金，不符合时则收取市场租金促其退出保障；目前正在努力探索通过政府引导的国有及公益性担保公司，帮助购房家庭贷款解决一次性支付个人产

权部分的压力。

2025年，江苏省淮安市预计在城区推出共有产权房2025余套。2～3年内，这一数目会增长到7000套左右，约50万平方米。

有关专家对这一模式给予充分肯定，认为淮安模式从制度层面上堵塞了原来经适房的牟利空间。淮安对廉租房保障范围外的困难家庭，实施了既有安定民心，又有激励作用的产权保障模式：虽然只购买了有限的个人产权，但8年内存钱买房不受房价上涨的影响，而购买全产权又具有很强的吸引力。这种保障不仅“不养懒汉”，而且有利于退出（购买全产权），实现住房保障基金的良性循环。

针对有些专家对购买共有产权房的困难家庭担保贷款等担心的问题，淮安市房管局负责人表示，由于有原价购买全产权的吸引力，还贷便成了前提条件，确因实际困难无力还贷时，则由政府基金为其还贷并取得相应的产权，让其回到低

比例的共有产权甚至是廉租房，因此不会产生美国“穷人买房”的“次贷危机”。

（选自：半月谈系列刊物——《时事资料手册》）

**第二篇：共有产权住房如何搅局楼市？**

[键入文字]

如果6城市的共有产权住房试点成功，未来的中国房地产市场结构将发生多大变化? 6月4日，住房和城乡建设部总经济师冯俊在国新办的新闻发布会上表示，写进今年政府工作报告的共有产权住房已经在一些城市建设，很多问题需要试点来解决。

这样的试点在4月3日即已公开，北京、上海、深圳、成都、淮安、黄石成为探索这种新住宅类型的试点城市。

尽管还处在试点阶段，但这种住宅发展迅猛。以北京为例，从去年年底至今年将形成7万套共有产权住房的供地规模，而即便在成交放量的2025年，北京市新建商品房交易量也不到12万套。

共有产权住房的“前世今生”

中国社会科学院经济所研究员汪丽娜最近对我国住宅市场上的住宅类型做了一个统计，结果让她吃惊，居然有20余种住房类型，而如今在北京住宅市场上日渐红火的自住型商品住房让她犯了难：这到底是保障房还是商品房? 其实自住型商品房就是现在被频频提及的共有产权住房。

所谓共有产权住房，从字面理解，就是政府与购房人共同拥有产权的住房。

这种住房类型最早出现于2025年的江苏省淮安市，这个城市试图通过这种方式来帮助那些既不符合保障房申请标准，又没有能力买房的人解决住房问题。

“2025年的时候，房价已经开始迅速上涨，而我国的廉租房体系刚刚开始起步，经济适用房的弊端已经广为人知，各个收入层次的人群对住房问题都有意见。”一位参与过我国住房体系设计的专家告诉记者，高收入群体可以买商品房，低收入人群可以申请廉租房，夹心层怎么办?当时很多地方都在探索。

在淮安市，这种探索最初被界定在保障房范畴，其名称为“共有产权经济适用住房”，套型面积被限定在90平方米以下。购房人与政府之间的出资比例则根据购房人的经济状况分档确定，有5∶

5、有6∶4，也有7∶3。

“共有产权的目的是为了防止再出现‘开着宝马住经济适用房’现象的发生。”这位专家告诉中国青年报记者，在北京，类似的探索表现为两限房、中小套型商品房，但这两种类型的住房建设一直没有得到足够的落实。

在经历了2025年下半年的萧条后，全国楼市在2025年二季度一飞冲天，房价大幅上涨。买不起房的抱怨随处可闻。

2025年5月，北京市拍卖了房山区长阳半岛的一块土地，与之前的“招拍挂”不同，这块土地的拍卖采取了“限房价、竞地价”的方法。中国铁建集团拍得这块土地，其将要建设出售的住宅价格被限定为每平方米12500元，在当时，周边楼盘的价格在每平方米14000元左右。

这个项目可以看作是北京市最早的共有产权住房，只不过在当时，还没有这个名称。但呼伦贝尔人事考试信息网：http://hlbe.offcn.com/

[键入文字]

限制条件已经明确：摇号购房，自拿到房本之日起5年内不得出租出售。

2025年4月，这个楼盘进行了摇号，1594套住房，参与摇号者9011人，供需比接近1∶6。2025年3月底，“京十五条”房地产调控措施提出，北京将进一步降低自住型、改善型商品住房的价格。之后，昌平、朝阳、海淀陆续推出了多个“限房价、竞地价”地块。当年8月，北京市住建委透露，这种类型的住房被定义为“自住型商品住房”。

2025年10月23日，北京市住建委、北京市发改委、北京市财政局、北京市国土局、北京市规划委发布《关于加快中低价位自住型改善性商品住房建设意见》。这个意见定下任务，要在当年年底之前拿出2万套自住型商品住房的供地规模。

至此，这种类型的住房从最初的保障房范畴中划了出来，成为介乎保障房与纯商品房之间的一种形态，成为共有产权住房在北京的基本形态。看起来，这是为拉低整体房价作出的行政努力。

住房和城乡建设部总经济师冯俊表示，共有产权的方式，可以使得一部分群众支付一部分钱解决自己的住房问题。同时也规范现在的经济适用房和限价商品房制度，通过共有产权方式明确产权人和政府间的产权比例关系，从而确定上市交易的分配比例，目的就是遏制购置型保障房里的牟利空间。

住宅市场将三分天下

毫无疑问，自住型商品住房已经成为北京市住宅市场的搅局者。

今年年初，北京市国土资源局公布2025年北京市土地供应计划。与往年相比，土地供应结构出现了大变化，2025北京市共安排住宅用地计划1650公顷，其中，保障性安居工程用地650公顷，商品住宅用地1000公顷，而在商品住宅用地中，一半为自住型商品房用地。

这也就是说，2025年北京市保障房、自住型商品房、商品房的土地供应比例为1.3:1:1。按照计划，北京市今年将形成5万套自住型商品房的供应，加上2025年底拿出的土地供应，将一共形成7万套自住型商品房。在北京市未来的住宅体系中，保障房、自住型商品房、商品房将呈现出三足鼎立的趋势。

由于价格比周边楼盘便宜至少30%，这种类型的住房一下得到了购房者的追捧。在网上，众多网友聚在一起，形成了一个“血拼自住商品房论坛”。在这个论坛里，众多网友分享有关自住型商品房申请、摇号、建设进度等等信息。

10年前排队买商品房的情景又回来了。

2025年9月份拿地建设的恒大御景湾，2025套房源吸引了14.8万户家庭申请，供需比达到1:74。

金隅嘉业的两个自住型商品房项目合计申请订单量达43万余份，初步审核通过33万户家庭。而这两个项目可供房源总计为5200余套，总计中签率约为60∶1。

“大家都会算账，都想要便宜货，自住型商品房价格比周边便宜3成，所有人都想要。”呼伦贝尔人事考试信息网：http://hlbe.offcn.com/

[键入文字]

汪丽娜告诉记者，如今每推出一个自住型商品房项目，就会有大量的家庭加入申请队伍。

自住型商品房宽泛的申请标准也造成众多家庭争抢的结果。根据北京市的规定，北京户籍的个人年满25周岁、在京无房或只有一套住房即可申请。在“血拼自住商品房论坛”上，有网友提问：在外地有一套住房，在北京没有住房，是否可以申请自住型商品房，答案是肯定的。

“自住型商品房究竟要满足什么人的需要?这个问题，政府部门有没有认真考证过?”汪丽娜提出了疑问。

从北京市今年的土地供应来看，自住型商品房用地要占到商品房总用地规模的一半，而在以往，除了保障房用地外，其他的都是商品房用地。用于商品房建设的土地少了一半，这意味着，今年北京新建的纯商品房将会相应减少一半。

