

明溪县支持购买“共有产权”住房的实施意见

根据《三明市住房和城乡建设局关于继续执行<推进“共有产权”住房模式工作指导意见>的通知》（明建规〔2025〕8号）要求，坚持政府主导、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，促进房地产市场平稳健康发展。现结合我县实际，制定本实施意见。

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（按申请购买时的价格）。“共有产权”住房是住房保障体系的重要组成部分，有助于中低收入群体居住和产权双重诉求的实现。

二、支持对象

1. 在明溪县城城区无商品住房或仅有1套商品住房需要改善住房条件的家庭（个人）。
2. 二孩（含二孩）以上家庭购房，不受仅有1套商品住房的限制。

三、房源范围

由明溪县住建局牵头建立房源库，本县城城区范围内房地产开发企业存量新建商品住房的现房，或已批预售、风险可控的期房

可自愿申请加入房源库。政策实施过程中，新上市的商品住房可申请加入房源库。

四、支持标准

县政府授权明溪县汇诚房产管理有限公司作为实施主体，统筹 5000 万元（房票形式），用于支持购买“共有产权”住房对象按购房合同价格的 15%比例（最高不超过 20 万元）支付首付款。

五、购房流程

（一）资格确认

购房人可凭县不动产登记中心出具的房屋信息证明材料或满足二孩（含二孩）以上相关证明到明溪县住房和城乡建设局申请确认“共有产权”购房资格。

（二）办理购房

1. 获得“共有产权”购房资格的购房人，凭购房资格确认证明，在上述房源范围内选择购买新建商品住房。

2. 购房人单独与房地产开发企业签订购房合同，购房合同不体现实施主体（明溪县汇诚房产经营管理有限公司，下同）出资，所购房产产权 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”。

（三）签订补充协议

购房人与房地产开发企业签订购房合同时，实施主体、购房

人、房地产开发企业同步签订《购买“共有产权”房补充协议》，明确各方权利义务。

（四）开具房票

实施主体自行与意向参加的房地产开发企业协商签订“共有产权”房票购房的相关协议，并根据购房合同和协议内容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实施主体开具的房票后，在出具的发票上注明缴款人为购房人，并将发票交由实施主体留存备案。

（五）办理贷款

若申请商业按揭或公积金贷款，房地产开发企业应协助购房人向相关商业银行或公积金中心办理相关申请审批手续。购房人同按揭贷款银行签订相关合同办理第一顺位抵押手续，抵押物第一受偿权人归属按揭贷款银行。实施主体支付的部分购房款数额，实施主体与购房人签订抵押借款合同，并共同向县不动产登记中心申请办理（二次）抵押登记（购房人未办理贷款的，需与实施主体向县不动产登记中心申请办理第一顺位抵押登记）。

（六）使用约定

1. 购房人按照 100% 房屋产权享受业主权利，并承担 100% 业主责任义务，全额承担购房所产生的各项税费（包括但不限于契税、不动产登记费、住宅专项维修基金、物业费、水电气开户费等）；现房契税应于网签备案后 3 个月内完成缴纳（若为期房，应于首次登记后 3 个月内完成）。

2. 房屋交付使用后，购房人应承担所购“共有产权”住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. 购房人应在购房之日（以商品房买卖合同网签备案日期为准，下同）起 10 年内予以回购，一次性全额结清实施主体支付的“共有产权”房票资金后，方可办理产权解除抵押、交易、过户、变更等相关手续。

4. 实施主体在购房人购房之日起第 10 年按该套“共有产权”住房房票金额（不计利息）兑付给持有房票的房地产开发企业。

5. “共有产权”住房回购期限不超过 10 年（自商品房买卖合同网签备案日期起计），超过 10 年未回购的，购房人须按银行同期贷款利率（一年期）补缴自购房之日起实施主体出资部分的利息，且实施主体有权对购房人持有的“共有产权”住房进行处置并收回出资本金及利息。

六、职责分工

县住建部门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，及时评估政策效应；县自然资源（不动产登记）部门要做好购房人不动产登记信息查询及不动产登记有关工作；国资部门要督促指导实施主体做好房票出具、结算等方面工作；公积金管理部门和各银行金融机构要切实加强与实施主体、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；明溪县汇诚房产经营管理有限公司要

履行房票的发放、“共有产权”住房回购、房票的兑付等实施主体相关职责；县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。

七、其他事项

1. “共有产权”住房政策不与我县其他购房补贴政策叠加享受。

2. 在本实施意见起止时间内解除合同登记备案并重新办理网签商品住房的家庭（个人）不享受“共有产权”住房政策。

3. 本实施意见自印发之日起执行，至 2026 年 12 月 31 日止。若统筹安排的支持资金额度提前使用完毕，本实施意见即行终止。

4. 本实施意见由明溪县住房和城乡建设局、自然资源局、明溪县国有资产服务中心按各自职责负责解释。