



大冶市住房和城乡建设局文件

冶建文〔2023〕46号

关于印发《大冶市保障性租赁住房租转售实施细则（试行）》的通知

高新区管委会，临空经济区·还地桥镇，各乡镇人民政府，各街道办事处，东风农场管理区，市政府有关部门：

《大冶市保障性租赁住房租转售实施细则（试行）》已经七届市人民政府第35次常务会审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

(此页无正文)



(联系人: 伍靖龙 联系电话: 13617140999)

大冶市住房和城乡建设局

大冶市住房和城乡建设局

大冶市住房和城乡建设局

大冶市住房和城乡建设局办公室

2023年8月25日印发

共印 5 份

大冶市保障性租赁住房租转售实施细则（试行）

第一条 根据湖北省住建厅《关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》（鄂建〔2022〕1号）和《大冶市加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题试点工作方案》（冶政办函〔2022〕50号），为规范保障性租赁住房租转售行为，制定本细则。

第二条 保障性租赁住房的租转售是指实行先租后售的保障性租赁住房承租人在租满五年后，可申请将所承租的保障性租赁住房转为共有产权住房，一次或分次（原则上不超过3次）买断全部产权。

第三条 本细则所称的购房人（含配偶及未成年子女，下同）特指符合共有产权住房配售条件的承租人；共有权人特指保障性租赁住房租转售以后代持政府产权份额的国有平台公司或企事业单位以及开发企业等其他产权共有主体。

第四条 保障性租赁住房的筹集主体（或产权单位）负责承租人租转售的申请受理工作。

市住建部门负责我市保障性租赁住房的租转售的承租人住房核查、公示和监督管理工作。

第五条 共有产权住房销售价格由房源筹集主体参照同地段、同品质住房市场评估价为基准，按照保本微利的原则确定。

第六条 实行先租后售的保障租赁住房，在筹集主体（或产权人）和承租人签定租赁合同时，一并签订共有产权住房购房预售合同，明确销售价格、税费缴交、产权份额（不低于50%）、房款缴交、使用和处分权利、贷款抵押、不动产登记、物业专项维修资金缴纳、物业服务和物业费缴交、业主权利和违约责任等条款。

保障性租赁住房租赁合同和共有产权住房购房预售合同需报市住建部门备案。

第七条 承租人租赁保障性租赁住房满5年后，保障性租赁住房即具备转为共有产权住房条件。承租人根据共有产权住房购房预售合同，向筹集主体（或产权单位）申请租转售；筹集主体（或产权人）集中受理后，报市住房保障部门核查住房情况；市住房保障部门经审核后向社会公示，公示无异议后，予以登记备案。

第八条 原则上购房人应在具备租转售条件5年内，买断全部产权。

购房人在租赁期满5年，一次性购买全部产权或分次买断产权的，承租人前5年已交租金，可全额计抵购房款；租赁期满5年后，购房人分次买断产权的，承租人按共有权人持有的份额，向其缴纳市场租金，所交租金不再冲抵后续购房款。

第九条 购房人和共有权人应当按规定，申请办理不动产登记；不动产登记机构应当在预告登记证明和不动产权证上记载共同权利人、产权份额，并注记“共有产权住房”。

第十条 首次购买部分产权的，共有产权双方需依法重新签定共有产权住房租赁合同、共有产权购房合同，明确共有权人持有份额的租赁关系、租金标准、权责义务以及后续产权买断的相关事宜等。

第十一条 购买共有产权住房的，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；对初次购房的新市民、青年人，特别是从事基本公共服务的住房困难群体，住房公积金中心按最高住房公积金贷款和提取额度执行，并适当放宽住房公积金缴存年限的限制。

共有权人应配合购房人办理住房公积金贷款和商业贷款手续。

第十二条 共有产权住房的购房人应当按照房屋管理有关规定和共有产权住房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、赠与共有产权住房；
- (二) 擅自出租、出借共有产权住房；
- (三) 设定除共有产权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。

第十三条 原则上，共有权人不回购个人产权份额。购房人（或继承人）在产权共有期间有下列情形的，应按情形发生时市场价格自行买断共有份额；不买断的，购房人按情形发生时的完全市场租金标准向共有权人交纳租金。

- (一) 购房人或者同住人购买、继承或受赠其他住房，不再符合住房困难标准的；

(二) 享受无偿获得 30%政府产权份额的人才在洽服务不足十年的；

(三) 因购房人出现特殊情况，且继承人不符共有产权住房保障条件的；

(四) 其他不符合共有产权住房保障条件的情形。

购房人及配偶死亡后无继承人的，代持单位应按《中华人民共和国民法典》继承编的有关规定，行使处分权利。

第十四条 共有产权住房持有 5 年后，持有人在购买全部产权的情况下，可申请转为商品住房上市交易。

第十五条 购房人取得共有产权住房后，不得再次申请共有产权住房或其他保障性住房；产权共有关系存续期间，购房人不得以房价升降为由，强制退出共有产权份额。

第十六条 共有权人应加强共有产权住房信息和档案管理。

第十七条 购房人、共有权人违反共有产权住房租赁合同、共有产权购房预售合同约定或协议约定的，按照合同约定执行。

第十八条 因采取虚报、瞒报等欺骗方式取得保障性租赁住房配租资格，进而取得共有产权住房配售资格的，由市住建部门按照下列规定予以处理：

(一) 未参加选房购房的，取消其本人共有产权住房购房资格；

(二) 已签定共有产权购房合同，尚未入住的，解除购房合同，取消配租和配售资格；已办理入住手续的，责令退出共有产权住房。

第十九条 本实施细则自印发之日起施行。

第二十条 本实施细则由大冶市住房保障工作领导小组办公室负责解释。