在房地产业内，对商品房市场被打乱的担心一直存在。早在北京探索第一个自住型商品房之时，中国房地产学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强就提出过疑问。在他看来，商品房是要用市场化的手段来配置资源，可政府却似乎要通过自住型商品房的模式制定价格、管制价格，市场将会受到冲击。

这样的冲击不仅仅体现在商品房的供应量上，也体现在未来可能出现的商品房价格变动上。有业内专家预言，未来的商品房市场将会是豪宅化的市场。

“等大家发现参与自住型商品房摇号总也摇不到的时候，大量购房人群又会重回商品房市场，商品房价格会出现怎样的变动?”汪丽娜说，实际上，每次商品房价格大涨之前都有土地供应短缺的现象。

住宅市场需要怎样的体系设计

对自住型商品房的覆盖人群，一直存在争议。

伟业我爱我家副总胡景晖告诉记者，这个问题有过多次争论。一开始，目标人群定义为夹心层，但很快发现，这样的界定太模糊。之后就改为优先满足保障房轮候家庭，如今又说要通过摇号的方式来分配。

“这个过程中其实已经产生了矛盾。”胡景晖说，如果一个家庭是保障房的排队者，那意味着这个家庭是没有能力购买商品房的，怎么可以成为自住型商品房的购买群体?到底该怎么界定这种类型住房的购买人群? 从政策上看，目标人群非常宽泛，与限购政策基本一致。

2025年北京市《关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见》中规定：按照限购政策规定在本市具有购房资格的家庭，可以购买自住型商品住房。符合条件的家庭只能购买一套自住型商品住房。这意味着，名下无房或只有一套住房的北京户籍家庭可以购买，连续5年在京缴纳社保个税、名下无房的非京籍家庭也可以购买。

两类家庭可以优先购买，一是北京市户籍无房家庭，一是经济适用房、限价商品住房轮呼伦贝尔人事考试信息网：http://hlbe.offcn.com/

[键入文字]

候家庭。

“按照北京市的说法，今年将有7万套自住型商品房推出，这是未来的主流产品?还是只是阶段性的做法?”胡景晖说，自住型商品房从制度设计初衷来看是好意，但是不是具有长期可行性?恐怕还需要实践来论证。

胡景晖告诉记者，之所以出现这种共有产权的住房类型，实际是政府在吸取以往保障房的教训，试图在解决夹心层住房问题的同时也能够兼顾土地出让收益。“政府在土地收益上作出让步，以此形成共有产权的理由，以让步的资金占总房价的比例来确定与购房人在产权上的比例关系。”

按照规定，在拿到房本5年之后，自住型商品房将可以进入市场流通，届时将如何进行产权的确权?能够设想的确权方式有三种：购房人在若干年后出资将所有产权买下;政府从购房人手中将所有产权买下;购房人将住房出售，与政府分享收益。胡景晖告诉记者，目前这个问题还在讨论。

与此同时，另一个问题也浮出水面，这种类型的住房究竟要解决多少人的住房问题?迄今为止，还没有正式的说法。

冯俊认为，我国大陆并不太适合效仿新加坡、香港等国家和地区的住房体系，还是需要两个轮子来驱动。一个轮子是发展住房市场，让尽可能多的老百姓通过自己的努力在市场上购置或者租赁住房;另一个轮子则是为那些没有能力住上合适住房的家庭提供住房保障。总体的住房改革目标是市场化。

“需要对整体住宅市场制定一个大的改革框架。”汪丽娜说。

呼伦贝尔人事考试信息网：http://hlbe.offcn.com/

**第三篇：2025上海市共有产权保障住房管理办法(沪府令39号)**

《上海市共有产权保障住房管理办法》

（沪府令39号）

《上海市共有产权保障住房管理办法》已经2025年2月29日市政府第109次常务会议通过，现予公布，自2025年5月1日起施行。

市长 杨雄 2025年3月16日

上海市共有产权保障住房管理办法

（2025年3月16日上海市人民政府令第39号公布）

第一章总则

第一条（立法目的）

为了规范本市共有产权保障住房管理，改善城镇中低收入住房困难家庭居住条件，制定本办法。

第二条（适用范围）

本办法适用于本市行政区域内共有产权保障住房的建设、供应、使用、退出以及监督管理。

本办法所称的共有产权保障住房，是指符合国家住房保障有关规定，由政府提供政策优惠，按照有关标准建设，限定套型面积和销售价格，限制使用范围和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权，面向本市符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭供应的保障性住房。

第三条（管理职责）

市人民政府设立市住房保障议事协调机构，负责共有产权保障住房的政策、规划和计划等重大事项的决策和协调。

市住房保障行政管理部门是本市共有产权保障住房工作的行政主管部门。区（县）人民政府负责组织实施本行政区域内共有产权保障住房的建设、供应、使用、退出以及监督管理等工作。区（县）住房保障行政管理部门是本行政区域内共有产权保障住房工作的行政管理部门。

乡（镇）人民政府和街道办事处负责本行政区域内共有产权保障住房的申请受理、资格审核以及相关监督管理工作。

本市发展改革、规划国土、财政、民政、公安、税务、金融、国资、审计、统计、经济信息化以及监察等行政管理部门按照职责分工，负责共有产权保障住房管理的相关工作。

第四条（住房保障实施机构）市住房保障行政管理部门、区（县）住房保障行政管理部门、乡（镇）人民政府和街道办事处分别明确相应机构（以下称“住房保障实施机构”），承担共有产权保障住房的事务性工作，所需经费由同级财政予以保障。

第二章建设管理

第五条（规划和计划编制）

市住房保障行政管理部门应当会同市发展改革、规划国土、财政等行政管理部门和区（县）人民政府，根据共有产权保障住房需求、城乡规划实施和土地利用现状等因素，编制本市共有产权保障住房发展规划内容，并纳入市住房发展规划。市住房发展规划报经市人民政府批准后，向社会公布。

区（县）人民政府应当根据市住房发展规划，组织编制区（县）共有产权保障住房实施计划，经市住房保障行政管理部门会同市发展改革、规划国土、财政等行政管理部门综合平衡，并报市人民政府批准后组织实施。

第六条（土地供应）

共有产权保障住房建设用地纳入本市土地利用计划管理。市和区（县）规划国土行政管理部门应当在安排用地指标时，单独列出共有产权保障住房建设用地指标，并予以优先供应。

第七条（项目选址）

共有产权保障住房建设项目的选址应当根据城乡规划，统筹规划、合理布局，结合开发建设的条件和成本，在交通较便捷、生活设施较齐全的区域优先安排。

第八条（项目认定）

共有产权保障住房建设项目，由区（县）住房保障行政管理部门向市住房保障行政管理部门申报项目认定。申报材料应当明确用地范围、规划参数、建筑总面积、套型面积和比例、配套条件、建设项目招标价格和开发建设方式等事项。

市住房保障行政管理部门在收到申报材料后，应当会同市发展改革、规划国土、财政等行政管理部门对项目进行认定。

第九条（建设方式）

共有产权保障住房采用单独选址、集中建设和在商品住宅建设项目中配建的方式进行开发建设。

单独选址、集中建设的，由区（县）人民政府指定的建设管理机构通过项目法人招标投标方式，确定具有相应资质和良好社会信誉的房地产开发企业开发建设；或者由区（县）人民政府直接组织开发建设。本市发展改革、环境保护、规划国土、住房保障和建设等相关行政管理部门应当优先办理共有产权保障住房建设项目的相关手续。在商品住宅建设项目中配建的，应当按照规定在国有土地使用权出让文件中，明确配建比例和建设要求，并与商品住宅同步建设和交付。建成后，配建的共有产权保障住房应当按照土地出让合同约定，无偿移交给区（县）住房保障实施机构。

