

上海市共有产权保障房（经济适用住房）申请须知

（二〇一二版）

一、共有产权保障房（经济适用住房）申请家庭的条件

同时符合下列标准的本市城镇居民家庭，可以申请购买共有产权保障房（即经济适用住房，下同）：

- 1、家庭成员之间具有法定的赡养、抚养或者扶养关系，且共同生活；
- 2、家庭成员在本市实际居住，具有本市城镇常住户口连续满3年，且在提出申请所在地的城镇常住户口连续满2年；
- 3、家庭人均住房建筑面积低于15平方米（含15平方米）；
- 4、3人及以上家庭人均年可支配收入低于6万元（含6万元）、人均财产低于15万元（含15万元）；2人及以下家庭人均年可支配收入和人均财产标准按前述标准上浮20%，即人均年可支配收入低于7.2万元（含7.2万元）、人均财产低于18万元（含18万元）；
- 5、家庭成员在提出申请前5年内未发生过住房出售行为和赠与行为，但家庭成员之间住房赠与行为除外。

同时符合上述标准，具有完全民事行为能力的单身人士（包括未婚、丧偶、或者离婚满3年的人士），男性年满30周岁、女性年满28周岁，可以单独申请购买共有产权保障房。

二、推选申请人和申请受理点

- 1、家庭申请共有产权保障房的，全体成员为共同申请人，应当书面推举一名具有完全民事行为能力的成员作为申请人代表。申请人代表办理申请、选房等事项的行为，视同共同申请人的行为。
- 2、单身人士申请共有产权保障房的，本人为申请人。
- 3、共同申请人或者单身申请人应当在规定的申请期内，向户口所在地的街道（乡镇）社区事务受理服务中心窗口提出申请，如实填报申请表，作出书面诚信承诺，提交申请材料。

三、申请共有产权保障房需要提交的材料

- 1、共同申请人、单身申请人（以下简称“申请对象”）以及申请对象户口所在地其他家庭成员本人签名的共有产权保障房申请表。
- 2、申请对象或者其他同住人（指除申请对象之外，其他参与住房面积核查或经济状况核定的人员，下同）的身份证（原件及复印件）。
- 3、申请对象或者其他同住人的户口簿、上海市居住证等户籍或居住证明（原件及复印件）。
- 4、申请对象或者其他同住人的婚姻状况证明（原件及复印件），离婚的应提交法院离婚判决书（民事调解书）或离婚协议书（原件及复印件）。
- 5、申请对象或者申请对象户口所在地其他家庭成员的《房地产权证》等有效权属凭证或《租用居住公房凭证》（原件及复印件）；原住房已被征收（拆迁）的，需提交征收（拆迁）补偿安置凭证（原件及复印件）。
- 6、申请对象或者需要核定经济状况的其他同住人在提出申请时的规定申请期起始日上一个月末前溯一年内的收入证明：

（1）在岗人员（包括实习、见习人员）及外地在岗人员应提供：单位出具的《从业人员收入证明》、工资存折（银行卡明细）、加盖公章的工资单或者工资签收单；若为劳务派遣人员，还应提供：劳务派遣关系证明；若为出租车司机，应提供：用人单位出具的《出租车司机营运信息及收入说明》；

(2) 长病假人员、内退人员、劳动合同中止履行人员及外地离岗人员应提供：单位出具的《从业人员收入证明》；

(3) 协保人员、灵活就业人员、失业人员、无业人员、自由职业者、自谋职业人员、自主创业人员应提供：户口所在街道（镇）人保部门出具的证明；若为外地失业人员、外地无业人员应提供：当地县级以上人保部门出具的证明；

(4) 本市办理离、退休人员、高龄无保障人员应提供：养老金银行存折明细；外省市办理离、退休人员、支内回沪人员应提供：养老金银行存折明细或发放部门出具的养老金证明；

(5) 现役军人应提供：所属部队出具的收入证明或士兵证；若为已转业（复员）或退伍人员，应提供转业（复员）证明或者退伍证明；

(6) 个体工商户、私营业主应提供：营业执照、户口所在街道（镇）人保部门出具的证明；

(7) 非正规组织负责人应提供：非正规就业劳动组织证书；

(8) 出租房屋人员应提供：房屋租赁合同；

(9) 需要核对经济状况的其他同住人属于非农就业状态农业户口的，应提供：从业人员收入证明、工资存折（银行卡明细）或者工资单（条）；属于其他状态农业户口的，应提供：其户口所在地村委会出具的收入证明。

