**杭州市共有产权保障住房管理办法**

**（征求意见稿）**

1. **总则**

**第一条（立法目的）**坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，为健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，增加本市共有产权保障住房供应，保障市民住房基本需求，制定本办法。

**第二条（概念定义**）本办法所称共有产权保障住房是指由政府提供政策，建设单位开发建设，限定面积、销售价格、使用处分权利，面向符合条件的市区户籍和稳定就业的非市区户籍家庭供应，实行政府与购房家庭按份共有产权的保障性住房。共有产权保障住房分一般共有产权保障住房和专项共有产权保障住房，一般共有产权保障住房为市、区两级筹建面向社会公开销售的保障性住房，专项共有产权保障住房为特定主体筹建面向特定对象销售的保障性住房。

**第三条（适用范围）**本办法适用于市区范围内共有产权保障住房建设、供应、使用、退出及监督管理。

**第四条（基本原则）**共有产权保障住房的建设和管理实行政府主导，市级统筹，统一规划，分级建设的基本原则。

**第五条（公共服务权益）**购买共有产权保障住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益。

**第六条（职责分工）**市人民政府设立市住房保障议事协调机构，负责共有产权保障住房的政策、规划和计划等重大事项的决策和协调，指定市属国有企业作为市级共有产权保障住房政府份额的代持机构。

市住房保障和房产管理局是该项工作的行政管理部门，负责政策制定、组织实施、监督指导工作，负责市级共有产权保障住房的准入、使用、退出及监督管理,会同市发改委、市财政局负责共有产权保障住房销售基准价格、产权份额的确定。市住房保障服务中心（以下简称市级住房保障实施部门）负责具体实施工作。

市规划和自然资源局负责共有产权保障住房规划、土地供应、方案审查及不动产登记等相关工作。

市城乡建设委员会会同市发改委、市规划和自然资源局、市住保房管局负责市级共有产权保障住房项目初步设计审查及建设过程监管，并指导区住建局做好区级项目的上述工作。

市发展和改革委员会会同市财政局、市住保房管局负责共有产权保障住房政府份额增购价格的确定。

市教育、公安、民政、司法、财政、人力资源和社会保障、审计、税务、公积金等部门按职责做好相关工作。

各区政府（管委会）负责本行政区域内区级共有产权保障住房的建设、准入、使用、退出及监督管理，指定一家区属国有企业作为区级共有产权保障住房政府份额的代持机构。区住房保障行政管理部门（以下简称区级住房保障实施部门）负责具体实施工作。

1. 建设管理

**第七条（计划编制）**市住房保障和房产管理局会同市发改委、市财政局、市规划和自然资源局、市城乡建委根据保障需求、城乡规划实施和土地利用现状等因素，编制共有产权保障住房发展规划和年度建设计划。

 **第八条（规划及用地）**共有产权保障住房建设用地纳入本市国有建设用地年度供应计划，按不低于国有建设用地出让总量的一定比例，单独列出共有产权保障住房建设用地指标,并予以优先供应。

**第九条（项目选址）**共有产权保障住房建设应结合“一核九星”城市功能定位和产业布局进行项目选址，优先安排在交通便利、公共服务设施和市政基础设施等配套较为齐全的区域，促进职住平衡、产城融合。

**第十条（建设方式）**共有产权保障住房采用以下方式筹集建设：

（一）划拨土地集中新建。市级做地主体和各区政府（管委会）作为市、区两级共有产权保障住房的筹建主体，具体通过具有开发资质的国有企业开发建设，土地使用权划拨至该国有企业名下。

（二）出让土地集中新建。按照“限房价、定份额，竞地价”的原则，在宗地出让方案中限定购房家庭所持份额，明确套型面积、交付时间、销售方式等内容，以“竞地价”方式公开出让住宅用地集中新建。

