

上海市房屋管理局文件

沪房保障〔2018〕23号

上海市房屋管理局

关于推行使用《上海市共有产权保障住房供后房屋使用管理协议示范文本（2018版）》的通知

各区住房保障房屋管理局、各住房保障事务中心：

现将《上海市共有产权保障住房供后房屋使用管理协议示范文本（2018版）》（以下简称《示范文本》）印发给你们，并决定自2018年2月1日起在全市范围内推行使用。现就有关事项通知如下：

一、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实施机构订立协议。

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：上海市共有产权保障住房供后房屋使用管理协议示范文本（2018版）

二〇一八年二月二日

上海市共有产权保障住房 供后房屋使用管理协议示范文本

(2018 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)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》(市政府令第39号)和相关实施细则以及本协议内容，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实施机构将分别按管理规定和本协议约定进行处理。

四、区住房保障实施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、优先购买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）

户籍所在区： _____ 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）

户籍所在区： _____ 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）

户籍所在区：_____ 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》（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）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。乙方在取得不动产权证（小产证）满5年后，按照本协议约定或共有产权保障住房管理规定

转让该房屋的，乙方获得转让总房价款的____%，其余____%归甲方。

第三条 乙方知晓并承诺，购买该房屋仅供自身或作为同住人的家庭成员居住使用。居住使用人应当遵守相关法律法规，在所购共有产权保障住房取得完全产权前不得有下列行为：

- （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）违反其它法律、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，不得擅自购买商品住房（原有房屋被征收或拆迁、采取纯货币安置方式、利用货币安置补贴款购买商品住房除外）；购买商品住房的，除经甲方核定仍符合住房困难标准外，应当将该房屋交甲方回购、购买甲方持有的政府产权份额或者上市转让该房屋。

第六条 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、入住人员以及满五年退出等情况进行了解和掌握，乙方应当予以配合或提供便利，并按照规定如实提供相关材料。

房屋所在地街道办事处或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。

第七条 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。

第八条 乙方存在下列情形之一的，甲方可以限制或中止乙方在取得所购共有产权保障住房不动产权证满5年后，购买政府产权份额、上市转让等行为：

- （一）拒不履行区住房保障管理部门做出的行政决定的；
- （二）有违规违约行为未改正的。

第九条 乙方有擅自转让、出租、出借、赠与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，收回乙方所购该房屋，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。

第十一条 共有产权保障住房购房人、同住人变更，以及回购、购买政府产权份额、上市转让、优先购买和收回等事项，按照《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）以及其他有关规定执行。

第十二条 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。

第十三条 本协议自各方签字或盖章之日起生效。

第十四条 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。

第十五条 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。

第十六条 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

上海市房屋管理局办公室

2018年2月5日印发