7、申请对象或者需要核定经济状况的其他同住人在提出申请时的规定申请期起始日上一个月末的财产情况证明：

(1) 拥有机动车辆人员应提供：机动车辆登记证书、机动车辆行驶证、机动车辆情况申报表；

(2) 拥有股票人员应提供：指定交易或结算券商出具的对账单（交易明细）；

(3) 拥有债券人员应提供：债券凭证；

(4) 拥有基金人员应提供：基金对账单；

(5) 拥有商业保险人员应提供：保险合同；

(6) 拥有本市非居住房屋或外省市房屋（含非居住房屋）的应提供：相应的房地产权属凭证（房屋所有权证、土地使用权证）、房屋照片及房屋情况申报表；

(7) 拥有公司或企业股份人员应提供：营业执照、经审计的企业资产负债表或者验资报告、股权比例书面协议、股权变更协议等。

8、申请对象或者需要核定经济状况的其他同住人在规定申请期起始日上一个月末前溯一年内出售、赠与、支取财产价值超过 30000 元（含 30000 元）的，须提供合理说明、资金流转凭证等有效证明材料。

9、其他与经济状况核对有关的材料。

10、申请对象或者其他同住人签名的同意接受政府指定机构核查其住房和经济状况并公示核查结果的书面文件。

11、街道（乡镇）或者区（县）住房保障机构审核需要的其他材料。

四、共有产权保障房申请审核流程和办理时限（见附图）

五、因自身原因退出申请的处理

申请对象自提出申请至复审通过并发布登录公告之前，因自身原因书面确定退出申请的，初审或者复审工作相应终止，街道（乡镇）或者区（县）住房保障机构应当及时书面通知核对机构终止核查、核对工作，并向申请人代表或者单身申请人出具终止申请审核的书面答复。申请对象需慎重决定申请或退出申请共有产权保障房。

六、关于限制重复申请的规定

除申请对象符合现行共有产权保障房申请准入标准的情况以外，申请对象自街道（乡镇）

或者区（县）住房保障机构作出不予受理的书面决定、出具初审或者复审不符合准入标准的书面答复、出具终止申请审核的书面答复之日起 1 年内再次提出申请的，街道（乡镇）住房保障机构应当直接作出重复申请不予受理的决定，并书面通知申请人代表或者单身申请人。

七、共有产权保障房供应标准

1、单身申请人士或者 2 人申请家庭，购买一套一居室。

2、3 人申请家庭或者经核定的住房面积建筑面积在 15 平方米（含 15 平方米）以下的 2 人申请家庭，可购买一套二居室。

3、4 人及以上申请家庭，购买一套三居室。

申请家庭可以根据自身情况和房源供应数量，选择申请购买较小的房型。

八、共有产权保障房销售基准价格、销售价格和购房人产权份额

共有产权保障房销售基准价格和浮动幅度以共有产权保障房建设项目结算价格为基础，兼顾相邻区域、地段内共有产权保障房项目价格平衡等因素核定，由政府部门批准。共有产权保障房销售价格不得高于销售基准价及上浮幅度。共有产权保障房销售价格由住房保障机构明码标价，向社会公布。

购房人产权份额按照共有产权保障房销售基准价格占周边普通商品住房市场价格的比例合理确定，由政府部门向社会公布。

九、共有产权保障房申请户轮候排序

区（县）住房保障机构对在规定时间内通过审核并经登录公告的申请户，公开通过计算机程序摇号排序，每个申请户取得一个轮候序号，并按照轮候序号依次选房。

十、申请家庭购房经济能力预评估

申请家庭在购买共有产权保障房时应该量力而行，综合考虑家庭经济承受能力，在选房前及时通过银行和公积金贷款专场咨询会，了解贷款政策和贷款年限、额度等，结合自身情况选择合适的房源。