（三）既有房源转用。具备居住条件、位置适宜的政府房源、拆迁安置房、商品房或其他社会房源按规定程序也可转化为共有产权保障住房，具体规定另行制定。

专项共有产权保障住房由相关主体负责筹建。

**第十一条（建设要求）**共有产权保障住房户型以中小套型为主，套型设计功能布局合理，有效满足居住需求。既有房源转用的，不受前述套型限制。

第三章 定价和权属

**第十二条（价格管理）**划拨土地共有产权保障住房项目销售基准价按同地段、同类型商品住房市场价格合理优惠后确定。同一项目购房家庭可根据支付能力在50%至80%间选择产权份额比例，并按销售基准价对应的不同比例支付房价。

 出让土地共有产权保障住房项目销售基准价为出让时限定的房价，购房家庭按照销售基准价对应的确定份额比例支付房价。

单套销售价格按照销售基准价及其浮动幅度确定，在售房阶段向社会公布。

**第十三条（产权份额）**共有产权保障住房购房家庭和政府的产权份额应在《共有产权保障住房购房合同》及《共有产权保障住房使用管理协议》中明确，购房家庭产权份额比例不低于50%且不高于80%。

**第十四条（价格确定程序）**共有产权保障住房销售基准价及产权份额由市住保房管局会同市发改委、市财政局拟定后,报市政府审核批准。

**第十五条（房源管理）**共有产权保障住房需纳入全市统一的信息管理系统管理。

第四章 申请供应

**第十六条（准入条件）**市区户籍购房家庭申请一般共有产权保障住房需同时满足以下条件：

（一）主申请人具有市区户籍一定年限以上；

（二）购房家庭符合本市限购政策，且一定年限内在市区无房；

（三）单身申请人需年满30周岁（含）；

（四）政府规定的其他条件。

非市区户籍购房家庭申请一般共有产权保障住房需同时满足以下条件：

（一）主申请人持有《浙江省居住证》或《浙江省引进人才居住证》；

（二）主申请人申请前在市区累计缴纳社保或个人所得税满一定年限；

（三）购房家庭符合本市限购政策，且一定年限内在市区无房；

（四）单身申请人需年满30周岁（含）；

（五）政府规定的其他条件。

主申请人具有市区户籍但未满一定年限的购房家庭申请一般共有产权保障住房，需同时符合非市区户籍购房家庭准入条件中第（二）、（三）、（四）、（五）项条件。

无房核定的范围包括：申请家庭（含未成年子女）在市区不动产登记的房产、网签备案的购房合同、承租的公有住房（福利分房）、批地建房、已签订征收（拆迁）安置协议未进行不动产登记的房产等。

准入条件具体标准根据保障需求和房源供应情况，进行动态调整，并结合“一核九星”布局，按照职住平衡原则，制定房源供应方案，经批准后，通过公告形式明确。专项共有产权保障住房准入条件另行制定。

**第十七条（家庭认定）**共有产权保障住房以一对夫妻带未成年子女作为一户购房家庭,购房家庭需由一名符合条件的成员作为主申请人，其他人员作为家庭成员。未成年子女已作为家庭成员的,成年后符合条件的可再申请共有产权保障住房。30周岁（含）以上的单身申请人可以个人名义申请。

一户购房家庭只能享受一次共有产权保障住房保障。

**第十八条（申请程序）**一般共有产权保障住房按照以下程序进行申购：

**（一）申请预售。**开发企业制定销售方案，经市或区级住房保障实施部门审核同意后，申请建设项目预售许可证。

**（二）发布公告。**市或区级住房保障实施部门发布受理公告，明确房源情况、准入条件、申请审核程序等内容。

**（三）资格审核。**申请家庭提出申请，经审核，按规则确定配售摇号选房排序名单并进行公告。

**（四）配售摇号选房。**获得配售摇号资格的购房家庭参加配售摇号，并按摇号顺序进行选房。放弃选房或选房后放弃购房的家庭，自当次选房结束之日起两年内不能再申请共有产权保障住房。

专项共有产权保障住房申购办法另行制定。

**第十九条（重大情况变更）**选定房源的购房家庭，在签订合同之前，户口、住房、婚姻等情况发生变化的，应向市或区级住房保障实施部门申报，如因情况变化不再符合保障条件的，取消其保障资格。

**第二十条（合同签订）**共有产权保障住房购房家庭应与开发企业签订《共有产权保障住房购房合同》，与代持机构签订《共有产权保障住房使用管理协议》。

**第二十一条（购房贷款）**共有产权保障住房购房家庭可按规定申请住房公积金、商业银行资金等购房贷款,享受税收优惠政策。

**第二十二条（不动产登记）**购房家庭应按规定办理共有产权保障住房不动产登记。不动产登记机构应当在预告登记证明和不动产权证上记载购房人和代持机构，附记共有产权保障住房、购房家庭份额、政府份额、限制交易年限等内容。划拨和出让土地建设共有产权保障住房，不动产登记土地性质分别为划拨和出让。

**第二十三条（车库和配套设施）**划拨土地集中新建的共有产权保障住房车位、车库由市、区两级代持机构负责运营管理。居住区配套设施除根据有关规定移交相关部门外，其余部分归政府所有，由代持机构持有并负责运营管理，转让产权的应按规定补办出让手续。

**第二十四条（与其他住房保障政策的衔接）**承租公共租赁住房、保障性租赁住房的家庭，购买共有产权保障住房的，应当在签订购房合同前腾退原承租的房源，享受公共租赁住房租赁补贴、高层次人才租赁补贴、新引进大学毕业生租房补贴的家庭，应当自签订购房合同次月起停止发放上述补贴。

