

三明市沙县区人民政府办公室文件

沙政办规〔2025〕1号

三明市沙县区人民政府办公室 关于印发沙县区支持购买共有产权 住房办法的通知

区各有关单位：

为全面贯彻党的二十大和二十届三中全会精神，深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，遵循政府主导、市场参与、公开透明和诚实信用的原则，支持刚性和改善性购房政策，通过“共有产权”住房模式，推进处置存量商品房工作，推动房地产市场平稳健康发展。根据三明市人民政府专题会议精神 and 三明市住房和城乡建设局关于印发《推进共有产权住房模式工作指导意见》的

通知（明建〔2025〕4号）要求，结合我区实际，制定《沙县区支持购买共有产权住房办法》，请抓好贯彻落实。

三明市沙县区人民政府办公室

2025年2月21日

（此件主动公开）

沙县区支持购买共有产权住房办法

为支持城乡居民刚性和改善性住房需求，遵循政府主导、市场参与、公开透明和诚实信用的原则，通过共有产权住房模式，推进处置存量商品房工作，推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度，特制定本办法。

一、共有产权住房

“共有产权”住房，由政府和个人按比例出资，共同拥有房屋产权，个人须在规定期限内回购政府的产权份额。

二、支持对象

自本办法印发之日起至 2025 年 12 月 31 日在沙县区购买共有产权住房的家庭或者个人。

三、房源范围

由沙县区住建局牵头建立房源库，沙县区内的存量商品住房现房或风险可控的期房。政策实施过程中，新上市的商品住房可以继续申请加入房源库。

四、实施主体

三明市沙县区人民政府（以下简称区政府）授权三明市沙县区城市建设投资有限责任公司（国有独资，以下简称区城投公司）作为实施主体。

区城投公司代表区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。区城投公司自行与房地产开发企业协商签订共有产权房票兑付意向协议或土地联合开发协议。

五、购房政策

1.区住建局牵头负责协调房地产开发企业，指导具体楼盘促销价格和其他优惠措施。

2.区政府共统筹出资 1.5 亿元（以房票形式），用于支持购房人支付共有产权房的购房款（每套住房支持金额为购房款的 15% 且最高不超过 20 万元）。

六、购房流程

1.购房人在上述房源库内选房。

2.购房人与房地产开发企业签订购房合同时，购房人与区城投公司同步签订《沙县区购买共有产权住房协议》，明确各方权利义务。购房合同不体现区城投公司出资，所购不动产产权 100% 登记在购房人名下。房地产开发企业在与购房人签订《商品房买卖合同》时，将使用房票支付部分购房款的付款方式列明为“现金支付”，购房人按规定程序办理住房公积金、商业或组合贷款。

3.购房人需申请商业银行按揭贷款或公积金贷款，房地产企业协助购房人向相关商业银行或公积金中心办理贷款合同签订

手续，同时向区不动产登记中心办理贷款银行的第一顺位抵押登记手续、区城投公司所承担购房款的第二顺位抵押登记手续；若购房人无需办理商业按揭贷款或公积金贷款，区城投公司与购房人应当向区不动产登记中心申请办理第一顺位抵押登记手续。

4.区城投公司根据购房抵押登记手续，向房地产开发企业开具相应金额的房票。房地产开发企业收到区城投公司开具的房票后，在出具的发票上注明缴款人为购房人，将发票交由区城投公司入账。若因特殊原因解除购房合同的，房地产开发企业应及时退还相应房票给区城投公司。

七、使用约定

1.购房人按照整套住房享有业主权利，承担业主义务，全部承担不动产交易和使用过程所产生的各项税费（包括但不限于契税、所得税、不动产登记费、住宅专项维修基金、修缮费、物业费、水电气开户费等）。

2.房屋交付使用后，购房人应承担所购共有产权房使用过程中的维修维护责任和义务，不得危及建筑物的安全，不得损害他人的合法权益。

3.购房人可以随时回购区城投公司所代持共有产权房的份额，可以随时将共有产权房上市交易。回购或上市交易时，购房人应在一次性全额付清区城投公司所承担的共有产权房票资金后

