

关于推行使用《上海市非沪籍共有产权保障住房供后房屋使用管理协议示范文本(2019版)》的通知

沪房保障〔2019〕193号

各区住房保障房屋管理局、各住房保障中心：现将《上海市非沪籍共有产权保障住房供后房屋使用管理协议示范文本(2019版)》(以下简称《示范文本》)印发给你们，并决定自2019年12月23日起在全市范围内推行使用。现就有关事项通知如下：

一、非沪籍购房人选定共有产权保障住房的，除与房地产开发企业或区政府指定机构签订共有产权保障住房预(出)售—2—或买卖合同外，还应当采用《示范文本》与房屋所在地区住房保障机构订立协议。

二、各区住房保障房屋管理局应做好《示范文本》的推行使用和日常管理工作。

三、《示范文本》通过上海市住房和城乡建设管理委员会网站(<http://jsjtw.sh.gov.cn>)予以公布。

四、《示范文本》由上海市房屋管理局制定，任何单位和个人不得出于商业目的擅自翻印和出售。今后在未制定新的版本前，本版本延续使用。附件：上海市非户籍共有产权保障住房供后房屋使用管理协议示范文本（2019 版） 2019 年 12 月 24 日

附件：

上海市非户籍共有产权保障住房供后 房屋使用管理协议示范文
本
(2019 版)

上海市房屋管理局 制定

使用说明

一、本协议文本根据《上海市共有产权保障住房管理办法》（市政府令第 39 号）、《上海市共有产权保障住房供后管理实施细则》（沪府办〔2016〕78 号）、《关于进一步完善本市共有产权保障住房工作的实施意见》（沪府办规〔2018〕27 号）以及国家和本市关于共有产权保障住房相关管理的规定制定，供当事人采用。

二、共有产权保障住房应当由共有产权保障住房的房地产权利人或同住人居住使用，其他人未经许可不得作为共有产权保障住房的居住使用人。共有产权保障住房的居住使用人严格按照本市有关规定居住使用。

三、共有产权保障住房居住使用人已仔细阅读《上海市共有产权保障住房管理办法》和相关实施细则、《关于进一步完善本市共有产权保障住房工作的实施意见》以及本协议内容，对享有的权利和应承担的义务全部知晓，承诺在居住使用共有产权保障住房期间，遵守共有产权保障住房有关不得擅自转让、赠与、出租、出借、购买商品住房等管理规定和本协议约定。违反上述承诺的，区住房保障行政管理部门和住房保障机构将分别按管理规定和本协议约定进行处理。

四、区住房保障机构依据有关规定对共有产权保障住房房地产权利人或同住人使用共有产权保障住房进行管理，并享有回购、收回共有产权保障住房等权利。

五、为了保障和维护当事人的合法权益，协议各方当事人应当仔细阅读协议条款，并签订本协议。

甲方：_____ 区住房保障中心

住所：_____ 邮编：_____

组织机构代码： 法定代表人： _____

委托代理人： 联系电话： _____

乙方： _____ (权利人、 同住人)

房屋所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

住所 (址) ： _____ 邮编： _____

身份证件号码： _____ 联系电话： _____

委托 / 法定代理人： _____

住所 (址) ： _____ 联系电话： _____

乙方： _____ (权利人、 同住人)

房屋所在区：_____ 性别：_____ 出生年月日：_____

住所（址）：_____ 邮编：

身份证件号码：_____ 联系电话：

委托 / 法定代理人：_____

住所（址）：_____ 联系电话：

乙方：_____（权利人、同住人）

房屋所在区：_____ 性别：_____ 出生年月日：_____

住所（址）：_____ 邮编：

身份证件号码：_____ 联系电话：

委托 / 法定代理人： _____

住所（址）： _____ 联系电话：

乙方： _____（权利人、同住人）

房屋所在区： _____ 性别： _____ 出生年月日： _____

住所（址）： _____ 邮编：

身份证件号码： _____ 联系电话：
_____ 委

托 / 法定代理人： _____

住所（址）： _____ 联系电话：

依据《上海市共有产权保障住房管理办法》、《上海市共有产权保障住房供后管理实施细则》（沪府办〔2016〕78号）、《关于进一步完善本市共有产权保障住房工作的实施意见》（沪府办规〔2018〕27号）以

