

三元区人民政府 三明市住房和城乡建设局 三明市自然资源局 三明市财政局

元政规〔2025〕2号

三元区人民政府 三明市住房和城乡建设局 三明市自然资源局 三明市财政局关于 印发《三元区支持购买“共有产权” 住房的实施细则》的通知

各有关单位：

根据三明市人民政府专题会议精神和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，制定《三元区支持购买“共有产

权”住房的实施细则》，请做好相关工作实施。



三元区人民政府



三明市住房和城乡建设局



三明市自然资源局



三明市财政局

2025年2月8日

（此件主动公开）

三元区支持购买“共有产权”住房的实施细则

根据三明市人民政府专题会议精神和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》的通知要求，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”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，特制定本实施细则。

一、“共有产权”住房定义

“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

即日起至 2025 年 12 月 31 日有意向在三元区购买新建商品住房的家庭或个人。

三、房源范围

由三元区住建局牵头建立房源库，组织辖区内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。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

三明市土地开发建设有限公司

五、支持标准

三明市财政分期分批统筹出资 5 亿元，由三明市土地开发建设有限公司作为实施主体，以房票形式用于支持购买“共有产权”房对象支付部分购房款（支持金额为单套房屋购房款的 15%且最高不超过 20 万元）。

六、职责分工

市住房和城乡建设局协调推进三元区“共有产权”住房相关政策制定，动态统计三元区楼盘备案、网签、存量情况；

市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和优质资产，发挥资源资产的最大效益；

市财政局要做好资金筹集及拨付工作；

公积金管理部门和各银行金融机构切实加强实施主体、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；

三元区住建局负责协调动员房地产开发企业积极参与“共有产权”住房购房活动，牵头建立和更新房源库并向社会公布；

三明市土地开发建设有限公司履行房票的发放、“共有产权”住房回购等实施主体相关职责。

市、区其他有关部门形成工作合力，共同推动“共有产权”房支持政策落地见效。

七、购房流程

(一) 办理购房。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(三明市土地开发建设有限公司，下同)出资，所购房产产权 100%登记在购房人名下。

(二) 签订补充协议。房地产开发企业与购房人签订购房合同时，实施主体与购房人同步签订《购买“共有产权”房协议》和《抵押合同》，明确各方权利义务。《购买“共有产权”房协议》和《抵押合同》为“共有产权”房备案的必要条件，合同备案后开发商协助购房人向市不动产登记中心申请办理抵押登记(按揭客户二次抵押登记)。

(三) 相关手续。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。

(四) 开具房票。实施主体根据购房合同、《购买“共有产权”房协议》、《抵押合同》和按揭贷款方式，向房地产开发企业开具相应金额的房票。

(五) 留存备案。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，备注购买“共有产权”房，将发票复印件交由实施主体留存备案。

八、使用约定

(一) 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);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)。

(二)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。

(三)购房人所购“共有产权”房可随时回购、上市交易。“共有产权”房应一次性全额结清实施主体支付的“共有产权”购房款本金(即房票资金，不计利息)后，才能办理产权解除抵押、交易、过户、变更等相关手续。

(四)房票的兑付。房企持有的房票允许在纳入“共有产权”房源库的房企之间流通转让(转让双方须向实施主体备案登记)，可用于购买新开发房地产项目的国有土地使用权或与实施主体通过市场招拍挂获取的土地项目进行合作开发建设。

各房票持有人或实施主体在未来的20年内(含20年)若参加国有建设用地使用权拍卖，竞拍成交后按拍卖公告的要求足额将土地出让金缴纳入库。依中标房企申请，经实施主体及相关主管部门审核后，三明市财政部门将相应款项在2个月内拨付至三明市土地开发建设有限公司指定账户。三明市土地开发建设有限公司收款后对参加土地竞拍的房票持有人进行现金不计息兑现。

满 20 年未兑现的，由实施主体按“共有产权”房票面值等额现金不计息兑现。

（五）“共有产权”的回购期限不超过 20 年（自签订房屋购房合同之日起计）。超过 20 年未回购的，购房人须按银行同期利率补缴自购房合同签订之日起实施主体出资部分的利息，且实施主体有权对“共有产权”房进行处置并收回出资本金及利息。

（六）实施主体收到购房人回购资金后，及时将市财政垫付的用于兑现房企房票的资金缴入市级财政。

九、执行期限

本实施细则自 2025 年 2 月 8 日起执行，至 2025 年 12 月 31 日止。若实施主体统筹安排的支持资金额度提前使用完毕，该政策即时终止。

本政策由三元区人民政府、市住房和城乡建设局、市自然资源局、市财政局按各自职责负责解释。

三元区人民政府办公室

2025年2月8日印发