第十条（建设项目管理）

共有产权保障住房的开发建设单位确定后，区（县）人民政府指定的建设管理机构应当与开发建设单位签订共有产权保障住房建设项目协议书。建设项目协议书应当作为国有土地使用权划拨决定书的附件。

第十一条（质量安全责任及信息公开）

共有产权保障住房建设过程中，开发建设单位及其主要负责人应当严格执行建设工程质量和安全管理规定，对住房质量承担法定责任；勘察、设计、施工、监理、检测等单位及其主要负责人依法承担相应的工程质量和安全责任。

共有产权保障住房建设项目的开发建设、设计、施工、监理、检测等单位和建设工程规划、建设等相关信息，应当按照规定在项目所在地及有关场所予以公开。

第十二条（主要建设要求）

共有产权保障住房的建筑设计应当符合节能、省地、环保要求，综合考虑住宅使用功能与空间组合、家庭人口及构成等要素，在较小的套型内满足家庭基本居住生活要求。

共有产权保障住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。市政公用和公建配套设施应当与共有产权保障住房同步建设和交付，及时投入使用。建设项目所在地的区（县）人民政府应当协调市政公用和公建配套设施建设和运营。

第十三条（统筹建设管理）

建设用地紧缺的区（县）人民政府可以向市人民政府申请调配使用统筹建设的共有产权保障住房。

经批准使用统筹建设共有产权保障住房的区（县）人民政府，应当按照本市相关规定，及时通过财政转移支付等方式，承担相关费用。

建设项目所在地区（县）人民政府应当做好相关的土地供应、住宅建设等工作。

第十四条（支持政策）

单独选址、集中建设的共有产权保障住房建设项目，享受以下支持政策：

（一）建设用地供应采取行政划拨方式；

（二）免收建设中的行政事业性收费与城市基础设施配套费等政府性基金；

（三）按照规定不宜建设民防工程的，免收民防工程建设费；

（四）取得的行政划拨土地使用权，按照国家规定可以用于贷款抵押；

（五）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；

（六）按照国家规定享受税收优惠政策；

（七）国家和本市规定的其他优惠支持政策。第十五条（价格管理）

单独选址、集中建设的共有产权保障住房建设项目结算价格以保本微利为原则，在综合考虑建设、财务、管理成本、税费和利润的基础上确定，并在建设项目协议书中予以约定。

单独选址、集中建设的共有产权保障住房销售基准价格以建设项目结算价格为基础，并综合考虑本市保障对象的支付能力以及相近时期、相邻地段内共有产权保障住房项目价格平衡等因素确定。

配建的共有产权保障住房销售基准价格，综合考虑本市保障对象的支付能力以及相近时期、相邻地段内共有产权保障住房项目价格平衡等因素确定。

共有产权保障住房单套销售价格按照销售基准价格及其浮动幅度确定，应当明码标价，并向社会公布。

第十六条（产权份额）

共有产权保障住房的购房人和政府的产权份额应当在购房合同、供后房屋使用管理协议中明确。

购房人产权份额，参照共有产权保障住房所在项目的销售基准价格占相邻地段、相近品质商品住房价格的比例，予以合理折让后确定；政府产权份额，由区（县）住房保障实施机构持有。

第十七条（价格确定程序）

市级统筹建设的共有产权保障住房销售基准价格及其浮动幅度、产权份额，由市住房保障实施机构拟订，报市价格管理、住房保障行政管理部门审核批准。

区县筹措建设的共有产权保障住房销售基准价格及其浮动幅度、产权份额由区（县）住房保障实施机构拟订，经区（县）价格行政管理部门会同住房保障行政管理部门审定后，报区（县）人民政府审核批准，并向市价格管理、住房保障行政管理部门备案。

第十八条（剩余房源安排）开发建设单位建设的共有产权保障住房，在房屋所有权初始登记后满1年仍未出售的，由区（县）人民政府指定的建设管理机构予以收购。

第三章申请供应 第十九条（申请条件）

同时符合下列条件的本市城镇户籍家庭或者个人，可以申请购买共有产权保障住房：

（一）具有本市城镇常住户口达到规定年限，且户口在提出申请所在地达到规定年限；

（二）住房面积低于规定限额；

（三）可支配收入和财产低于规定限额；

（四）在提出申请前的规定年限内，未发生过因住房转让而造成住房困难的行为；

（五）市人民政府规定的其他条件。

前款所称的家庭由具有法定的赡养、抚养或者扶养关系且共同生活的成员组成；个人是指具有完全民事行为能力且年龄符合规定标准的单身人士。

第一款、第二款规定的具体条件，由市人民政府确定，并向社会公布。第二十条（申请程序）

申请购买共有产权保障住房的，申请人应当向户籍所在地的乡（镇）人民政府或者街道办事处提出申请，如实填报申请文书，提交相关证明材料，并签署同意接受相关状况核查以及核查结果予以公示的书面文件。

任何单位和个人不得为申请人出具虚假证明材料。

家庭申请购买共有产权保障住房的，应当推举一名具有完全民事行为能力的成员作为申请人代表。

第二十一条（审核登录）

受理申请后，乡（镇）人民政府、街道办事处应当进行初审。其中，申请人的户籍、身份、婚姻等状况由公安、民政行政管理部门核查；住房状况由住房保障实施机构核查；收入和财产状况由居民经济状况核对机构核查。经初审符合条件的，应当在申请人的户籍所在地和实际居住地公示7日。公示期间无异议，或者虽有异议但经异议审核不成立的，应当报区（县）住房保障实施机构复审。

经复审符合条件的，应当向社会公示5日。公示期内无异议，或者虽有异议但经异议审核不成立的，应当以户为单位予以登录，出具登录证明。登录证明自出具之日起3年内有效。

申请人应当在登录证明有效期内按照规定参加选房。第二十二条（供应标准）

共有产权保障住房的供应标准，由市人民政府根据家庭人数、构成等因素确定，并向社会公布。申请人不得超过规定供应标准选择住房。

政府指定机构将申请人的原有住房收购的，可以适当提高购买共有产权保障住房的供应标准。

第二十三条（轮候名册）

住房保障实施机构应当结合共有产权保障住房的房源供应情况，采用公开摇号、抽签等方式对已登录的申请人进行选房排序，并建立和及时更新轮候名册。申请人有权查询轮候名册。

法律、行政法规或者国务院规范性文件规定的共有产权保障住房优先保障对象，应当予以优先安排。

第二十四条（重大情况变更报告）

已登录的申请人，其家庭成员、户籍、住房等情况在选房前发生重大变更的，应当按照规定向区（县）住房保障实施机构报告。

区（县）住房保障实施机构在安排选房前，发现已登录的申请人不符合申请条件的，取消其登录资格。

第二十五条（供应程序）

住房保障实施机构应当及时发布共有产权保障住房供应房源的区位、规模、销售基准价格等信息。

住房保障实施机构应当根据当期供应房源规模和申请人轮候排序等情况，确定共有产权保障住房配售工作安排，通过公开方式组织申请人选房。

申请人确认参加选房并选定共有产权保障住房的，应当签订选房确认书，并与开发建设单位签订购房合同，与房屋所在地区（县）住房保障实施机构签订供后房屋使用管理协议。

第二十六条（登录证明和轮候序号失效）

申请人有下列情形之一的，其取得的登录证明和轮候序号失效，且3年内不得再次申请共有产权保障住房：

（一）因自身原因在登录证明有效期内未确认是否参加选房；

（二）确认参加选房后在当期房源供应时未按规定选定住房；

（三）选定住房后未签订选房确认书、购房合同或者供后房屋使用管理协议；

（四）因自身原因导致签订的购房合同或者供后房屋使用管理协议被解除。第二十七条（购房优惠政策）购买共有产权保障住房的，购房人可以按照规定申请住房公积金、商业银行资金等购房贷款，并可以按照国家规定，享受税收优惠政策。