及其他有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就共有产权保障住房使用管理等事宜签订本协议。

第一条 乙方与_____签订共有产权保障住房预（销）售、（买卖）合同，受理编号：_____，向_____购买座落于_____区_____路_____弄《_____》号_____室的共有产权保障住房，该房屋暂测（实测）建筑面积为_____平方米，售价为_____元/平方米，房屋总价为_____元（大写：_____）。

第二条 该房屋产权系政府与购房人按份共有，其中政府产权份额为_____%，由甲方持有；购房人产权份额为_____%，由_____共同共有。乙方取得不动产权证（小产证）满5年，并同期在本市累计缴纳社会保险或者个人所得税满5年，自有产权份额部分，可向其他符合购买共有产权保障住房条件的非本市户籍居民家庭转让或由区住房保障机构回购。第三条 乙方知晓并承诺，购买的共有产权保障住房，必须用于家庭自住。居住使用人应当遵守相关法律法规，不得有下列行为：

- （一）擅自转让、赠与共有产权保障住房；
- （二）擅自出租、出借共有产权保障住房；
- （三）设定除共有产权保障住房购房贷款担保以外的抵押权；

(四) 其它违反其他法律、法规、规章等规定的情形。

第四条 乙方知晓并承诺，购买该房屋后应当合理使用该房屋，不实施擅自改变房屋使用性质、违法搭建建（构）筑物、损坏承重结构、破坏房屋外貌、擅自改建、占用房屋共用部分等其他违法违规行 为。

第五条 乙方知晓并承诺，申请或购买该房屋的，不得擅自转让住房。取得不动产权证未满 5 年，不得转让住房；取得不动产权证满 5 年，并同期在本市累计缴纳社会保险或者个人所得税满 5 年，自有产权份额部分可向其他符合购买共有产权保障住房条件的非本市户籍居民家庭转让或由区住房保障机构回购。乙方知晓并承诺，申请或购买该房屋的，不得购买商品住房。取得不动产权证未满 5 年，不得购买商品住房；因特殊原因确需购买商品住房的，该房屋由区住房保障机构依申请程序回购。取得不动产权证满 5 年，并同期在本市累计缴纳社会保险或者个人所得税满 5 年，因特殊原因确需购买商品住房的，应该先将该房屋按规定转让给其他符合购买共有产权保障住房条件的非本市户籍居民家庭或由区住房保障机构回购。转让给其他符合购买共有产权保障住房条件的非本市户籍居民家庭的，共有产权保障住房性质和政府产权份额不变。共有产权保障住房由区住房保障机构回购的，回购价格为原销售价款加按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息。

第六条 乙方购买该房屋后取得本市户籍，并取得该房屋不动产权证满 5 年，按照本市户籍共有产权保障住房供后房屋转让管理相关规定执行。

第七条 甲方或甲方委托的社区组织、物业等单位可以通过家访、问询、要求乙方填报有关信息资料等方式对乙方入户入住、使用状况、入住人员等情况进行了解和掌握，乙方应当予以配合或提供便利，并按照要求如实提供相关材料。房屋所在地街道办事处和乡镇人民政府按照相关规定开展各项供后使用管理巡查的，乙方应当予以配合。

第八条 乙方存在违规使用所购共有产权保障住房行为或违规行为线索清晰、明确的，甲方可以对乙方实施约谈。甲方可以采取电话或书面通知等形式，告知乙方约谈的主要内容。约谈的时间、场所可以由甲乙双方协商确定。无法协商确定的，可以由甲方指定。经约谈乙方仍不及时对违规行为实施整改的，甲方可以将相关情况移送房屋所在地住房保障管理部门，由其对乙方实施行政处理措施或将相关情况纳入市公共信用平台供有关主体查询使用。

