

青岛市住房制度改革和住房保障工作领导小组

青住房组发〔2023〕11号

青岛市住房制度改革和住房保障工作领导小组 关于做好青岛市非独用成套公有住房出售有关 工作的通知

各区、市人民政府，青岛西海岸新区管委，市政府各部门，各有关单位：

为深化城镇住房制度改革，解决好单户居民承租部分公有住房或多户居民承租一套公有住房的非独用成套公有住房（以下简称“团结户”住房）出售问题，现将有关事宜通知如下：

一、明确住房出售条件

1999年12月31日（含）以前已分配给个人居住的完好或基本完好、能够保证居住安全，且房屋和土地权属、房屋使用权或承租权均无争议的“团结户”住房可予出售。已列入房屋征收范围或产权不清或具有历史保护价值的“团结户”住房，不得出售给个人。

二、明确居民购房条件

1999年12月31日(含)以前租住“团结户”住房的承租人,以及1999年12月31日以后租住“团结户”住房且与1999年12月31日(含)以前租住“团结户”住房的承租人有直系亲属关系或者合法取得住房使用权的承租人,均可申请购买承租部分房屋的产权。购房申请人须具有本市常住户口,在申请购房时,应出具依据购房申请人承租部分迁入户口且年满18周岁的居民(以下简称同住人)同意购房申请人购房的意见书,该意见书须经公证确认。同住人是购房申请人配偶或近亲属(包括儿子、女儿、儿媳、女婿、孙子女、外孙子女,兄弟姐妹除外)的,无需办理公证。

三、规范住房面积和产权份额

各购房人享有的产权份额根据其住房使用面积占整套住房使用面积的比例确定。各购房人(承租人)的住房使用面积为其单独享有的住房使用面积和其享有的共用住房使用面积之和。住房使用面积分割情况,原则上应由各承租人协商达成一致意见,由售房单位最终确认。各购房人(承租人)不能就住房使用面积分割协商一致的,由售房单位根据房屋承租证明记载的承租人共用住房使用面积分割比例,确定购房人住房使用面积。各购房人的建筑面积应根据其享有的产权份额与整套房屋建筑面积的乘积计算。各产权按份共有人享有的房屋建筑面积的总和,应与整套房屋建筑面积一致。

四、合理确定价格标准和折扣

“团结户”住房出售价格按照 2000 年同类区域成套公有住房出售价格标准计算，并根据非独用住房折扣系数进行折减，其中：厨房和厕所均为共用的，折扣系数为 30%；厨房或厕所之一共用的，折扣系数为 20%。计价面积按照购房人住房使用面积（阳台除外）乘以 1.2 的系数计算确定。“团结户”住房购房人应一次性付清购房款，按购房款 2% 的标准缴纳房屋专项维修资金。售房单位应按多层房屋售房款 20% 或高层房屋售房款 30% 的标准提取房屋专项维修资金。

五、完善购房办证流程

“团结户”住房各承租人原则上在购房意愿达成一致后，共同向售房单位提出购房申请。单户居民承租部分公有住房的，由该承租人向售房单位提出购房申请。承租人之间无法就购房意愿达成一致的，售房单位出具住房使用面积分割清晰的书面确认意见书后，各承租人可单独向售房单位提出购房申请。具体办理工作流程和申请资料详见附件。

购房人共同购买整套“团结户”住房的，应共同申请办理产权按份共有登记；购房人购买整套“团结户”住房一部分的，应由购房人和售房单位共同申请办理产权按份共有登记。不动产权证应载明房屋性质、各产权按份共有人分别享有的产权份额、建筑面积，以及其他按照不动产登记规定应当载明的信息。房屋征收备注信息应载入不动产登记簿。已购“团结户”住房买卖申请不动产登记的，当事人所提交合同无需申请网签备案，其他申请登

记材料按照不动产登记规定执行。

六、明确房屋征收补偿程序

已购“团结户”住房实施房屋征收的，以首次登记的各产权份额对应的建筑面积分别作为被征收房屋的建筑面积，以被征收房屋的建筑面积对应的共有人作为被征收人，结合原承租住房相关物理属性分别进行补偿。

七、细化职责分工

市住房城乡建设部门负责指导全市“团结户”住房出售工作。各自管“团结户”住房产权单位负责自管“团结户”住房出售具体工作。“团结户”住房产权单位注销、吊销，或因不可抗力等原因无法正常出售房屋、收取售房款的，由未售“团结户”住房的接收单位或代管单位（国有承继单位、托管单位等）负责自管“团结户”住房出售具体工作。

