

# 南京市栖霞区人民政府文件

宁栖政规字〔2019〕5号

---

## 区政府关于印发栖霞区共有产权住房管理 暂行规定的通知

区各有关单位：

现将《栖霞区共有产权住房管理暂行规定》印发给你们，  
请认真遵照执行。

南京市栖霞区人民政府

2019年8月28日

# 栖霞区共有产权住房管理暂行规定

**第一条** 为加强我区共有产权住房管理，根据《市政府关于印发南京市保障性住房共有产权管理办法（试行）的通知》（宁政规字〔2015〕10号）、《市政府关于印发南京市国有土地上住宅房屋征收安置办法的通知》（宁政规字〔2015〕11号）、《关于印发南京市国有土地上住宅房屋征收安置办法实施细则的通知》（宁建规字〔2015〕1号）、《关于进一步加强征收安置房共有产权管理的通知》（宁房保字〔2018〕27号）和南京市相关规定，制定本规定。

**第二条** 本规定所称的共有产权住房包括共有产权保障房和实行共有产权的征收安置房。

共有产权保障房是指本区范围内依据南京市有关规定通过审核并公示的城市低收入、中等偏下收入住房困难家庭（以下简称“中低收入家庭”）按出资金额比例与区政府委托部门或机构按份拥有产权的保障性住房。

实行共有产权的征收安置房是指符合条件的被征收人（以下简称“被征收人”）按出资金额比例与区政府委托部门或机构按份拥有产权的征收安置房。

本规定所称的保障对象，是指购买共有产权保障房的中低收入家庭。

本规定所称的公有产权人，是指经区政府委托，代表区政府持有共有产权住房产权份额的政府部门或机构。

**第三条** 本区范围内中低收入家庭申请共有产权保障房的，可由区政府负责筹集房源。区住房保障部门具体负责在区级保障房项目中进行房源筹集和供应工作。

**第四条** 在燕子矶新城开发建设指挥部、栖霞山文化休闲旅游度假区管委会、新尧新城管委会、迈皋桥地区环境综合整治指挥部、南京领马投资发展有限公司等 5 个区属城建平台（含其全资子公司）为征收主体的征收项目实施过程中，被征收人申请实行共有产权的征收安置房以及户籍在征收范围内的中低收入家庭（非产权人）申请共有产权保障房的，由相应城建平台负责房源筹集和供应工作。

**第五条** 区政府负责筹集的共有产权保障房，由南京栖霞城市建设发展集团有限公司作为国有产权人代表区政府持有产权份额，南京栖霞房产经营公司负责管理。

**第六条** 区属城建平台负责筹集的共有产权保障房和实行共有产权的征收安置房，由相应城建平台或其指定的国资公司作为国有产权人代表区政府持有产权份额并负责管理。

**第七条** 区住房保障部门可适时根据全区中低收入家庭的申购需求进行共有产权保障房房源筹集，并制定供应方案报区政府研究后开展供应工作。供应方案应包括项目的具体情况、供应价格、申购对象、申购程序、供应办法等内容，经区政府研究确定后向社会公示。按照《市政府关于印发南京市保障性住房共有产权管理办法（试行）的通知》（宁政规字〔2015〕10号）相关规定通过中低收入家庭资格认定的申购人，凭购房

通知书参加由区住房保障部门组织的选房，并按规定及时缴纳购房款和办理入住手续。

**第八条** 被征收人申请实行共有产权的征收安置房的，由区房屋征收部门受理申请并初审，区住房保障部门进行终审，终审通过后予以公示。经公示无异议或异议不成立的，经市住房保障信息系统平台打印购房通知书。申购人凭购房通知书参加该项目征收安置房选房和办理入住手续，选房顺序号按签约顺序号排定。申购人首次购买的产权份额按照《市政府关于印发南京市国有土地上住宅房屋征收安置办法的通知》（宁政规字〔2015〕11号）的规定执行。