第二十八条（购房人确定）

家庭购买共有产权保障住房的，申请家庭可以书面协商确定购房人，作为其产权份额的共同共有人，其余申请人为同住人；申请人之间无法达成一致意见的，全体申请人为购房人。

第二十九条（地下车库产权确定）

单独选址、集中建设的共有产权保障住房地下车库产权为全体购房人共有。利用地下车库获取的收益，归全体购房人所有，主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定用于业主委员会工作经费或者物业管理方面的其他需要；相关维修、养护等责任由全体购房人承担。

第三十条（房地产登记）

购房人应当按照房地产登记有关规定，向房屋所在地区（县）房地产登记机构申请办理房地产登记。

共有产权保障住房经审核准予登记的，房地产登记机构应当在预告登记证明和房地产权证上记载房地产权利人、产权份额，注明同住人姓名，并注记“共有产权保障住房”。

第三十一条（与其他住房保障政策的衔接）

享受廉租住房、公共租赁住房后又购买共有产权保障住房的，应当自入住通知送达后的90日起，停止享受廉租住房补贴，腾退廉租住房、公共租赁住房。

已享受征收（拆迁）住房居住困难户保障补贴的，不得申请共有产权保障住房。

第四章供后管理 第三十二条（使用规定）

共有产权保障住房的购房人和同住人应当按照房屋管理有关规定和供后房屋使用管理协议的约定使用房屋，并且在取得完全产权前不得有下列行为：

（一）擅自转让、赠与共有产权保障住房；

（二）擅自出租、出借共有产权保障住房；

（三）设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权；

（四）违反其他法律、法规、规章的情形。第三十三条（回购）取得房地产权证未满5年，有下列情形之一的，应当腾退共有产权保障住房，并由房屋所在地区（县）住房保障实施机构或者区（县）人民政府指定的机构予以回购：

（一）购房人或者同住人购买商品住房，不再符合住房困难标准的；

（二）购房人和同住人的户口全部迁离本市或者全部出国定居的；

（三）购房人和同住人均死亡的；

（四）市人民政府规定的其他情形。

回购价款为原销售价款加按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息。取得房地产权证未满5年，因离婚析产、无法偿还购房贷款等原因确需退出共有产权保障住房的，全部购房人、同住人之间应当达成一致意见，并向房屋所在地区（县）住房保障实施机构提出申请。经审核同意后，按照第一款、第二款的规定予以回购。

第三十四条（上市转让和购买政府产权份额）

取得房地产权证满5年后，共有产权保障住房可以上市转让或者由购房人、同住人购买政府产权份额，但购房人、同住人拒不履行区（县）住房保障行政管理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除外。上市转让或者购买政府产权份额后，住房性质转变为商品住房。

取得房地产权证满5年后，购房人、同住人购买商品住房且住房不再困难的，应当在办理商品住房转移登记前，先行上市转让共有产权保障住房或者购买政府产权份额，但符合确有必要购买商品住房情形的除外。具体例外情形，由市住房保障行政管理部门规定。

第三十五条（上市转让和购买政府产权份额程序及价格）

上市转让共有产权保障住房的，全部购房人、同住人应当达成一致意见，并向房屋所在地区（县）住房保障实施机构提出申请。区（县）住房保障实施机构或者区（县）人民政府指定的机构在同等条件下有优先购买权；放弃优先购买权的，方可向他人转让。共有产权保障住房被上市转让或者优先购买的，购房人按照其产权份额获得转让总价款的相应部分。

购买政府产权份额的，全部购房人、同住人应当就购买意愿、购房人等事项达成一致意见，并向房屋所在地区（县）住房保障实施机构提出申请。

政府行使优先购买权和购房人、同住人购买政府产权份额相关价格的确定办法，由市住房保障行政管理部门会同相关行政管理部门，按照符合市场价格的原则另行规定。

第三十六条（资金管理和房源使用）共有产权保障住房性质转变为商品住房后，政府产权份额所得纳入财政住房保障资金专户。

通过回购或者优先购买方式取得的共有产权保障住房，由区（县）人民政府按照有关规定统筹使用。

第三十七条（资金保证）

区（县）住房保障行政管理部门应当会同财政部门设立专项经费，及时落实回购和优先购买所需资金。

第三十八条（禁止再次申请）

购房人和同住人取得共有产权保障住房后，不得再次申请共有产权保障住房。

第三十九条（继承）

购房人均死亡，其共有产权保障住房产权份额的继承人不符合共有产权保障住房申请条件的，住房保障机构可以按照依法分割共有物的方式，处置共有产权保障住房。

第四十条（维修资金）

购房人应当按照本市商品住宅专项维修资金的有关规定，全额缴纳住宅专项维修资金。

第四十一条（物业服务收费）

共有产权保障住房的物业服务费，由购房人承担。

配建共有产权保障住房的物业服务收费，执行所在住宅小区的物业服务收费标准。

第四十二条（政府购买服务及配合管理）

房屋所在地区（县）住房保障行政管理部门可以将共有产权保障住房使用管理的具体事务，委托物业服务企业或者其他社会组织实施，并支付相应费用。

分配供应地区（县）住房保障等行政管理部门应当配合做好供后管理有关工作。

第四十三条（对房地产经纪人的要求）

房地产经纪机构及其经纪人员不得违规代理共有产权保障住房出售、出租等业务。

第五章监督管理 第四十四条（监督检查）

住房保障行政管理部门以及受委托的住房保障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、复制保障对象有关的资料，了解保障对象人员身份、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。第四十五条（信息化和档案管理）

市住房保障行政管理部门应当建立统一的共有产权保障住房管理信息系统，为共有产权保障住房的建设、申请审核、分配供应、供后管理等工作提供技术服务。

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

第四十六条（信用信息管理）

申请人、购房人、同住人以及相关单位和个人有违反本办法规定的情形的，行政机关应当按照国家和本市规定，将相关行政处理决定信息纳入市公共信用信息服务平台。

第四十七条（社会监督）

共有产权保障住房建设、申请审核、供应和供后管理等工作接受社会监督。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。

第六章法律责任

第四十八条（违反协议约定的法律责任）

购房人、同住人违反供后房屋使用管理协议的约定，有本办法第三十二条规定的擅自转让、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以及其他违反约定的行为的，房屋所在地区（县）住房保障实施机构可以按照协议约定，要求其改正，并追究其违约责任。

第四十九条（申请人弄虚作假的法律责任）

违反本办法第二十条第一款规定，申请人不如实填报申请文书，故意隐瞒或者虚报身份、住房、收入和财产等状况，或者伪造相关证明材料申请共有产权保障住房的，由分配供应地区（县）住房保障行政管理部门按照下列规定予以处理，并禁止其5年内再次申请本市各类保障性住房：

（一）已取得申请资格的，应当取消其资格，可处1万元以上5万元以下罚款。

（二）已购买共有产权保障住房的，责令其腾退住房，收取住房占用期间的市场租金，可处5万元以上10万元以下罚款；腾退住房后，由住房保障实施机构退回购房款。

第五十条（出具虚假证明主体的法律责任）

违反本办法第二十条第二款规定，单位、个人为他人申请共有产权保障住房出具虚假证明材料的，分配供应地区（县）住房保障行政管理部门应当责令改正，对单位处1万元以上5万元以下罚款，对个人处1000元以上1万元以下罚款。

第五十一条（违规使用房屋的法律责任）

违反本办法第三十二条第（一）项、第（二）项、第（三）项规定，购房人、同住人违规使用房屋的，房屋所在地区（县）住房保障行政管理部门应当责令限期改正；逾期未改正的，处1万元以上10万元以下罚款。