第五章 使用管理

**第二十五条（使用限制）**共有产权保障住房购房家庭应当按照《共有产权保障住房使用管理协议》约定使用房屋，在取得完全产权前不得有以下行为：

（一）擅自转让、赠与房屋；

（二）设定除购房贷款抵押外的房屋抵押权；

（三）违反《共有产权保障住房使用管理协议》约定的其他行为。

**第二十六条（增购及价格）**共有产权保障住房购房家庭取得不动产证满5年的，可向代持机构提出一次性增购政府份额的申请，增购后住房性质转为商品住房,权利性质调整为出让，出让年限为70年，自非税收入票据填发之日起算。仍视作享受过共有产权保障住房保障。证书附记需取得原不动产证满10年后，方可上市交易。市发改委牵头对增购价格进行市场评估，并每年公布一次。

**第二十七条（回购管理）**共有产权保障住房购房家庭需退出保障的，可向代持机构提出回购其份额的申请，由代持机构进行回购。

取得不动产证未满5年的，回购价款为原销售价款加按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息，如届时市场价格低于上述价格的，以市场价格回购；满5年的，回购价款参照第二十六条增购价格执行。

**第二十八条（购买其他住房）**共有产权保障住房购房家庭在按规定由代持机构回购其份额前，或在其增购政府份额前，不得通过购买方式获得其他房产。

**第二十九条（上市限制）**共有产权保障住房购房家庭取得不动产证满10年的，可将其共有产权保障住房份额上市交易。代持机构在同等条件下具有优先购买权，其放弃优先购买权的方可向他人转让。购房家庭、代持机构按照各自产权份额获得转让总价款的相应部分。转让后，住房性质转为商品住房, 划拨土地性质调整为出让。

**第三十条（资金管理）**共有产权保障住房项目政府所得收益作为非税收入上缴同级财政，实行“收支两条线”管理，各级财政应保障政府回购和优先购买所需的资金。专项共有产权保障住房资金管理办法另行制定。

**第三十一条（回购房源使用）**政府回购及优先购买取得的共有产权保障住房，可按有关规定统筹使用或上市交易。

**第三十二条（房产转移1）**共有产权保障住房因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移的，房产性质仍为共有产权保障住房，限制交易期限从原取得不动产证之日起计算。不动产登记部门应在不动产权证上注记“共有产权保障住房继承”、“共有产权保障住房遗赠”或“共有产权保障住房离婚析产”、所占份额、准予上市交易时间等内容。

**第三十三条（房产转移2）**共有产权保障住房取得不动产证未满5年，因法院裁定、判决、调解等须发生房屋所有权转移的，凭相关法律文书，可提前办理过户手续，房产性质仍为共有产权保障住房，限制交易期限从原取得不动产证之日起计算。不动产登记部门应在不动产权证上注记“共有产权保障住房”、所占份额、准予上市交易时间等内容。满5年的，按本办法第二十六条规定办理。

**第三十四条（税费征收）**共有产权保障住房购买、转让、回购等按规定缴纳相关税费。

**第三十五条（物业管理）**共有产权保障住房交付使用后，购房家庭承担整套住房专有部分和共有部分的物业管理服务费以及使用过程中全部管理责任和义务，全额缴纳所购房屋专项维修资金，行使物业管理的表决权。

**第六章 监督管理**

**第三十六条（违反使用管理规定的责任）**共有产权保障住房购房家庭有违反本办法第二十五条规定行为的，市或区住房保障行政管理部门应当责令其限期改正。逾期未改正，且情节严重的，市或区住房保障行政管理部门可责令其按违规行为发现时政府份额增购价格增购政府份额（未公布增购价格的，按同地段商品住房市场评估价执行），并就已购份额按上述价格补缴差价款，禁止其10年内再次申请本市各类保障性住房。

**第三十七条（违规申请的责任）**共有产权保障住房购房家庭采取隐瞒事实、弄虚作假等手段，骗购共有产权保障住房，取得申购资格的，市或区住房保障行政管理部门应取消其资格，按照以下规定处理，并禁止其10年内再次申请本市各类保障性住房。

（一）已签订购房合同，未交付房源的，由开发企业与其解除购房合同；

（二）已交付房源，未办理不动产登记的，由开发企业与其解除购房合同，收回住房；或要求其按第三十六条规定处理；

（三）已交付房源并办理不动产登记的，要求其按第三十六条规定处理。

**第三十八（信用管理）**共有产权保障住房购房家庭有本办法第三十七条规定情形的，将购房家庭主申请人及配偶的行为通报市联合征信系统管理部门，将其行为记入相应的征信系统。购房家庭被责令增购政府份额后，仍受10年交易期限限制。

**第三十九条（工作人员责任）**相关行政管理部门、代持机构及其工作人员在资格审核、监督管理过程滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或上级主管部门依法对直接责任人员进行处理，涉嫌犯罪的，移送司法机关。

**第七章 附则**

**第四十条 （适用范围补充）**建德、桐庐、淳安可结合当地实际，参照本办法，制定共有产权保障住房管理办法。

**第四十一条（施行日期）**本办法自 年 月 日起施行。