(不计利息),方可办理不动产抵押权注销登记和不动产转移登记等相关手续。结清区城投公司房票资金款项后,该套住房为全部产权住房,退出共有产权住房管理。

4.共有产权住房购房人的产权份额不得抵押,但为购买本套住房而向银行设定的抵押除外。

5.房票的兑付。房地产开发企业持有的房票允许流通转让(包括但不限于持票人相互转让),可以用于购买沙县区内国有土地使用权或与区城投公司通过市场招拍挂获取的土地项目进行合作开发建设,房票兑付上限为新购土地价款的 70%。

持有房票的房地产开发企业或区城投公司自购房合同签订之日起 20 年内参加国有商住建设用地使用权招拍挂的,竞拍成交后按出让公告的要求足额将土地出让金缴纳入库。依中标房企申请,经区城投公司及相关主管部门审核后,区财政局将相应款项在 2 个月内拨付至三明市沙县区城市建设投资有限责任公司账户,城投公司收款后对参加国有商住建设用地竞拍的中标企业进行现金不计息兑付。自购房合同签订之日起满 20 年未兑付的可由区财政局拨付相应的房票金额给区城投公司,区城投公司按房票面值等额现金不计息兑付。

6.回购期限。购房人应当自购房合同签订之日起 20 年内回购甲方的共有产权房份额。逾期未回购的,区城投公司有权对共有

产权房实现抵押权来收回房票本金及利息，其利息自购房合同签订之日起按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（5 年期以上 LPR）计算至实际回购之日止。

7.区城投公司收到购房人回购资金后，及时将区财政垫付的用于兑现房企房票的资金缴入区级财政。

八、分工要求

区住建局要牵头负责协调动员房地产开发企业积极参与共有产权购房和优惠促销活动，组织辖区内的存量商品住房现房或风险可控的期房项目报名参与共有产权房购房活动，建立共有产权房源库，及时评估政策效应；区自然资源局做好购房人不动产登记（所有权登记及抵押登记等）有关工作，统筹盘活存量土地资源 and 优质资产，发挥资源资产的最大效益；公积金管理部门和各银行金融机构要切实加强与区城投公司、各房地产开发企业的协作，优化服务，提高效率，办理好购房贷款相关工作；区财政局要做好土地出让金统筹使用工作；区城投公司要建立健全购房人和共有产权住房的相关档案，规范管理；区直其他有关部门要形成工作合力，共同推动共有产权购房支持政策落地见效。

九、执行期限

自本办法印发之日起至 2025 年 12 月 31 日止。区城投公司统筹安排的房票额度，按照房屋成交实际申报，先到先得，用完

为止。

十、其他事项

1.生态新城范围内由海西三明生态工贸区管委会确定实施主体和出台实施意见，区相关职能部门配合执行。

2.本办法由沙县区住建局、自然资源局、财政局等相关单位按各自职责负责具体解释工作。

附件：沙县区购买共有产权住房协议

附件

沙县区购买共有产权住房协议

(仅供参考)

合同编号: XXXXX

甲方: 三明市沙县区城市建设投资有限责任公司

乙方: 身份证号:

地址: 联系电话:

根据三明市人民政府专题会议精神 and 三明市住房和城乡建设局关于印发《推进共有产权住房模式工作指导意见》的通知(明建〔2025〕4号)要求,为支持城乡居民刚性和改善性住房需求,区政府通过“共有产权”住房模式,推进处置存量商品房工作,推动构建房地产发展新模式,有序搭建相关基础性制度。经甲乙双方协商一致,订立以下条款:

一、共有产权住房基本情况(以下简称该不动产)

1.地址: _____

2.土地面积___m²。建筑面积___m²,其中:套内面积:___m²,公摊面积___m²。

3.不动产总价款:人民币___元,其中:甲方出资___%___元,乙方出资___%___元。

4.商品房买卖合同编号: _____

二、支持方式和税费承担

1.甲方向乙方提供支持共有产权住房购房款_____元人民币（以房票形式）。

2.甲方根据乙方购房抵押登记手续，向房地产开发企业开具房票，房地产开发企业出具对应发票给甲方入账，发票上注明交款人为乙方（现金支付）。

3.若因特殊原因解除购房合同的，相应房票的退款由房地产开发企业支付给甲方。

4.该不动产交易和使用过程所产生的各项税费由乙方全部承担（包括但不限于契税、所得税、不动产登记费、住宅专项维修基金、修缮费、物业费、水电气开户费等）。契税应于网签备案前缴清。