**第九条** 户籍在征收范围内的中低收入家庭（非产权人），可自其户籍所在房屋被征收后半年内按照《市政府关于印发南京市保障性住房共有产权管理办法（试行）的通知》（宁政规字〔2015〕10号）的规定申请共有产权保障房，终审通过后予以公示。经公示无异议或异议不成立的，经市住房保障信息系统平台打印购房通知书。同一征收项目中通过中低收入家庭资格认定的申购人，凭购房通知书参加由征收主体组织的选房，并按规定及时缴纳购房款和办理入住手续。

**第十条** 实行共有产权的征收安置房房源纳入征收项目的安置房源统一安排，供应价格执行同一征收项目的征收安置房销售价。

**第十一条** 户籍在征收范围内的中低收入家庭申购的共有产权保障房房源纳入征收项目的安置房源统一安排，供应价格

由物价部门核定。

**第十二条** 保障对象应按规定缴纳共有产权保障房个人产权部分契税；按照谁使用谁承担的原则，由保障对象或被征收人全额缴纳共有产权住房完全产权建筑面积应付的专项维修资金和物业管理费用。

**第十三条** 保障对象或被征收人在首次购买共有产权住房产权份额后，可根据自身需求，分次购买剩余产权份额。自首次购买产权份额付款发票记载的时间5年内按原购买价格购买，5年后的购买价格根据届时市场价评估确定。

**第十四条** 自保障对象首次购买产权份额付款发票记载的时间5年后，共有产权保障房方可上市交易；被征收人取得实行共有产权的征收安置房的完全产权即可上市交易，不受5年限制。

**第十五条** 保障对象或被征收人使用共有产权住房期间购买其他住房的，应先取得共有产权住房完全产权，或请求公有产权人回购其持有的产权份额。自首次购买产权份额付款发票记载的时间5年内，回购价格为保障对象或被征收人已支付的购房款，超过5年的，回购价格按届时市场价评估确定。

**第十六条** 自首次购买共有产权住房产权份额付款发票记载的时间5年内，发生因保障对象或被征收人全部迁离本市、夫妻离婚析产、家庭经济发生重大变故等特殊情形，需要转让该房屋的，保障对象或被征收人可书面申请公有产权人回购其所持有的产权份额。回购价格为保障对象或被征收人已支付的

购房款。

**第十七条** 自首次购买共有产权住房产权份额付款发票记载的时间5年后，在未取得完全产权之前，保障对象或被征收人转让该房屋的，需先书面征询公有产权人行使回购权的意见。公有产权人决定不回购的，保障对象或被征收人方可向他人转让该房屋，价格按届时市场价执行。

**第十八条** 共有产权住房上市交易取得的房屋价款扣除原房款后，剩余房款按产权份额比例分割。除按规定应上缴的收益外，公有产权人为南京城市建设发展集团有限公司的，其取得的房款专项用于保障房建设、管理、购买等相关支出；公有产权人为区属城建平台或其指定的国资公司的，其取得的房款由该城建平台用于相应的征收项目以平衡项目资金。

**第十九条** 保障对象或被征收人在取得共有产权住房完全产权份额前，不得擅自将该房屋用于出租经营，不得改变房屋用途，个人产权部分抵押需经共有产权人同意。

**第二十条** 公有产权人应切实履行职责，加强对已供应的共有产权住房的后续管理，具体管理单位应对其中居住人员、房屋使用等情况进行定期检查，发现违规行为及时纠正。

**第二十一条** 对弄虚作假、隐瞒收入和住房条件等骗购共有产权住房的家庭和个人，一经发现，由住房保障部门依法取消其资格，公有产权人根据住房保障部门作出的书面处理意见，责令其限期退出房屋或者按照届时市场价补足全部产权购房款；拒不履行的，由公有产权人依合同约定予以追责。

**第二十二条** 保障对象取得完全产权前，未经公有产权人同意，将共有产权保障房用于出租经营的，公有产权人应及时将情况书面告知住房保障部门，由住房保障部门责令其限期改正。逾期不改的，由公有产权人依合同约定予以追责。

**第二十三条** 本规定自 2019 年 10 月 1 日起施行。