

中国人民银行西安分行营业管理部

西安市住房和城乡建设局

西安市自然资源和规划局

西安住房公积金管理中心

文件

西银管发〔2022〕72号

中国人民银行西安分行营业管理部

西安市住房和城乡建设局

西安市自然资源和规划局

西安住房公积金管理中心

**关于明确西安市共有产权住房
购房人使用个人住房贷款有关事项的通知**

根据《西安市深化住房供给侧结构性改革实施方案》、《西安市共有产权住房建设管理实施细则(试行)》等文件精神,按照房地产金融政策有关规定,现将西安市共有产权住房购房人使用个

人住房贷款（含个人住房商业贷款、个人住房公积金贷款、住房组合贷款）有关事项明确如下：

一、共有产权住房属于政策性商品住房，购房人应符合西安市共有产权住房购房条件。购买西安市共有产权住房的居民家庭可以按照个人住房信贷政策等有关规定申请个人住房贷款。各商业银行和西安住房公积金管理中心（以下简称“公积金中心”）贷款额度优先支持共有产权住房贷款发放。

二、共有产权住房贷款的首付款比例、借款期限、借款利率等按照国家相关部门政策文件规定执行。

共有产权住房首付款比例是指购房人支付的首付款占共有产权住房买卖合同约定成交总价（即购房人享有产权份额的对价）的比例。

三、共有产权住房由政府 and 购房人按份共有，政府产权份额由政府授权保障性住房专业经营管理机构（以下简称“代持机构”）代持。购房人在取得房屋完全产权不动产权证书前，经代持机构同意，可依法将其享有的房屋产权份额用于住房贷款抵押给商业银行或公积金中心。购房人在取得房屋完全产权不动产权证书且结清住房贷款后，方可办理除按揭外的抵押登记，法律另有规定的除外。

不动产登记部门按照按份共有财产抵押登记相关规定，办理抵押登记或预告抵押登记，提高抵押登记效率，及时受理共有产权住房抵押登记申请。

四、在个人住房贷款办妥正式抵押登记手续前，商业银行、

公积金管理中心应要求房地产开发公司或担保机构为个人住房贷款提供阶段性连带责任保证。

五、购房人已取得房屋完全产权不动产权证书且未按合同约定偿还个人住房贷款本息的，应按照个人普通住房相关规定处置。购房人未取得房屋完全产权不动产权证书且未按合同约定偿还个人住房贷款本息的，按如下方式处置：

（一）对于购房人取得不动产权证但购买共有产权住房不满5年的，商业银行或公积金中心申请，经住房保障部门批复同意后（批准时间不超过15个工作日），代持机构应在60个工作日内予以回购，回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定，回购资金应优先偿付个人住房贷款。

（二）对于购房人取得不动产权证且购买共有产权住房满五年的，商业银行、公积金中心可依法行使抵押权，变卖相应产权份额所得价款应优先偿付个人住房贷款。

（三）商业银行、公积金中心依法行使抵押权时，法院不予受理或房产流拍的，代持机构应在60个工作日内进行回购，回购价格按购买价格并考虑折旧和物价水平等因素确定，回购资金优先偿付个人住房贷款。

六、在个人住房贷款未结清之前，购房人因采取隐瞒事实，弄虚作假等手段违规取得共有产权房申购资格被勒令腾退共有产权房的，住房保障部门需书面通知商业银行、公积金中心和代持机构。代持机构按《西安市共有产权住房建设管理实施细则（试行）》有关规定处理，所得价款应优先偿付个人住房贷款。

七、购房人未按合同约定偿还个人住房贷款本息，所享有的产权份额由商业银行或公积金中心依法行使抵押权的，购房人应按规定时间搬离共有产权住房，并办理相应的不动产登记手续。符合西安市公共租赁住房、保障性租赁住房申请条件的，可通过申请公共租赁住房、保障性租赁住房解决过渡性居住需求。

本通知自印发之日起实施。



主 送：人民银行西安辖内各支行，各区（县）、开发区、西咸新区住房建设部门、资源规划部门；西安辖内各个人住房贷款业务办理银行。

内部发送：主任，分管副主任，办公室，货币信贷统计处，征信管理处，支付结算处（反洗钱处），国库处。

中国人民银行西安分行营业管理部办公室 2022年10月28日印发