三、产权归属

1.为支持乙方办理该不动产登记等相关手续，特此约定由乙方与房地产开发企业签订商品房买卖合同，合同不体现甲方出资。

2.该不动产实质为甲乙双方按出资比例共有，其中甲方享有___%的所有权，乙方享有___%的所有权。乙方拥有不动产的使用权。

3.甲方同意该不动产登记在乙方个人名下。乙方按照整套住房享有业主权利，承担业主义务。

4.乙方的共有份额不得抵押，但为购买本套住房而向银行抵

押的除外。不得危及建筑物安全或者损害他人合法权益。

5.若乙方需回购甲方的共有份额或将该商品房上市交易的，乙方保证甲方先行收回所承担的“房票”资金。

6.在购房合同签订之日起 20 年内，乙方所持有份额发生继承或者夫妻份额调整等情形的，应当及时与甲方补签《购买共有产权住房协议》，并办理不动产变更登记手续，回购甲方份额的最长期限为原购房合同签订之日起算 20 年。法律另有规定的除外。

四、抵押登记

1.对甲方承担的上述购房款，乙方和甲方应当共同向区不动产登记中心申请办理抵押登记手续。乙方需申请商业银行按揭贷款或公积金贷款，乙方应当在办理该笔贷款的第一顺位抵押登记手续，同时办理甲方所承担购房款的第二顺位抵押登记手续；若乙方无需办理商业按揭贷款或公积金贷款的，甲乙双方应当向区不动产登记中心申请办理第一顺位抵押登记手续。

2.抵押物为本协议项下的不动产，甲方对该不动产折价或拍卖的价款享有优先受偿权。

3.抵押范围：房票资金、利息、违约金、诉讼费、律师费、登记费等实现抵押权的一切费用。

4.乙方未经甲方同意不得将该不动产转让、赠与、互换、再抵押或以其他方式处理。

五、共有产权的回购和结算

1.乙方可以随时回购甲方所持有的份额，可以随时将该不动

产上市交易。回购或者上市交易时，乙方应在一次性全额付清由甲方承担的房票资金后（不计利息），方可办理不动产抵押权注销登记和不动产转移登记等相关手续。结清甲方房票资金款项后，该不动产为乙方全部产权住房，若有发生增值或贬值的归乙方享有和承担。

2.回购期限：乙方应当自购房合同签订之日起 20 年内回购甲方的共有产权房份额。

3.发生下列情形之一，乙方应当提前以现金方式偿还给甲方房票资金。

(1)乙方向甲方提供资料不真实的。

(2)乙方成为失信被执行人或者无力偿还房票资金的。

(3)乙方的资产不足以清偿全部债务的。

(4)该不动产受到查封、冻结或扣押等影响的。

(5)因银行实现抵押权或者人民法院强制执行等原因需处置该不动产的。

(6)抵押人死亡而无继承人履行合同，或者继承人放弃继承的。

六、违约责任

1.若乙方违反本协议约定，乙方应赔偿甲方因此遭受的全部损失。

2.乙方逾期未回购甲方持有份额或发生提前偿还情形逾期

的，甲方有权对共有产权房实现抵押权来收回房票本金及利息，乙方还应当加付自购房合同签订之日起按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（5 年期以上 LPR）计算至实际偿还之日止的利息。

七、争议解决方式

因本协议发生争议，双方应协商解决。无法协商解决的，任何一方均可向该不动产所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效，一式四份，甲乙双方及区不动产登记中心、区房地产服务所各执一份。

甲方：

乙方：

法定代表人：

签订时间：

抄送：区委办、人大办、政协办。

三明市沙县区人民政府办公室

2025年2月21日印发