十一、共有产权保障房申请户选房意愿表达

申请户应当在规定时间内，向区（县）住房保障机构书面表达是否参加当期选房。申请户确认不参加或者未在规定时间内确认参加当期选房的，其取得的轮候序号作废，但可以参加下一期的摇号排序。在下一期房源供应时，仍确认不参加或者未在规定时间内确认参加当期选房的，其再次取得的轮候序号作废，区（县）住房保障机构应当注销其登录证明，申请户自注销登录证明之日起 1 年内，不得再次提出申请。

十二、关于申请对象人员减少情况的处理

在申请审核、轮候供应过程中，申请对象因离婚、户籍迁移、死亡等原因发生人员减少情况的，申请对象及相关亲属应当及时以书面方式报告街道（乡镇）或者区（县）住房保障机构，未按照规定及时报告，仍按照原申报情况继续申请或者购买共有产权保障房的，视为隐瞒虚报行为，按照有关规定进行处理。

十三、共有产权保障房住房买受人、同住人的确定

家庭购买共有产权保障房的，共同申请人协商确定住房买受人。经协商一致，由部分申请人作为住房买受人的，住房买受人以外的申请人应为共有产权保障房同住人。共同申请人之间达不成一致意见的，全体共同申请人为住房买受人。

单身人士购买共有产权保障房的，本人为住房买受人。

十四、共有产权保障房购房签约

共有产权保障房住房买受人应当在签订选房确认书后的两个月内，与区（县）住房保障机构、共有产权保障房建设单位签订共有产权保障房预（出）售合同；签订选房确认书日期早于所选房源取得预售许可证日期的，以房源取得预售许可证日期为计算签约时限的起始日。超过两个月未签订购房合同的，视为放弃购房权利，其登录证明和轮候序号作废。

需办理住房公积金或商业银行贷款购买共有产权保障房的，应按照住房公积金与商业银行贷款有关规定办理贷款手续。

十五、关于不选房、不购房等情况的处理

选房活动开展后，申请户有下列情形的，其登录证明和轮候序号作废，2年内不得再次提出申请：

- 1、未按照规定选定住房的；
- 2、选定住房后不签订选房确认书的；
- 3、不签订共有产权保障房预（出）售合同的；
- 4、因自身原因，签订的共有产权保障房预（出）售合同被解除的。

十六、共有产权保障房的继承

申请家庭成员在完成房地产权转移登记前死亡的，该共有产权保障房房地产权利不发生继承。申请家庭成员在完成房地产权转移登记后死亡的，处理方式如下：

1、房地产权利人死亡的，其所享有的共有产权保障房房地产权利按照《中华人民共和国继承法》有关规定继承。其中，继承人不属于申请家庭成员的，不享有共有产权保障房居住使用权，仅享有在共有产权保障房按照规定发生回购或者转让后，主张分割所得价款的权利；

2、共有产权保障房同住人死亡的，该共有产权保障房房地产权利不发生继承。

十七、关于隐瞒虚报行为的认定

申请对象在申请共有产权保障房时，应当如实申报家庭人口、户籍、婚姻、住房、收入和财产等基本信息，据实提交申请材料，并对申报信息的真实性负责。

申请人有下列情形之一的，认定为隐瞒虚报行为：

（一）经核对查验，申请人基本信息与准入标准存在重大差异的，重大差异是指包含以下情形之一：

- 1、人均住房建筑面积超过准入标准 1 倍及以上的，或者拥有其他住房 2 套及以上的；
- 2、人均年可支配收入超过准入标准 1 倍及以上的；
- 3、人均财产超过准入标准 1 倍及以上的。

（二）申请人伪造人口、户籍、婚姻、住房、收入和财产等证明材料的；

（三）在初审和复审公示、以及复核和抽查过程中发生异议，申请人不补充提交相关材料、执意不配合住房保障机构开展核查工作的。

十八、关于隐瞒虚报行为的处理

对申请人隐瞒虚报行为一般作以下处理：在适当场合公开通报申请人隐瞒虚报行为；记录申请人不良信用记录，并按照规定纳入上海市个人信用联合征信系统，供有关社会主体依法查询使用；取消申请人在 5 年内再次申请各类保障性住房的资格。

附图：共有产权保障房申请审核流程图

