附件8

关于《深圳市共有产权住房管理办法

（征求意见稿）》的起草说明

为全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实党中央、国务院关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的决策部署，加快建立共有产权住房制度，完善我市住房保障体系，根据《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）、广东省住建厅等六部门联合印发的《关于因地制宜发展共有产权住房的指导意见》（粤建保〔2020〕123号），结合我市实际，市住房建设局、市司法局组织起草了《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现就有关情况说明如下：

一、起草的必要性

# 一是贯彻党中央、国务院和广东省关于完善住房保障体系的决策部署，因地制宜发展共有产权住房。

二是规范共有产权住房轮候与配售、流转处分、监督管理等活动。

二、主要内容

《办法》共六章五十六条，包括总则、轮候与配售、流转处分、监督管理、法律责任及附则。主要内容如下：

（一）关于保障对象

共有产权住房主要面向符合条件的户籍居民供应。市政府可以根据住房供需情况，逐步将常住居民纳入供应范围。

## （二）关于申请条件

## 申请条件主要为：深户、在深缴纳社保满5年、无自有住房、未在本市享受过购房优惠政策、5年内未在本市转让过或因离婚分割过自有住房等。

（三）关于售价标准

共有产权住房销售价格按照土地出让时市场参考价格的50%左右确定，单套住房销售价格根据项目销售均价，结合楼层、朝向等因素确定。

（四）关于产权管理

共有产权住房实行产权按份共有，购房人产权份额按照项目销售均价占市场参考价格的比例确定，原则上不低于50%，同批次销售的同一项目的产权份额相同；其余部分为政府产权份额。共有产权住房实行产权封闭流转。签订买卖合同未满5年需退出的，应当向代持机构申请收购个人产权份额；签订买卖合同满5年的，购房人可面向符合条件的对象转让个人产权份额或者申请收购。

（五）关于住房使用和监督管理

共有产权住房交付使用后，购房人承担整套住房专有部分和共有部分的物业服务费以及使用过程中全部管理责任和义务，不得擅自出借出租住房。购房人应当全额缴交所购共有产权住房的物业专项维修资金，承担整套住房专有部分和共有部分使用过程中全部维修维护责任和义务。对于开发建设单位、房地产经纪机构及个人等各类主体存在违法违规行为的，通过责令限期改正、罚款等多种方式加以约束，促进共有产权住房的公平善用。

（六）关于特殊家庭的优先优惠政策

根据现行法律法规及国家、省、市有关政策，对退役军人、残疾人、因公殉职基层干部家属、见义勇为人员、道德模范等特殊家庭，分类设置了相应的优先政策，包括优先选房、定向配售等。

特此说明。