八、其他有关事项

按照《青岛市“团结户”住房出售试点工作方案》及本《通知》以房改价格购买的住房，不论该住房此后是否存在产权转移的情形，均属于本《通知》已购“团结户”住房范畴；由同一权利人取得整套住房不动产权及之后又发生全部或部分产权份额转移的各类情形，不属于本《通知》已购“团结户”住房范畴。

本《通知》适用于本市市南区、市北区和李沧区范围内“团结户”住房（不含部队用房和铁路系统等自管“团结户”住房）。青岛西海岸新区、崂山区、城阳区、即墨区、胶州市、平度市、

莱西市可参照执行。

- 附件：
1. 青岛市出售非独用成套公有住房工作流程
 2. 青岛市出售公有住房申报表
 3. 青岛市个人购买“团结户”公有住房申请表
 4. “团结户”公有住房使用面积分割确认意见书（模板）
 5. “团结户”公有住房面积计算书
 6. 青岛市“团结户”公有住房出售价格计算基数表
 7. 青岛市“团结户”公有住房买卖合同书

青岛市住房制度改革和住房保障

工作领导小组

2023年12月8日

附件 1

青岛市出售非独用成套公有住房工作流程

为做好我市非独用成套公有住房（以下称“团结户”住房）出售工作，根据《青岛市公有住房出售暂行办法》（青岛市人民政府第 32 号令）、《关于做好青岛市非独用成套公有住房出售有关工作的通知》（青住房组发〔2023〕11 号），制定本工作流程。

一、售房单位出售“团结户”住房的，应由房屋所在区房产管理部门受理并提出初审意见，经市住房城乡建设部门审核通过后准予出售。单位自管“团结户”住房（机关、社会团体、企业、事业单位自管“团结户”住房，下同）售房单位（产权单位、接收单位或代办单位）应按程序申报《青岛市出售公有住房申报表》（附件 2）。

二、承租人申请购买“团结户”住房的，直管“团结户”住房（由区房产管理部门管理的国有“团结户”住房，下同）承租人应向房屋所在区房产管理部门提出购房申请；单位自管“团结户”住房承租人应向售房单位提出购房申请。购房申请人应按要求填写《青岛市个人购买“团结户”公有住房申请表》（附件 3）。按规定须征求同住人意见的，购房申请人应同时提交同住人同意其购房的公证书。

三、售房单位对购房申请人购房资格和申请表等材料审核无误后，应就各承租人住房使用面积分割等情况予以确认，出具《“团

“团结户”公有住房使用面积分割确认意见书》(附件4)。其中,各承租人均对住房使用面积分割情况协商一致的,须在《“团结户”公有住房使用面积分割确认意见书(模板1)》签字确认;各承租人不能就住房使用面积分割协商一致的,售房单位根据房屋承租证明记载的承租人共用住房使用面积分割比例,确定购房人住房使用面积,有关情况计入《“团结户”公有住房使用面积分割确认意见书(模板2)》。

四、整套住房使用面积和购房申请人享有的住房使用面积应分别记入《“团结户”公有住房面积计算书》(附件5),并确保有关数据与不动产权籍调查成果入库数据一致。直管“团结户”住房面积的测绘计算由区房产管理部门负责;自管“团结户”住房面积的测绘计算由售房单位负责,并由房屋所在区房产管理部门盖章确认。

五、售房单位根据购房申请人和房屋实际情况,填写《青岛市“团结户”公有住房出售价格计算基数表》(附件6),计算“团结户”住房出售价格。

六、直管“团结户”住房售房材料由区房产管理部门审核通过,报送市住房城乡建设部门审定并签订《青岛市“团结户”公有住房买卖合同书》(附件7)后,购房人可持“个人交款单”等办理交款手续;自管“团结户”住房售房材料由售房单位审核通过并签订《青岛市“团结户”公有住房买卖合同书》,报送市住房城乡建设部门备案后,购房人可持“个人交款单”等办理交款手续。