购房人、同住人有违法搭建建（构）筑物、损坏承重结构、擅自改变使用性质、擅自占用物业共用部分等其他违反房屋管理规定的行为的，按照国家和本市物业管理等相关规定处理。

购房人、同住人违反本办法第三十二条规定使用房屋且逾期未改正的，房屋所在地区（县）住房保障行政管理部门可以责令其腾退住房，并禁止5年内再次申请本市各类保障性住房。

第五十二条（房地产经纪人违规代理的法律责任）

违反本办法第四十三条规定，房地产经纪机构和经纪人员违规代理共有产权保障住房出售、出租业务的，由区（县）住房保障行政管理部门责令限期改正，对房地产经纪人员处1万元罚款；对房地产经纪机构，取消网上备案资格，处3万元罚款。

第五十三条（申请强制执行）

根据本办法规定，区（县）住房保障行政管理部门作出行政决定，当事人拒不履行的，可以依法申请人民法院强制执行。

第五十四条（行政责任）

违反本办法规定，有关行政管理部门、住房保障实施机构及其工作人员有下列行为之一，造成不良影响的，由所在单位或者上级主管部门依法对直接负责的主管人员和其他直接责任人员给予警告、记过或者记大过处分；情节严重的，给予降级或者撤职处分：

（一）未依法履行审核职责的；

（二）未依法建立或者更新轮侯名册的；

（三）未依法开展选房工作的；

（四）未依法履行供后管理职责的。第七章附则

第五十五条（筹措房源的其他渠道）

住房保障实施机构可以收购符合要求的新建普通商品住房或者存量住房，作为共有产权保障住房的房源。共有产权保障住房房源的收购，执行国家规定的税收优惠政策。

第五十六条（施行日期）

本办法自2025年5月1日起施行。2025年6月24日发布的《上海市经济适用住房管理试行办法》（沪府发〔2025〕29号）同时废止。

**第四篇：保障性住房共有产权与贴息贷款对比分析**

保障性住房共有产权与贴息贷款对比分析

 2025-11-16 10:41:38

来源：《中国房地产金融》2025年第09期

摘要：保障性住房共有产权和贴息贷款两种住房保障方式，都是针对有一定经济基础但仅依靠市场无法实现居者有其屋目标的人群，通过分析要素对应关系、产权关系明晰各自的利弊，便于各地因地制宜选择。

关键词：住房保障，共有产权，贴息贷款 引言

住房保障日益引起社会各界的广泛关注，国家确立了廉租住房、经济适用住房和公积金三大制度，但存在建立健全、规范和改进甚至创新的问题。对此，政府、企业乃至学术界纷纷提出各自的见解，各地也在实践中不断探索。例如，针对经济适用住房制度的缺陷，陆玉龙提出了共有产权的设想，江苏部分城市进行了试点：为帮助更多的公积金客户实现“居者有其屋”的之梦，北京等地探索贴息贷款方式。本文拟通过对共有产权和贴息贷款两种方式的比较分析，对创新住房保障方式探讨。理论探讨

陆玉龙提出的共有产权改革思路是：“坚持公共财政原则，遵循市场经济规律，运用现代产权法则，建立‘政府与个人共有产权房’制度”，即：凡由政府提供补贴的住房，均由政府和购房人按出资比例共同拥有住房产权，在《房屋所有权证》上标明房屋所有人为政府或其授权的住房保障机构和购买人以及两者的产权比例。朱宪辰、周彩霞认为，在市场化住宅中的共有产权国有份额与社会保障功能关系不大，并且是一项成本极高的制度安排，而作为经营城市中的措施之一，则是一项可以考虑的创新。其实，英国就曾采用过类似形式的政策——产权分享政策，也称半租半买政策。这种政策的享受对象是低收入家庭。由于低收入家庭的购房能力有限，在无力一次性支付全部房款、购买全部产权时，可以先购买部分产权，其余部分可以继续租用，待经济能力提高后，再买下全部产权。在没有交足全部房款前，这种房屋的所有权归属居民和房主共同所有。这是一种过渡形式，其目的是为了让低收入家庭最终买断全部住房的产权。这种优惠购买权，规定期限为3年，即3年之内购房的房价及其有关条件均不变。由此可见，并非对于新增住房资源，而是因为低租金状态下财政支出不堪重负，为减少负担并增加住房保障投入而将公共住房推向市场化的一种努力。

产权问题是经济学的最基本的问题，是所有制的核心和主要内容。从产权的起源上看，产权最初表现为人们在经济交往中形成的习惯或普遍接受的规则和行为方式。而后，这些习惯或规则的受益者为强化和保护由此而来的既得利益，要求以法律形式进行硬性约束，形成法权。对此，恩格斯指出：“在社会发展某个很早的阶段，产生了这样的一种需要：把每天重复着的生产、分配和交换产品的行为用一个共同规则概括起来，设法使个人服从生产和交换的一般条件。这个规则首先表现为习惯，后来便成了法律。”。按照现代产权理论，可分私有产权、共有产权和国有产权三种。其中共有产权是指财产在法律上为公共所有，共同体内的每一个成员都分享这些权利，它排除了共同体外部其他主体对共同体内权利的分享。但对共同体内部来说，每个个体成员不能拥有对财产的所有权，公共财产设有排他性使用权，即对共同体内部个人使用公共财产是没有界限的I任何个人都无法排斥他人使用它，大家都可为使用公共财产而竞争；共同体中任何一个成员都无权擅自转让公共产权。共有产权在实践中又有按份共有和共同共有之分。前者是指共有人分别按自己所拥有的份额的大小，对共有房地产享有一定的利益，并承担相应的义务；后者是指两个以上权利人对全部共有的房地产享受同等的权利，并承担相等的义务。

法律上，根据物权法、民法“一物一权”的原则，一处房产法律只承认一个所有权，但一个所有权可由一个民事主体所独有，也可以由两个或两个以上的民事主体所共有。《中华人民共和国物权法》第八章“共有”规定：“不动产或者动产可以由两个以上单位、个人共有。共有包括按份共有和共同共有。按份共有人对共有的不动产或者动产按照其份额享有所有权。”《中华人民共和国民法通则》也有相关规定。建设部《城市房屋权属登记管理办法》第三十二条规定“共有的房屋，由权利人推举的持证人收执房屋所有权证书。其余共有人各执房屋共有权证书1份”，“房屋共有权证书与房屋所有权证书具有同等的法律效力”。这些规定表明，政府作为法人成为房屋权利人，按投资额成为经济适用房的按份共有人之一领取《房屋共有权证》从现行法律制度上说是可行的。

贴息贷款，则是政府帮助有一定收入的群体解决拥有一套住房问题的方式之一。鼓励一切有能力的人买房是美国住房政策的基石。对于有固定收入的中低收入家庭（家庭收入为当地家庭平均收入60%以下者），政府提供贴息担保。例如，个人只付房价5%的首款，并承担利息的一部分（付每月利息的50%），政府则承担还款风险及补足其余利息。美国政府的这项政策，希望把中低收入者“向上”拉进有房户，而防止其“向下”滑入租房户，目的在于解决住房问题，拉动经济发展，建立稳定的社区这三重考虑。

国内目前开展的“政策性贴息贷款业务”是指政府与有关商业银行合作，购房者按照商业贷款的利率申请贷款，然后由政府根据贷款人可申请的贴息额度，给购房者补贴利息。贴息贷款业务由三个单位联合办理：（1）银行——负责发放贷款：（2）住房资金管理中心——提供贴息；（3）住房贷款担保中心——提供担保。实际上，这项贷款的利率是跟商业贷款的利率完全一样的，但是客户交存的利息中，有一部分是客户自己交，另外一部分是由住房资金管理中心替客户交。

