**《温州市区共有产权住房管理办法（试行）》起草说明**

为贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，保障市民基本住房需求，我局结合实际起草了《温州市区共有产权住房管理办法（试行）》（以下简称《办法》）。现就起草情况说明如下：

 一、起草背景

 **（一）国家政策导向。**党的十九大提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”的要求；2021年6月24日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号），明确提出“完善以公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”。

**（二）我市发展共有产权住房制度的必要性。**温州市区作为人口净流入的城市，近几年随着经济社会的快速发展，房价增长比较快，城镇中低收入家庭及新市民面临越来越大的购房压力，因此共有产权住房具有以下重要意义：**一是**有利于加快构建租购并举的住房保障制度；**二是**有利于缓解无房家庭购房支付压力，增加市民拥有产权住房机会；**三是**有利于财政资金循环利用，促进住房保障可持续发展；**四是**有利于抑制投资投机性购房需求，推动房地产市场平稳健康运行。

 二、起草过程

市住建局认真对照国家住房保障顶层设计和市委市政府有关要求，组织开展学习调研，通过深入学习北京、上海、杭州、宁波、厦门等地政策文本，多次走访对接有关部门和单位，起草了《办法》讨论稿；通过召开各区（产业集聚区）住建障部门座谈、组织开展多轮专题研讨、书面征求区（产业集聚区）政府（管委会）和相关市级部门意见等方式广泛征求吸纳各方意见，并根据反馈意见进行修改后最终形成《温州市区共有产权住房管理办法（试行）》（征求意见稿），现公开向社会公众征求意见。

1. 主要内容

《管理办法》共7章36条，包括总则6条、规划建设6条、价格权属3条、申请审核5条、登记处置7条、监督管理6条、附则3条。

**（一）关于概念定义。**《管理办法》第二条明确共有产权住房是是指政府投资或政府提供政策优惠，按照有关标准建设筹集，限定户型建筑面积，限制使用范围和处分权利，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。上述概念定义明确了共有产权住房的保障属性，以及户籍和非户籍家庭全覆盖的保障范围。《管理办法》第四条还特别明确了购买共有产权住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益。

**（二）关于筹建方式。**《管理办法》第八条明确了共有产权住房建设用地纳入国有建设用地年度供应计划，单列用地指标，并给予优先供应。第九条明确了共有产权保障住房的筹集建设三种方式：划拨土地集中新建、商品住房项目直接配建、既有房源转用等。

**（三）关于职责分工。**《管理办法》按照市政府统筹协调、市级职能部门、区政府三个层次明确职责分工。

**（四）关于户型面积。**《管理办法》第十条明确了共有产权住房以中小户型为主，高层建筑以90平方米以下为主，可根据三孩家庭居住需求适当建设90-120平方米的户型。既有房源转用的，可不受前述户型面积限制。

**（五）关于价格管理。**《管理办法》第十三条、第十四条明确共有产权住房销售基准价格确定方法程序。第十五条明确了同一项目购房家庭可根据支付能力在50%至80%间自主选择产权份额比例。

**（六）关于准入条件。**按照户籍非户籍全覆盖分类确定准入原则。《管理办法》第十六条明确市区户籍家庭、稳定就业的非市区户籍家庭申请共有产权住房的条件。无房核定的范围包括：申请家庭（含未婚后子女）在本市不动产登记和网签备案的房产、已签订征收（拆迁）安置协议未进行不动产登记的房产等；离异的单独申请对象要核查婚姻存续期间家庭住房情况。

**（七）关于申请程序。**《管理办法》第十七条明确了发布公告、申请审核、摇号选房、签订合同四个步骤的申请程序。

**（八）关于权属登记。**《管理办法》第二十一条明确购房家庭应按规定办理共有产权住房不动产登记。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不动产权利人，附记共有产权住房、购房家庭产权份额、政府产权份额、限制交易年限等内容。

**（九）关于政策衔接。**《管理办法》第十九条明确了已享受政府住房优惠政策、已承租各种保障性房源、已享受各类租房补贴的政策衔接和处理。

**（十）关于增购管理。**《管理办法》第二十三条明确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。

**（十一）关于回购管理。**《管理办法》第二十四条明确购房家庭需退出共有产权住房的，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。

**（十二）关于上市交易。**《管理办法》第二十二条明确购房家庭取得不动产权证满10年的，可将其产权份额上市交易。代持机构在同等条件下具有优先购买权。

**（十三）关于违规处理。**《管理办法》第三十、三十二条分别对违规申请和违规使用共有产权住房的行为如何处理进行了规定。