七、收款银行在按住房户门号对房屋专项维修资金设分账的基础上，根据已售房屋的产权份额设明细账，并将交款资料整理存档。

八、售房单位出售“团结户”住房后，应按有关规定办理停租手续，并将售房资料整理存档。

附件 3

青岛市个人购买“团结户”公有住房申请表

购房申请	本人申请根据享有的住房使用面积，购买位于 区 路 号 号楼 单元 户的“团结户”公有住房部分产权份额。根据《青岛市公有住房出售暂行办法》《关于做好青岛市非独用成套公有住房出售有关工作的通知》等规定，依法依规办理有关手续。									
	申请人（签章） 年 月 日									
项目分类	姓名	身份证号码	参加工作时间	离退 时 间	年工资收入（元）	工作单位				
申请人										
配偶										
承租及住的 人同 人 情 况	姓名	年龄	与承租人关系	职务或 职称	工龄	工作单位				
购买住房情况	房屋坐落		产权单位	计租面积（m ² ）	承租人	购房申请人姓名	购房申请人与承租人关系		承租时间	
定标人姓名		定标的行政职务级别	党政 机关 事业 单位	部 省	副省	厅	副厅	正、副 处	科	科以下
					市	副市	局	副局长		
购房面积标准	m ²			企 业		大型企业 厂级	大企处级 中企厂级	大中 企科 级	科以下	
				定标的专业技术岗位等级			正高级	副高级		中级
申请人意见	经办人 负责人 (公章)		申请人 配偶单 位意见	经办人 负责人 (公章)		审查意见		经办人 负责人 (公章)		

填表说明：

1. 本表由购房人及配偶所在单位用黑色钢笔或中性笔填写，字迹清晰，无涂改，一式两份（一份由售房单位留存备查，一份用于办理“团结户”住房出售）。
2. “参加工作时间”按主管部门规定的计算工龄起始时间填写，大学学历不计入参加工作时间。
3. 以“职务职级”定标的，按工作单位或上级主管单位任命的职务职级，在相应职级栏以“√”表示；按“技术岗位等级”定标的，以单位聘任为准，在相应技术职务栏以“√”表示，购房标准按我市规定的相应标准填写。
4. “购买住房情况”按购买住房的处数填写，其中，计租面积根据房屋计租表中的面积填写，不包括阳台面积。
5. “单位意见”的填写。证明情况属实，经办人、负责人签字或盖章后，加盖公章。
6. “审查意见”栏，所申请购买的住房属市直管“团结户”公有住房的，由房屋所在区房产管理处填写，属单位自管“团结户”公有住房的，由售房单位填写。

附件 4

“团结户” 公有住房使用面积分割确认意见书

(模板 1: 各承租人达成一致意见)

位于_____区_____路_____号_____号楼_____单元_____户“团结户”
公有住房共由_____户承租人_____ (填写所有承租人姓名)
承租。根据各承租人申请,经我单位审核确认,本住房使用面积分割情况
如下:

承租人姓名	享有的住房使用面积(平方米)

各承租人就本住房使用面积分割情况达成一致,对本人享有的住房使用面积均无异议。(填写售房单位名称)及各承租人均同意在“团结户”公有住房出售时,按照本分割意见书明确的住房使用面积确定各购房人产权份额,确认以上情况属实,并愿意承担相应法律责任。

承租人(签字按手印):

(售房单位公章)

XX 年 XX 月 XX 日

注:各承租人享有的住房使用面积、各承租人享有的住房使用面积之和应分别与《“团结户”公有住房面积计算书(单户)》《“团结户”公有住房面积计算书(整套)》相应数据一致。

“团结户” 公有住房使用面积分割确认意见书

(模板 2: 各承租人未达成一致意见)

位于_____区_____路_____号_____号楼_____单元_____户“团结户”公有住房共由_____户承租人_____ (填写所有承租人姓名)承租。因_____ (填写原因) _____, 各承租人未就本住房使用面积分割情况达成一致意见。本住房承租人(填写购房申请人姓名)向我单位提出购房申请, 并申请确认本人享有的住房使用面积。我单位根据《关于做好青岛市非独用成套公有住房出售有关工作的通知》有关规定, 依据(填写房屋承租证明名称, 如《房屋租赁合同》《住用房屋租金计算表》等), 确认(填写购房申请人姓名)享有的住房使用面积情况如下:

共用住房面积 (平方米)		厨房	厕所	厅	走廊	其他
申请人享有的共用住房情况	享有比例					
	享有住房使用面积 (平方米)					
申请人单独享有的住房使用面积 (平方米)						
申请人享有的住房使用面积合计 (平方米)						

(填写售房单位名称)及(填写购房申请人姓名)均同意在“团结户”公有住房出售时, 按照本分割意见书明确的住房使用面积确定购房人产权份额, 确认以上情况属实, 并愿意承担相应法律责任。