由此可见，个人住房担保贴息贷款，虽然名义上是银行发放的商业贷款，但借款人可以获得由政府住房基金提供的利息返还，从而补平商业贷款和公积金贷款之间的利差。相对于公积金贷款、商业贷款和组合贷款，利率低，手续简便。案例

江苏省如皋、姜堰等市自2025年进行了保障性住房共有产权试点，其中331户已经实施。如皋市出台了《共有产权保障性住房试点办法》，在主城区拆迁改造中开展试点。该办法规定，共有产权面积标准目前控制在建筑面积为70m2户，指定房源，并由开发企业组织提供；购房家庭所购面积不得低于40m2，其余面积由政府从住房保障基金中出资购买，为国有产权，国有产权部分由购房户租赁使用，困难家庭经济条件允许后，可一次性购买所住房国有产权部分：共有产权保障性住房每户限购一套，实行准入、年审、退出动态管理机制。目前已在两项重大拆迁工程中试行，该地段正常的市场价（2600元m2左右）。姜堰用于共有产权改革试点的是解困定销房，不管过多少年买房子仍以建房初期价格计算，实行经济适用房租售并举，以“爬楼梯”的方式，让低收入边缘群体逐步实现“居者有其屋”的梦想。

个人住房担保贷款政策性贴息业务，以北京市为例，其最大特点是节省利息：假如某人办理贷款金额为30万元、贷款期限为30年的个人住房担保贴息贷款，那么每年可获得贴息70.8元，相对于普通个人住房商业贷款，30年可节省利息63720元：70.8（元）×30（年）×30（万元）=63720元。

为便于分析，参照上述试点情形，举一典型例子如下：

某户参与购共有产权房70m2，其中个人40m2，政府30m2。按当地市场房价2600元m2计算，政府出资：2600元m2×30m2=78000元。为享有政府产权部分的使用权，个人须支付租金。租金价格暂定1.5元m2，低于当地市场租金（2.4元m2）0.9元m2，意味着政府每月还少收租金：0.9元m2×30m2=27元。

而如果申请贴息贷款，则上述政府出资部分78000元则须通过申请贷款形式解决。商业贷款，假设20年，年利率按2025年3月18日后下限6.04%计算，等额本息法，利息总额为56548.24元，每月平均需还款560.62元。而公积金贷款的利息总额为43177.63元，如果贴补与商业贷款相比的利息差额，那么需贴息13370.61元；如果贴补商业贷款利息的一半，那么需贴息28274.12元。对比分析

从以上案例可以看出，保障性住房共有产权、政策性贴息贷款既有共同点，又有差异。尽管在具体对象上有所差异，姜堰是针对既无资格享受廉租房又无能力购买经济适用住房的城镇拆迁户或低保户，如皋则是暂时没有经济承受能力购买拆迁安置房的低收入住房困难拆迁户，北京则是针对公积金客户。但他们存在共同的方面，即都是在帮助有一定经济基础但仅通过市场无法解决住房问题的人群，保障对象、保障条件、保障标准除可能因各地情况不同而有所不同外并没有本质上的区别。因此，不妨把这两种方式放在一起进行对比分析。

4.1 要素对应分析

保障性住房共有产权，个人与政府共同出资购买住房。所购置的住房产权相应包括个人和国家两部分，对于国家（地方政府代表）持有部分，个人需支付租金以获得其使用权。只是租金，相对于正常的市场租金要低，一般介于廉租住房租金和市场住房租金之间，将来根据市场情况由政府不定期调整，以体现保障功能。如果从融资角度来看共有产权方式，政府出资参与购房，类似提供贴息贷款给购房户。只是除个人付款部分外的不是部分，可申请由政府或银行以贷款形式补足。政府提供的保障部分，前者体现为国有产权部分及其租金减免部分，后者体现为政府（银行）提供贷款部分以及政府贴息部分。仅从形式上，两者存在以下类似的对应关系（见图1）。

4.2 产权关系分析

保障性住房共有产权方式中，产权证均是政府和个人按出资额分割形成按份共有的共有产权证，即个人与政府之间形成共有产权关系。只是，所有权权能的划分方面，政府向共有产权购房户让渡占用权和使用权，并放弃收益权。共有产权试点均对租赁、抵押、出售等方面作了不同程度的限制。

政策性贴息贷款方式中，个人住房产权证上须注明已抵押，提供贷款方持有抵押权证。个人与提供贷款方（政府或银行）之间形成抵押人与抵押权人关系。虽然抵押人仍享有对抵押物的使用、收益和处分权，但在行使时有所限制，例如需经抵押权人同意等。（见表1）

这里需指出的是，无论是共有产权方式还是贴息贷款方式，可以购置不同形式的住房，商品住房、拆迁安置房、经济适用住房等等，相应地发放不同的产权证，例如商品住房产权证、经济适用住房产权证等。

4.3 利弊分析

相对于传统的廉租住房、经济适用住房等住房保障方式，共有产权方式、贴息贷款方式体现出其更有利的一面：

有利于政府（银行）投资的回收，形成良好的资金循环。共有产权方式将政府的投入明确为产权，当房屋发生处置行为时，政府通过产权比例行使收益权，可将投入收回，甚至可享受到房产增值的部分收益。贴息贷款方式，通过回收贷款保证资金的回笼。相对于传统的经济适用住房上市交易时补缴土地收益的做法，更具操作性。退出机制更为灵活。

有利于鼓励购房户积极解决自身住房问题。低收入家庭可在支付能力不是的情况下获得房屋的占有权和使用权，提升归属感和人生目标，鼓励其不断努力为社会创造财富，实现脱贫致富，包括在支付能力上升且有意愿的情况下，可通过逐渐购买更多的产权分额甚至完全拥有，在一定程度上推动了社会的进步。

有利于房地产市场的健康发展。共有产权方式、贴息贷款方式，均是到市场上购房，避免了传统经济适用住房模式造成的土地出让双轨制，避免了廉租住房模式政府因直接提供房屋而形成的干扰。

但是，要实现上述有利的一面，还需具备以下前提条件：

一是购房者须具有一定的经济基础。共有产权方式中，购房者最好有能力持有一半以上的产权分额，否则政府将持有绝大部分产权又不具有任何收益能力，若不能及时转为民间资本持有，占用大量资金，导致政府的房屋供应能力和保障覆盖能力受限。贴息贷款方式，购房者除了支付首付款外，还需稳定的收入，以便有持续能力还贷，否则将影响拥有一套住房目标的最终实现。

二是市场上需有足够的能满足基本居住条件的住房供应。无论是共有产权方式，还是贴息贷款方式，购房者首先需到市场上找到符合其要求的住房，否则仍是空中楼阁。

此外，由于信息不对称，对使用人私下转租等其他行为政府基本上无法行使权利，无法获取收益分额。这也是它们的不足或困难之处。结论与讨论

结论：保障性住房共有产权与政策性贴息贷款，都属于住房保障方式，只不过，前者更多地体现为实物形式，后者纯粹为货币形式，两者各有利弊。各地应因地制宜选择适合的方式。

需进一步探讨的问题：两种方式，虽说在理论上可行，在实践中也有案例，但在毕竟属于初创阶段，不少方面还需要不断完善。例如：保障性住房共有产权方式，目前的试点虽对政府和个人在权能分配方面有所规定，但并不十分清晰。产权在理论上、法律上都不是单一的，而是权能束。特别是这次试点，不仅仅是相对单一的私有产权、国有产权，还涉及到两者如何以共有产权形式结合在一起，以及产权进入市场交易的问题，贴息贷款方面，目前仅停留在对符合公积金贷款的对象贴补商业贷款和公积金贷款之间的利差上，离帮助所有具备一定收入基础但仅通过市场途径无法解决住房问题的家庭这一目标相差甚远。探索多样的保障性住房供应方式等，这些都有待于进一步深入研究。

