**《杭州市共有产权保障住房管理办法》起草说明**

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，完善保障性住房供应体系，规范本市共有产权保障住房建设和管理，保障市民住房基本需求，我局结合我市实际，制定了《杭州市共有产权保障住房管理办法》（以下简称《管理办法》），现将具体情况说明如下：

 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，6月24日出台的《国务院办公厅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“完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系”，正式确认了共有产权住房是以“三房”为主体的住房保障体系的重要组成部分。

**（二）我市发展共有产权住房制度的必要性**

我市自2015年起暂停经济适用住房申请受理后,逐渐形成了保障制度上以公租房为主、保障方式上实物配租和货币补贴并举的城镇住房保障体系。发展共有产权住房一是可健全我市租购并举住房保障体系；二是有利于在供给侧形成分层次住房供应体系；三是符合保障对象对拥有自有住房的诉求。

 二、《管理办法》基本体例

《管理办法》体例上总共四十一条，包括总则、建设管理、定价和权属、申请供应、使用管理、监督管理、附则共七章。总则部分共六条，主要明确概念定义、基本原则、职责分工等内容；建设管理部分共五条，主要明确规划用地、建设方式、建设要求等内容；定价和权属部分共四条，主要明确价格管理、产权份额、定价程序等内容；申请供应部分共九条，主要明确准入条件、申请程序、合同签订等内容；使用管理部分共十一条，主要明确使用限制、上市限制、回购管理等内容；监督管理部分共四条，主要明确违规使用、违规申请的责任等内容；附则部分共二条，主要明确适用范围、施行日期等内容。

三、《管理办法》主要内容

**（一）关于概念定义**

我市共有产权住房定名为共有产权保障住房。《管理办法》第二条明确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。上述概念定义基本明确了共有产权保障住房的保障属性，以及户籍和非户籍家庭全覆盖的保障范围。在《管理办法》第五条还特别明确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）关于筹建模式和运作模式**

《管理办法》第四条明确了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。第八条明确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。

**（三）关于职责分工**

 结合共有产权保障住房分级建设，以区为主的模式，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:

《管理办法》第六条明确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,会同市财政局、市发改委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。同时对市规划和自然资源局、市城乡建设委员会、市发展和改革委员会等部门的职责进行了明确。区级层面，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。

**（四）关于建设方式**

《管理办法》第十条明确共有产权保障住房采取划拨土地集中新建、出让土地集中新以及既有房源转化三种筹集方式。划拨土地集中新建的，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。出让土地集中新建的，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。

**（五）关于户型面积**

《管理办法》第十一条明确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。

**（六）关于价格管理**

《管理办法》第十二条明确共有产权保障住房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。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。划拨土地共有产权保障住房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，按照单套销售价格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购房家庭产权份额为土地出让时已确定的份额比例，按照单套销售价格对应的该比例支付房价。

**（七）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》第十六条明确在符合限购前提下，户籍家庭需要满足：主申请人市区户籍满一定年限、申请家庭一定年限内在市区无房、单身申请需满30周岁（含）；非户籍家庭需要满足：主申请人持有《浙江省居住证》或《浙江省引进人才居住证》、申请家庭一定年限内在市区无房、主申请人在市区连续缴纳社保或个税满一定年限、身申请需满30周岁（含）。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。其中涉及年限的规定以及房源供应方案具体在申请时的受理公告中明确。

**（八）关于申请程序**

《管理办法》第十八条明确了申请预售、发布公告、资格审核、配售摇号选房四个步骤的申请程序。其中资格审核环节，明确申请家庭提出申请，经审核，按规则确定配售摇号名单并进行公告。具体的规则将在受理公告中明确。配售摇号选房环节，明确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。

**（九）关于签订合同**

《管理办法》第二十条明确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》。

**（十）关于不动产登记**

《管理办法》第二十二条明确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不动产权利人，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。

**（十一）关于与其他住房保障政策的衔接**

《管理办法》第二十四条明确承租公共租赁住房、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。

 **（十二）关于增购管理**

《管理办法》第二十六条明确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。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，方可通过买卖、赠与等方式上市交易。市发改委会同相关部门对增购价格进行市场评估，并每年公布一次。

**（十三）关于回购管理**

《管理办法》第二十七条明确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，回购价款参照增购价格执行。

**（十四）关于上市交易**

《管理办法》第二十九条明确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。购房家庭按照其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。

**（十五）关于违规处理**

《管理办法》第三十六、三十七条分别对违规使用和违规申请共有产权保障住房的行为如何处理进行了规定，对违规使用主要通过民事方式，由代持机构追究其违约责任。对违规申请行为，《管理办法》明确了退回住房和补差两种处理方式，并明确存在违规行为的家庭禁止其10年内再次申请本市各类保障性住房。其中关于补差的处理方式，明确市或区住房保障行政管理部门可责令购房家庭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），并就原已购份额按上述价格补缴差价款。