承租人 (签字按手印):

(售房单位公章)

XX 年 XX 月 XX 日

注: 购房享有的住房使用面积、各承租人享有的住房使用面积之和应分别与《“团结户”公有住房面积计算书(单户)》《“团结户”公有住房面积计算书(整套)》相应数据一致。

附件 5

“团结户” 公有住房面积计算书（整套）

勘测单位：

房屋坐落	区 路 号 号楼 单元 户									
售房单位		建筑面积			m ²		公摊公用面积			m ²
墙体分摊系数（成数）						公用使用面积分摊系数				
房屋 分 间 测 量	间数	长	宽	其他	面积	间数	长	宽	其他	面积
	一					厨房				
	二					厕所				
	三					储藏室				
	四					阳台				
	厅（走廊）					其他				
独用使用面积合计					m ²					
计算过程：										
勘测人		计算人				审核人			日期	

注：售房单位需提供整套住房及拟出售部分的《“团结户” 公有住房面积计算书》。

“团结户” 公有住房面积计算书（单户）

勘测单位：

房屋坐落	区 路 号 号楼 单元 户										
购房人		建筑面积			m ²		公摊公用面积			m ²	
墙体分摊系数（成数）						公用使用面积分摊系数					
房屋分间测量	间数	长	宽	其他	面积	间数	长	宽	其他	面积	
	一					厨房					
	二					厕所					
	三					储藏室					
	四					阳台					
	厅（走廊）					其他					
独用使用面积合计					m ²						
计算过程：											
勘测人		计算人		审核人		日期					

注：售房单位需提供整套住房及拟出售部分的《“团结户” 公有住房面积计算书》。

附件 6

青岛市“团结户”公有住房出售价格计算基数表

填表单位（公章）：

单位：元、平方米

房屋坐落		区 路 号 号楼 单元 户						成本价			
项目	姓名	身份证号	职务或称 职	购房 工龄	年工 资入 收	工作单位					
购房人											
配偶											
联系电话				购房标准							
房屋评定情况											
计价面积					结构等级						
区域类别					建成年份						
总层数		层数		平顶		瓦顶		设备费		装饰费	
房间 分间 情况	第一间		使用 面积				第三间		使用 面积		
			朝向						朝向		
	第二间		使用 面积				第四间		使用 面积		
			朝向						朝向		
	厅	使用 面积	厨房	使用 面积			厕所	使用 面积	壁橱 面积		
		朝向		朝向				朝向			
	走廊	使用 面积	储藏室	使用 面积			其它				
		朝向		朝向							
审查 意见	填表人 _____ 审核人（签章） 年 月 日										

附件 7

青岛市“团结户”公有住房买卖合同书

青房改团售字（ ）第 号

售房单位（甲方）：

购房人（乙方）： 身份证号： 配偶： 身份证号：

购房人（丙方）： 身份证号： 配偶： 身份证号：

购房人（丁方）： 身份证号： 配偶： 身份证号：

根据《青岛市公有住房出售暂行办法》《关于做好青岛市非独用成套公有住房出售有关工作的通知》有关规定，经__方、__方、__方申请，甲方同意将坐落于青岛市__区_____路__号__号楼__单元__户住房产权份额的__%出售给__方、__方、__方，做住宅使用。__方为该住房__户、__方为该住房__户、__方为该住房__户。

__方、__方、__方对售房政策和法律规定做了充分了解，自愿申请购买承租住房相应面积的产权，与其他权利人按照产权份额享有该住房产权。现经各方协商并达成一致意见，订立本合同并从签字、盖章之日起生效。本合同一式__份，甲方、__方、__方、__方各执壹份，具有相同的法律效力。

一、住房状况

甲方出售给__方、__方、__方产权份额的住房位于青岛市__类区域，系_____结构，于_____年建成，经各方确认，计价面积：__方_____平方米；__方_____平方米；__方_____平方米。

二、买卖价格

（一）甲方出售给__方的住房产权份额，经核定：

售价为人民币（大写）_____元（¥_____元），其中：购房标准内计价面积_____平方米，房价金额_____元；超过购房

标准计价面积_____平方米，房价金额_____元。

(二) 甲方出售给__方的住房产权份额，经核定：

售价为人民币(大写)_____元(¥_____元)，其中：
购房标准内计价面积_____平方米，房价金额_____元；超过购房
标准计价面积_____平方米，房价金额_____元。