参考文献：

[1] 陆玉龙：《关于共有产权房制度和经济适用房制度创新研究》，《中国建设报》，2025年5月26日.[2] 黄罗维：《北京贴息贷款效果好》，《理财周刊》，2025年第3期.[3] 朱宪辰、周彩霞：《经济适用房的“共有产权制度”的制度缺陷分析》，《中国房地信息》，2025年第3期.[4] V.George & S.Miller.Social Policy towards 2025.London，Routledge，1994.[5] 马克思、恩格斯：《马克思恩格斯全集》，人民出版社1975年版.[6] 张庭伟：《实现小康后的住宅发展问题——从美国60年来住房政策的演变看中国的住房发展》，《城市规划》，2025年第4期.[7] John Landien，Richard Le Gates.Housing Planning and Policy.In Hoch And So（eds.）The Practice of Local Government Planning，5rd.edition.IOMA，2025.（作者：江苏省建设厅城市发展研究所 吴立群 南京大学地理与海洋科学学院 宗跃光）

**第五篇：北京市共有产权住房管理暂行办法**

北京市住房和城乡建设委员会 北京市发展和改革委员会 北京市财政局 北京市规划和国土资源管理委员会关于印发《北京市共有产权住房管理暂行办法》的通

知

信息来源：印发时间：发布时间：2025年09月20日 浏览次数：52508

京建法〔2025〕16号

京建法〔2025〕16号

北京市住房和城乡建设委员会

北京市发展和改革委员会

北京市财政局

北京市规划和国土资源管理委员会

关于印发《北京市共有产权住房管理

暂行办法》的通知

各有关单位：

为深化本市住房供给侧结构性改革,完善住房供应体系，规范共有产权住房建设和管理，满足基本住房需求，根据住房和城乡建设部等六部委《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》(建保〔2025〕174号)，市住房城乡建设委、市发展改革委、市财政局、市规划国土委共同制定了《北京市共有产权住房管理暂行办法》。经市政府批准，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：北京市共有产权住房管理暂行办法

北京市住房和城乡建设委员会 北京市发展和改革委员会

北京市财政局 北京市规划和国土资源管理委员会

2025年9月20日

附件

北京市共有产权住房管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为深化本市住房供给侧结构性改革,完善住房供应体系，规范共有产权住房建设和管理，满足基本住房需求，根据住房和城乡建设部等六部委《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》(建保〔2025〕174号)，结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称的共有产权住房，是指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

本办法适用于本市行政区域内共有产权住房的规划、建设、销售、使用、退出以及监督管理。

第三条 市住房城乡建设委负责建立本市共有产权住房工作协调推进机制，具体负责共有产权住房的政策制定、规划计划编制和指导监督工作。

市发展改革委、市财政局、市规划国土委、市民政局、市公安局、市人力社保局、市地税局、北京住房公积金管理中心等部门按照职责分工做好相关工作。

区人民政府负责组织本行政区域内共有产权住房的土地供应、建设、配售、使用、退出以及监督管理等工作。

第四条 市、区住房城乡建设委（房管局）应确定保障性住房专业运营管理机构，代表政府持有共有产权住房政府份额，并按照有关规定和合同约定负责具体管理服务工作（以下简称“代持机构”）。代持机构决策、运营、资金等的管理规定，由市住房城乡建设委会同相关部门另行制定。

第二章 规划建设

第五条 市规划国土委、市住房城乡建设委应当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、经济社会发展水平等情况合理安排共有产权住房建设用地，并在土地利用计划及土地供应计划中单独列出、优先供应。

各区人民政府根据共有产权住房需求等情况合理安排共有产权住房用地，用于满足本区符合条件的居民家庭及重点人才居住需求。其中，满足在本区工作的非本市户籍家庭住房需求的房源应不少于30%。

市住房城乡建设委可根据中心城区共有产权住房需求和土地紧缺情况等，从城市发展新区统筹调配房源使用，促进中心城区人口疏解。

第六条 共有产权住房建设项目应当根据城乡规划要求，结合城市功能定位和产业布局进行项目选址，优先安排在交通便利、公共服务设施和市政基础设施等配套设施较为齐全的区域，推动就业与居住的合理匹配，促进职住平衡。

第七条 共有产权住房建设用地可采取“限房价、竞地价”“综合招标”等多种出让方式，遵循竞争、择优、公平的原则优选建设单位，并实行建设标准和工程质量承诺制。

第八条 市住房城乡建设委会同市规划国土委制定共有产权住房建设技术导则。开发建设单位承诺的建设标准高于技术导则标准的，相关管理部门应按承诺标准进行规划设计方案审查，并依法进行日常监督。

共有产权住房户型以中小套型为主，套型设计功能布局合理，有效满足居住需求。

第三章 审核配售

第九条 申请购买本市共有产权住房的家庭，应符合以下条件：

（一）申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括夫妻双方及未成年子女。单身家庭申请购买的，申请人应当年满30周岁。

（二）申请家庭应符合本市住房限购条件且家庭成员在本市均无住房。

一个家庭只能购买一套共有产权住房。

第十条 申请家庭符合本办法第九条规定条件，但有以下情形之一的，不得申请购买共有产权住房：

（一）申请家庭已签订住房购买合同或征收（拆迁）安置房补偿协议的。

（二）申请家庭在本市有住房转出记录的。

（三）有住房家庭夫妻离异后单独提出申请，申请时点距离婚年限不满三年的。

（四）申请家庭有违法建设行为，申请时未将违法建筑物、构筑物或设施等拆除的。

申请家庭承租公共租赁住房、公有住房（含直管和自管公房等）后又购买共有产权住房的，应在购房合同网签前书面承诺腾退所租住房屋。

第十一条 共有产权住房配售工作由各区住房城乡建设委（房管局）组织实施,房源优先配售给项目所在区户籍和在项目所在区工作的本市其他区户籍无房家庭，以及符合本市住房限购条件、在项目所在区稳定工作的非本市户籍无房家庭。

其中，非本市户籍无房家庭申购共有产权住房的具体条件，由各区人民政府根据本区功能定位和发展方向等实际情况确定并面向社会公布。

第十二条 共有产权住房实行网上申购，具体按照以下程序进行：

（一）网上公告。开发建设单位取得项目规划方案复函后，向项目所在区住房城乡建设委（房管局）提交开通网上申购的申请，经审核批准后准予开通网上申购并发布项目公告，网上申购期限不少于15日。

（二）网上申请。符合条件的家庭，可在共有产权住房项目开通网上申购期间内登陆区住房城乡建设委（房管局）官方网站提出项目购房申请，在线填写《家庭购房申请表》和《承诺书》，如实申报家庭人口、户籍、婚姻、住房等情况，并按照本办法规定的条件和项目公告，准备相关证明材料。

（三）联网审核。市住房城乡建设委会同公安、地税、人力社保、民政、不动产登记等部门在申购期结束后20个工作日内，通过本市共有产权住房资格审核系统对申请家庭的购房资格进行审核，区住房城乡建设委（房管局）对申请家庭在本区就业等情况进行审核。经审核通过的家庭，可取得申请编码。

申请家庭可登陆区住房城乡建设委（房管局）官方网站查询资格审核结果。对审核结果有异议的，可以自资格审核完成之日起10个工作日内，持相关证明材料到区住房城乡建设委（房管局）申请复核。

第十三条 区住房城乡建设委（房管局）指导监督开发建设单位开展摇号配售工作。程序如下：

（一）摇号名单。区住房城乡建设委（房管局）应按照职住平衡、家庭人口等因素进行优先次序分组，确定摇号家庭名单，并在其官方网站面向社会公示。

（二）摇号配售。共有产权住房开发建设单位取得预售许可或办理现房销售备案后，在区住房城乡建设委（房管局）指导监督下，对符合条件的申请家庭进行公开摇号，确定选房顺序。摇号应当使用全市统一的摇号软件。摇号结果在区住房城乡建设委（房管局）官方网站和销售现场公示3天。