第九条 乙方有下列情形之一的，甲方可以限制或中止乙方回购或取得所购共有产权保障住房不动产权证满 5 年后的转让行为：

- (一) 拒不履行区住房保障部门做出的行政决定的；

(二) 有违规违约行为未改正的。第十条 乙方有擅自转让、出租、出借或者改变共有产权保障住房使用性质等行为（以下合称不当行为）的，甲、乙双方同意按照以下约定处理：

(一) 乙方应在甲方要求改正不当行为的书面通知所确定的期限内，予以改正。

(二) 乙方逾期未改正的，应当按其总房价款的日万分之 向甲方支付违约金，违约金自甲方发出书面通知之日起至实际改正之日或者甲方收回该房屋之日止。其中，擅自转让、出租共有产权保障住房的违法所得可以认定的，予以收缴。

(三) 乙方逾期未改正的，甲方可以在指定媒体、共有产权保障住房小区和工作单位等范围内通报乙方违法违规情况，记录其不良信用信息，并按照规定纳入上海市社会信用联合征信系统，供有关社会主体依法查询使用。

(四) 因乙方不当行为导致甲方收回房屋或者以其他形式限制该房屋权利的，产生的法律责任由乙方自行承担。

第十一条 乙方存在下列情形之一的，甲方可以解除本合同，收回乙方所购房屋，按照原销售价格退回购房款，并禁止乙方 5 年内再次申请本市各类保障性住房：

(一) 实施违规违约使用行为, 在收到责令限期改正书面通知后逾期 30 日未改正的;

(二) 违规违约使用行为改正后又再次实施的;

(三) 以暴力、胁迫等方式阻挠调查、取证, 抗拒行政执法, 情节严重或造成恶劣影响的;

(四) 乙方弄虚作假、隐瞒真实情况及伪造相关证明申请购买共有产权保障住房的。乙方拒不配合上述处理措施的, 甲方可以依法向人民法院提起诉讼, 追究乙方违约责任。并可记录其不良信用信息, 按照规定纳入上海市社会信用联合征信系统, 供有关社会主体依法查询使用。

第十二条 共有产权保障住房购房人、同住人变更、回购、向其他符合购买有产权保障住房条件的非本市户籍居民家庭转让、以及收回等事项, 按照《上海市共有产权保障住房管理办法》、《上海市共有产权保障住房供后管理实施细则》(沪府办〔2016〕78 号) 以及其他有关规定执行。

第十三条 乙方应按照本市商品住房维修资金的有关规定, 缴纳该房屋的全额房屋维修资金; 并按照物业服务合同约定, 支付全额物业服务费用。

第十四条 本协议自各方签字或盖章之日起生效。

第十五条 本协议书的未尽事宜及本协议在履行过程中需变更的事宜，各方可通过协商进行补充或者变更。

第十六条 本协议壹式伍份，均具有同等效力，其中甲方执 壹 份、乙方执 壹 份、_____ 区住房保障和房屋管理局执壹 份，不动产登记机构执壹份、物业服务企业执 壹 份。

第十七条 甲乙双方就履行本协议发生争议的，可协商解决，或选择依法向 _____ 区人民法院提起拆讼。

甲方（名称）：

法定代表人签署：

法定代表人的委托代理人签署：

甲方盖章：

日期： 年 月 日

乙方（名字）：

乙方本人签署:

委托代理人/法定代理人签署:

乙方盖章:

日期: 年 月 日

乙方 (名字) :

乙方本人签署:

委托代理人/法定代理人签署:

乙方盖章: 日期: 年 月 日

乙方 (名字) :

乙方本人签署:

委托代理人/法定代理人签署:

乙方盖章:

日期: 年 月 日

乙方 (名字) :

乙方本人签署:

委托代理人/法定代理人签署:

乙方盖章:

日期: 年 月 日