

建宁县人民政府办公室文件

建政办规〔2025〕2号

建宁县人民政府办公室关于印发 建宁县支持刚性和改善性购房实施细则的通知

各乡（镇）人民政府，县直有关单位：

经研究，现将《建宁县支持刚性和改善性购房的实施细则》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

建宁县人民政府办公室

2025年2月27日

（此件依申请公开）

建宁县支持刚性和改善性购房的实施细则

为全面贯彻党的二十大和党的二十届三中全会精神，深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，遵循政府主导、市场参与、公开透明和诚实信用的原则，支持刚性和改善性购房政策，通过“共有产权”住房模式，推进处置存量商品房工作，推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。结合我县实际，提出支持刚性和改善性购房的实施细则。

一、“共有产权”住房

“共有产权”住房，由政府授权的实施主体和个人按比例出资，产权100%登记在个人名下，实施主体出资份额设立抵押权登记，个人须在规定期限内回购实施主体的出资份额（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

1. 建宁县域范围内工作或生活的，在建宁县内无商品住房和仅有1套商品住房需要改善住房条件的家庭（个人）。

2. 支持符合相关政策的我县各类人才购房，已认定市级及以上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。认定的人才购房不受仅有1套商品住房的限制。

3. 鼓励2孩（含2孩）以上家庭购房，不受仅有1套商品住房

的限制。

三、房源范围

本县范围内房地产开发企业自愿参与的存量新建商品住房现房，或已批预售、风险可控的期房，单套面积144平方米（含144平方米）以下。

四、实施主体

建宁县绥城建设集团有限公司或其授权下属子公司，以下实施主体暂称建宁县绥城建设集团有限公司

五、支持标准

1. 县政府授权建宁县绥城建设集团有限公司作为实施主体，统筹1亿元（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20%且最高不超过20万元)。

2. 购买人才“共有产权”房对象。符合条件的各类人才购买首套商品住房总价的25%至55%比例执行。对县内存量的C类及以上、D类、E类、实用型一类、实用型二类人才，承诺在建宁继续工作时间不少于10年，并在我县指定房源范围内购买首套自住商品房的，以房票形式分别按55%、45%、35%、30%、25%比例支付首付（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）资格确认。购房人可在我县不动产登记窗口申请不动

产登记信息查询，以县不动产登记中心出具的不动产登记资料查询结果证明，作为“共有产权”购房资格确认依据。我县各类人才身份需由县委人才办审核确认。

(二) 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（建宁县绥城建设集团有限公司）出资，所购房房产权100%登记在购房人名下。

(三) 签订补充协议。获得“共有产权”购房资格的购房人，凭不动产登记信息证明，可在上述房源范围内选择购买新建商品住房，并与房地产开发企业签订购房合同，同时与实施主体签订《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县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）。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

七、使用约定

1. 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）。

2. 购买人才“共有产权”房约定。服务期满前，所购“共有产权”房不得上市交易。购买人存在弄虚作假或违反协议约定，服务期不满10年离开本县的（以医社保缴交情况进行认定），需提前全额回购“共有产权”房票，并按房票票面价值同期银行存款利率计算利息，一次性支付给县政府授权国企，方可办理房屋不动产权证过户、变更登记手续。离正式到龄退休不满10年的存量人才，需在退休前回购“共有产权”房票。

3. 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。

4. 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。

5. 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，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（建宁县绥城建设集团有限公司）通过市场招拍挂获取的土地项目进行合作开发建设。

各房票持有人及实施主体（建宁县绥城建设集团有限公司）在未来的20年中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，由建宁县绥城建设集团有限公司对参加土地竞拍的房票持有人进行现金不计息兑现。满20年未兑现的可由实施主体（建宁县绥城建设集团有限公司）按房票面值等额现金不计息兑现。

6. 购房人所购“共有产权”房可随时回购、上市交易，原则上应在购房之日（自签订房屋购房合同之日）计起20年内予以回购，回购或上市交易，应在结清实施主体支付的“共有产权”房票资金后（不计利息）办理产权过户、变更等相关手续。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。

八、分工要求

县住建局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，明确“一房一价”，及时评估政策效应；县委人才办、县民政和人社局要营造关心关爱人才的浓厚氛围，做好政策引导，对符合相关政策各类人才的确认，减轻人才购房压力；县自然资源局（不动产登记）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；国资办要统筹盘活国企存量土地资源和优质资产，发挥资源资产的最大效益；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、其他事项

本政策自2025年2月24日起执行，至2026年2月24日止。实施主体统筹安排的房票资金额度使用完毕，政策即行终止。

本政策由建宁县住房和城乡建设局、自然资源局、县委人才办、财政局、国资办按各自职责负责解释。

抄送：县委办。

县人大办、县政协办。

建宁县人民政府办公室

2025年2月27日印发