(三) 甲方出售给__方的住房产权份额，经核定：

售价为人民币(大写)_____元(¥_____元)，其中：
购房标准内计价面积_____平方米，房价金额_____元；超过购房
标准计价面积_____平方米，房价金额_____元。

三、付款方式

__方、__方、__方须于本合同签订之日起10日内将房款一次性交付甲方，其中：

__方应付房款人民币(大写)_____元(¥_____元)；

__方应付房款人民币(大写)_____元(¥_____元)；

__方应付房款人民币(大写)_____元(¥_____元)。

四、产权份额

经__方、__方、__方申请，甲方同意按照以下第____种方式出售产权份额。

(一) 甲方一次性出售整套住房

__方、__方、__方在自愿前提下，共同向甲方申请购买该住房，按份共有该住房产权。__方、__方、__方均同意根据各自享有的住房使用面积占整套住房使用面积的比例(百分比保留两位小数)计算各自产权份额和建筑面积。

整套住房建筑面积：_____平方米。其中：__方拥有产权份额____%，建筑面积_____平方米；__方拥有产权份额____%，建筑面积_____平方米；__方拥有产权份额____%，建筑面积_____平方米。

(二) 甲方出售整套住房部分产权份额

__方、__方在自愿前提下，向甲方申请购买该住房部分产权份额，与其他权利人按份共有该住房产权。__方、__方均同意根据各自享有的住房使用面积占整套住房使用面积的比例（百分比保留两位小数）计算各自产权份额和建筑面积。

整套住房建筑面积：__平方米。其中：__方拥有产权份额____%，建筑面积____平方米；__方拥有产权份额____%，建筑面积____平方米；其他权利人（_____）拥有产权份额____%，建筑面积____平方米。

五、产权处分

__方、__方、__方均同意选择按照以下第__种方式处分按份共有的不动产（整套住房）：1. 经占份额三分之二以上的按份共有人同意；2. 经全体共有人同意；3. _____。

六、征收补偿

征收补偿时按照《关于做好青岛市非独用成套公有住房出售有关工作的通知》和我市房屋征收政策规定执行。

七、权利义务

（一）__方、__方、__方和甲方应按规定缴纳和提取房屋专项维修资金。

__方：房屋专项维修资金¥_____元（其中：__方缴纳房款____%，即¥_____元，甲方从房款中提取____%，即¥_____元）。

__方：房屋专项维修资金¥_____元（其中：__方缴纳房款____%，即¥_____元，甲方从房款中提取____%，即¥_____元）。

__方：房屋专项维修资金¥_____元（其中：__方缴纳房款____%，即¥_____元，甲方从房款中提取____%，即¥_____元）。

（二）__方、__方、__方均同意选择按照以下第__种方式确定债权债务：1. __方、__方、__方均既不享有产权共有住房的连带债权，也不承担连带债务。2. __方、__方、__方按住房产权份额享有产权共有住房的连带债权并承担连带债务。3. _____。

(三) 本合同在履行中若发生争议, 应协商解决, 如协商不成, 选择第__种方式解决: 1. 提请青岛仲裁委员会仲裁; 2. 向有管辖权的人民法院起诉。

八、违约责任

1. 若发生与甲方有关的产权纠纷, 由甲方负责清理。

2. __方、__方、__方如不按期足额缴纳应付房款, 不足3个月的, 须每日按欠款额的5%向甲方支付逾期付款违约金, 所缴纳违约金总额不超过购房款。

__方、__方、__方如连续3个月拖欠应付房款或无正当理由中止买卖关系, 甲方有权终止合同。违约方应按__方、__方、__方全部房款总和5%的标准向甲方支付违约金, 同时还应承担甲方因终止合同遭受的实际租金损失以及其他守约方的损失。甲方退款时, 各方已付房款不计利息。如发现房屋遭受人为损坏, 各方应负相应赔偿责任。

九、其他约定事项

_____。

十、__方、__方、__方在已阅读并充分了解青岛市“团结户”公有住房出售有关政策且知晓法律风险的前提下, 自愿购买承租住房相应面积的产权, 由此引发的法律责任和后果由各方承担。

甲方（签章）:

乙方（签章）:

法定代表人（签章）:

委托代理人（签章）:

经办人（签章）:

丙方（签章）:

丁方（签章）:

委托代理人（签章）

委托代理人（签章）:

签章日期: 年 月 日

(此页无正文)