

清流县人民政府办公室文件

清政办规〔2025〕2号

清流县人民政府办公室 印发《清流县关于支持“共有产权” 购房工作实施方案》的通知

各乡（镇）人民政府，县直有关单位：

经研究，现将《清流县关于支持“共有产权”购房工作实施方案》印发给你们，请认真抓好贯彻执行。

（此件主动公开）

清流县人民政府办公室

2025年3月5日

清流县关于支持“共有产权” 购房工作实施方案

为贯彻落实中央政治局关于房地产会议精神，促进房地产市场平稳健康发展，推动市场止跌回稳，支持居民合理住房需求，推动构建房地产发展新模式。根据三明市人民政府专题会议纪要《关于推进“共有产权”住房模式工作的纪要》〔2025〕6号精神，经研究，特制定本实施方案。

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，“共有产权”住房是住房保障体系的重要组成部分。

二、支持对象

1. 有意在我县城区购买新建商品住房的家庭或个人。
2. 符合相关政策的各类人才，已认定市高层次人才和实用型人才，符合相关人才认定标准的党政类人才参照执行。

备注：“共有产权”购房者的征信符合商业银行贷款准入条件，同时通过开发企业审核，支持1户购买1套。

三、房源范围

由清流县住建局牵头建立房源库，本县城区范围内的存量新建商品住房现房或已批预售风险可控的期房，且单套面积不超过150平方米（不含低层住宅），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、实施主体

清流县人民政府（以下简称县政府）授权清流县财鑫国有资产经营有限公司（国有独资，以下简称财鑫公司）作为实施主体。

实施主体自行与购房人签订购买“共有产权”住房协议、与房地产开发企业协商签订“共有产权”房票兑付协议。

五、支持标准

1. 县政府统筹出资 4800 万元，由财鑫公司作为实施主体，以房票形式用于支持购买人支付“共有产权”房的首付款，按政策规定最低首付比例（即商业银行首付比例 15%、公积金首付比例 20%），每套最高不超过 20 万元。购房无贷款的参照首套房商业银行按揭贷款的最低首付比例执行。

2. 各类人才购买“共有产权”房。符合条件的各类人才购买首套商品住房，按购房款总价的 20% 比例支付首付款，每套最高不超过 20 万元。（已享受人才购房补助政策的，不再享受人才“共有产权”住房政策）。

六、购房流程

（一）资格申请

购房人可凭县不动产登记中心出具的房屋信息证明材料到财鑫公司申请确认“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，在上述房源库内选择购买新建商品住房。

2. 财鑫公司、购房人与房地产开发企业签订《商品房买卖合同》，所购房产产权 15%（商业贷款首付部分）或 20%（公积金贷款首付部分）登记于财鑫公司名下，85%（或 80%）登记于

购房人名下。在签订《商品房买卖合同》时，财鑫公司使用房票支付其购房款，以该付款方式视为“现金支付”；财鑫公司同意购房人将所购“共有产权”住房的 80%产权按规定程序向公积金中心办理住房公积金贷款或 85%产权向商业银行办理按揭贷款(或组合贷款)。

3. 财鑫公司根据《商品房买卖合同》和按揭贷款方式（若为期房，根据购房意向书和按揭贷款方式），向房地产开发企业开具相应比例的房票（不计息）。房地产开发企业收到清流县财鑫国有资产经营有限公司开具的房票后，在出具的发票上注明缴款人为财鑫公司，将发票交由财鑫公司留存备案。

（三）签订补充协议

购房人与房地产开发企业签订《商品房买卖合同》时，财鑫公司同步与购房人签订购买“共有产权”住房协议》，与房地产开发企业协商签订“共有产权”房票兑付协议，明确各方权利义务。

（四）办理贷款

财鑫公司同意购房人将所购“共有产权”住房的 80%（或 85%）产权按规定程序办理住房公积金或商业（或组合）贷款。房地产开发企业、财鑫公司协助购房人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向县不动产登记中心办理第一顺位抵押手续。

七、使用约定

1. 鉴于该房屋实际使用人为购房人，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，承担购房所产生的各项税费（包括但不限于购房人名下产权的契税；100%

产权的不动产登记费、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）。

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。除购房贷款外，在未全部回购国有公司产权前，购买人不得将名下产权抵押他用。

3. 购房人需在 5 年内一次性全额结清财鑫公司支付的“共有产权”房票资金（不计利息）后，回购财鑫公司持有的产权，可办理产权解除抵押、交易、过户、变更等相关手续。

超过 5 年未回购的，购房人须按银行同期贷款利率（一年期）补缴自购房之日起财鑫公司出资部分的利息，财鑫公司有权对“共有产权”住房进行处置并收回“共有产权”住房支付首付款及利息。

特殊情况（如：1. 政府出台临时政策，限制或暂停交易；2. 房屋涉及法律纠纷，如产权争议、抵押等，需解决后才能交易；3. 购房人因重病、失业等经济困难，暂时无法完成交易；4. 疫情等突发公共卫生事件等不可预见情况。）可申请延期，但延期回购最长不得超过 2 年。

4. 房票的兑付。房企持有的房票允许流通转让（包括不限于持票人相互转让），不计利息。财鑫公司收到“共有产权”住房购房人回购款项（原价回购）后，次月起两个月内兑付给房地产开发企业。

八、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。

县财政部门要做好资金筹集及拨付工作；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。

财鑫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。

九、执行期限

本实施方案自文件下发之日起实行，至 2025 年 12 月 31 日止。财鑫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

1. 本“共有产权”住房政策和 2025 年 2 月 25 日清流县住建局、财政局、自然资源局联合下发的购房补助政策《清流县关于进一步促进房地产市场消费的措施》（清建〔2025〕4 号），购房者可叠加享受。

2. 属于执行上级政策及文件的，有效期按上级有关政策及文件执行，如遇上级政策调整，按新的规定执行。

3. 财鑫公司因买、卖“共有产权”住房产生的各类税费，由财政进行补助。

4. “共有产权”住房房源以住建部门分期公示为准。

5. 本实施方案由清流县住房和城乡建设局、自然资源局、财政局等相关单位按各自职责负责解释。