（三）顺序选房。开发建设单位应提前5个工作日，在销售现场和区住房城乡建设委（房管局）官方网站发布选房公告，明确选房时间、地点、批次安排等。家庭按照摇号确定的顺序选房，家庭放弃选房的，由后续家庭依次递补。

（四）购房确认。开发建设单位应在选房现场对选房家庭申请材料进行核对，留存相关复印件，符合条件的，将联机打印的《家庭购房申请表》和《承诺书》经申请家庭签字确认后，一并报区住房城乡建设委（房管局）复核。复核通过的选房家庭可签订购房合同。

第十四条 申请家庭取得的申请编码可申请其他项目，申请时须重新登陆区住房城乡建设委（房管局）官方网站对申请编码进行激活。申请家庭情况有变化的，应及时登录网站进行变更。市和区住房城乡建设委（房管局）按规定重新进行审核。

申请家庭放弃选定住房或选定住房后未签订购房合同，累计两次及以上的，3年内不得再次申购共有产权住房。

第十五条 共有产权住房摇号、选房过程和结果应由公证机构依法全程公证，主动接受人大代表、政协委员及新闻媒体监督，并可以邀请社会公众现场监督。

第十六条 开发建设单位公开选房后房源有剩余的，应按照规定程序在区住房城乡建设委（房管局）官方网站发布递补选房公告，并组织其他摇号家庭依次选房。

开发建设单位递补选房后满6个月，房源仍有剩余的，由市住房城乡建设委统筹调配给其他区进行配售。

第四章 共有产权约定

第十七条 共有产权住房项目的销售均价，应低于同地段、同品质普通商品住房的价格，以项目开发建设成本和适当利润为基础，并考虑家庭购房承受能力等因素综合确定。销售均价在土地供应文件中予以明确。

开发建设单位依据销售均价，结合房屋楼层、朝向、位置等因素，确定每套房屋的销售价格，价格浮动范围为±5%。

第十八条 购房人产权份额，参照项目销售均价占同地段、同品质普通商品住房价格的比例确定；政府产权份额，原则上由项目所在地区级代持机构持有，也可由市级代持机构持有。

第十九条 共有产权住房项目销售均价和共有份额比例，应分别在共有产权住房项目土地上市前和房屋销售前，由代持机构委托房地产估价机构进行评估，并由市住房城乡建设委会同市发展改革委、市财政局、市规划国土委共同审核后确定。评估及确定结果应面向社会公开。

第二十条 申请家庭选定共有产权住房的，夫妻双方应共同与开发建设单位、代持机构签订三方购房合同，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。

购房合同应明确共有产权份额、房屋使用维护、出租转让限制等内容。

共有产权住房交易合同示范文本由市住房城乡建设委会同市工商局制定。

第二十一条 购买共有产权住房的，购房人可以按照政策性住房有关贷款规定申请住房公积金、商业银行等购房贷款。

第二十二条 开发建设单位、购房人和代持机构应当按照国家和本市不动产登记有关规定，向房屋所在地区不动产登记部门申请办理不动产登记，房屋产权性质为“共有产权住房”。登记事项记载于不动产登记簿后，不动产登记部门应向当事人核发不动产权证书，并按规定在附记栏注记共有人姓名、共有方式及共有份额等内容。

第二十三条 已购共有产权住房用于出租的，购房人和代持机构按照所占房屋产权份额获得租金收益的相应部分，具体应在购房合同中约定。

购房人应在市级代持机构建立的网络服务平台发布房屋租赁信息，优先面向保障性住房备案家庭或符合共有产权住房购房条件的家庭出租。具体实施细则由市住房城乡建设委另行制定。

第二十四条 共有产权住房购房人取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额，因特殊原因确需转让的，可向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交申请，由代持机构回购。

回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定。回购的房屋继续作为共有产权住房使用。

第二十五条 共有产权住房购房人取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。

（一）购房人向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交转让申请，明确转让价格。同等价格条件下，代持机构可优先购买。

（二）代持机构放弃优先购买权的，购房人可在代持机构建立的网络服务平台发布转让所购房屋产权份额信息，转让对象应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”，所占房屋产权份额比例不变。

第二十六条 代持机构行使优先购买权的房屋价格，应委托房地产估价机构参照周边市场价格评估确定。

购房人转让价格明显低于评估价格的，代持机构应当按购房人提出的转让价格予以回购。

购房人通过购买、继承、受赠等方式取得其他住房的，其共有产权住房产权份额由代持机构回购。回购价格按照第一款规定确定。

以上具体实施办法由市住房城乡建设委会同相关部门另行制定。

第二十七条 共有产权住房的购房人和同住人应当按照本市房屋管理有关规定和房屋销售合同约定使用房屋。

共有产权住房购房人和代持机构，不得将拥有的产权份额分割转让给他人；不得违反本办法规定，擅自转让、出租、出借共有产权住房。

购房人、同住人违反购房合同约定，有擅自转让、出租、出借或超过份额抵押共有产权住房等行为的，代持机构可以按照合同约定，要求其改正，并追究其违约责任。

第二十八条 共有产权住房购房人和代持机构可依法将拥有的房屋产权份额用于抵押。其中，代持机构抵押融资只能专项用于本市保障性住房和棚户区改造建设和运营管理。

第二十九条 共有产权住房购房人应当按照本市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。

第三十条 共有产权住房的物业服务费，由购房人承担，并在购房合同中明确。

第五章 监督管理

第三十一条 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。

第三十二条 市住房城乡建设委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工作提供技术服务。

第三十三条 违反本办法第十条、第十二条、第十四条规定，经查实，申请人不如实申报、变更家庭户籍、人口、住房、婚姻等状况，伪造或提供不真实证明材料，承诺腾退所租住的公共租赁住房、公有住房但在规定期限内拒不腾退的，禁止其10年内再次申请本市各类保障性住房和政策性住房，并按以下情形处理：

（一）已取得资格的，由区住房城乡建设委（房管局）取消其购买资格；

（二）已签约的，开发建设单位应与其解除购房合同，购房家庭承担相应经济和法律责任；

（三）已购买共有产权住房的，由代持机构责令其腾退住房，收取住房占用期间的市场租金，住房腾退给代持机构后，由代持机构退回购房款。

第三十四条 共有产权住房购房人、同住人违反购房合同约定，且拒不按代持机构要求改正的，房屋所在地区住房城乡建设委（房管局）可以责令其腾退住房，禁止其10年内再次申请本市各类保障性住房和政策性住房。

第三十五条 申请人、购房人、同住人以及相关单位和个人有违反本办法规定情形的，行政机关应当按照国家和本市规定，将相关行政处理决定纳入本市信用信息管理系统。

申请家庭成员在本市信用信息管理系统中记载有违法违规或严重失信行为的，区住房城乡建设委（房管局）依据相关规定限制该家庭申请购买共有产权住房。

第六章 附 则

第三十六条 市住房城乡建设委、区人民政府应当按照人才工作需要，在重点功能区、产业园区范围内及周边建设筹集共有产权住房，用于满足区域范围内人才居住需求。具体建设筹集、申请及配售办法另行制定。

第三十七条 本办法施行前已销售的自住型商品住房项目出租、出售管理，按照原规定执行。

本办法施行后，未销售的自住型商品住房、限价商品住房、经济适用住房，以及政府收购的各类政策性住房再次销售的，均按本办法执行。

第三十八条 本办法自2025年9月30日起施行。

抄送：住房城乡建设部住房保障司、房地产司。

北京市住房和城乡建设委员会办公室 2025年9月20日印发

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！