

《深圳市深汕特别合作区共有产权住房建设和管理暂行办法（征求意见稿）》起草说明

为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、租购并举住房制度的决策部署，加快建立深汕特别合作区（以下简称合作区）共有产权住房制度，完善合作区住房保障体系，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，以下简称国办发22号文）、《完善住房保障体系工作试点方案的函》（建保函〔2019〕220号，以下简称建保函220号文）、《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，以下简称粤建保123号文）等相关要求，结合合作区实际，我们组织起草了《深圳市深汕特别合作区共有产权住房建设和管理暂行办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现就有关情况说明如下：

一、起草背景和必要性

（一）是贯彻国家、省有关住房保障体系的最新要求

2019年12月，住房和城乡建设部印发建保函220号文，将深圳市列为完善住房保障体系试点城市，要求探索建立共有产权住房制度。2020年7月，广东省住房和城乡建设厅等六部门发布粤建保123号文，要求全省各地市因地制宜发展共有产权住

房。2021年6月24日，国办发22号文提出构建公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。为落实国家、省相关文件精神，合作区有必要相应出台相关办法，规范合作区共有产权住房的建设和管理。

（二）是需要解决合作区政策缺位与政策衔接的问题

目前，深圳市正根据国办发22号文等文件精神着力打造以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系，该体系将对共有产权住房等各类住房事业发展产生深远影响。2021年7月9日，市住房建设局调研合作区公共住房建设情况时，明确支持合作区参照深圳市相关政策，独立发布公共住房政策。为衔接深圳市相关政策，合作区共有产权住房亟需编制和出台。

（三）是解决合作区专项政策缺位问题的需要

目前，合作区尚未出台任何共有产权住房政策，区内共有产权住房的建设和管理缺乏操作规则，加之合作区公共住房项目已陆续建成投入运营，相关政策缺位问题亟待解决。

（四）是解决合作区“夹心层”人才住房的需求

优质企业和人才能引进来，更要留得住、发展好。高标准建设宜居深汕是合作区长远的目标，通过提供公共住房保障，特别是销售共有产权住房的方式，可以有效优化住房结构，营造一流营商环境，吸引和留住各类“夹心层”人才。

二、起草过程

2020年3月，我们启动《深圳市深汕特别合作区公共租赁住房建设和管理暂行办法》《深圳市深汕特别合作区安居型商品房建设和管理暂行办法》和《深圳市深汕特别合作区人才住房建设和管理暂行办法》（以下简称“三个公共住房办法”）的起草工作，并组建专项起草工作小组。

2020年4月底，起草小组完成“三个公共住房办法”初稿编制。2020年5月-2021年7月，“三个公共住房办法”历经了公开征求意见、合作区主要领导和分管领导专题会议审议、专家评审等流程，共形成七次修改稿。

2020年8月-2021年10月，起草小组根据国办发22号文等文件精神，结合深圳市办法相关情况，调整了《办法》的编制。2021年11月-2022年1月，起草小组详细分析了广州、杭州等地相关政策情况，对“三个公共住房办法”进行了完善。

2022年2月，“三个公共住房办法”征求了合作区各部门意见。2022年3月，合作区管委会分管领导两次召开专题会议研究讨论“三个公共住房办法”，起草小组根据会议精神进一步对《办法》进行了完善，形成本征求意见稿。

三、主要内容

《办法》共六章四十八条，包括总则、规划与建设、分配、

共有产权约定、监督管理及附则，主要内容如下：

（一）关于领导决策机制

由于共有产权住房的建设筹集和分配管理涉及合作区住建水务、组织人事、统战社会建设、发改财政、科创经服、公共事业、土地整备、应急管理等部门，以及深圳市规划和自然资源局、交通运输、公安、税务等部门的派出机构，为提高决策效率，《办法》明确合作区保障性安居工程工作领导小组负责合作区共有产权住房重大事项的协调决策。

（二）关于建设筹集渠道和土地供应方式

结合合作区住房开发、土地供应等方面的实际情况，《办法》从建设筹集主体、建设筹集渠道和土地供应方式三个方面明确了合作区共有产权住房的筹建模式：

1. 筹集建设主体。目前，合作区共有产权住房主要由深汕城投公司、深汕人才安居公司进行开发建设。据此，《办法》明确合作区共有产权住房由管委会及其确定的单位作为主体建设筹集。

2. 建设筹集渠道。一是相比深圳市，特别是原特区内区域，合作区现有可用于建设公共住房的土地资源较为充足，土地供应以新供应用地为主；二是合作区未来可以通过旧住宅区拆除重建等土地二次开发的方式筹建共有产权住房；三是企事业单位、社会组织等可以利用存量自有用地建设共有产权住房；四是《办法》

明确，从施行之日起，未销售的安居型商品房、人才住房转用为共有产权住房；**五是**合作区可以通过村企合作，利用征地形成的留用地开发建设共有产权住房。因此，《办法》明确合作区共有产权住房主要通过新供应用地建设、旧住宅区拆除重建、已批未建用地等建设、企事业单位等存量自有用地建设、村企合作开发建设等渠道建设筹集。

3. 土地供应方式。《办法》明确用于建设共有产权住房的新供应用地，可以招标、拍卖和挂牌等方式供应；合作区管委会及其确定的单位投资建设的共有产权住房用地，可以协议方式供应。企事业单位、社会组织等利用符合条件的存量自有用地建设共有产权住房的，可以协议方式完善用地手续。

（三）关于分配规则和申请条件

《办法》明确合作区共有产权住房主要按照项目批次受理、批次分配方式进行分配。结合合作区实际情况，住房申请条件主要为：合作区户籍人员或规定单位全职工作的人员、未享受过购房优惠政策等。

（四）配售面积标准和价格

相对比深圳市办法，合作区结合实际放宽了面积标准，共有产权住房配售面积标准分为两个档次：一至两人家庭（含单身居民）配售建筑面积为不超过九十平方米，三人及以上家庭配售建筑面积为不超过一百二十平方米。共有产权住房项目最高销售价格按同时期同地段同品质商品住房的市场价格减去商品住房与

共有产权住房的地价差确定。

（五）关于政府和个人产权份额

共有产权住房实行产权按份共有，根据粤建保 123 号文要求，并参考杭州、东莞等地做法，购房人产权份额按照项目销售均价占项目销售时同地段同品质商品住房的市场价格的比例确定，原则上不低于百分之五十，其余部分为政府产权份额。同批次销售的同一项目的产权份额相同。

（六）关于封闭流转规则

鉴于合作区共有产权住房与商品住房价格差距较小，为加强共有产权住房的吸引力，共有产权住房实行半封闭运行。购房人取得本套共有产权住房不动产权证书未满5年需退出的，只能向代持机构申请退出所持产权份额，退出时价格为原购买价格；购房人取得本套共有产权住房不动产权证书之日起满十年且取得共有产权住房全部产权份额后，所购住房转为商品性质住房，自取得本套商品性质住房不动产权证书之日起可以转让。

（七）关于住房使用规范

共有产权住房物业管理的表决权由购房人按照共有协议约定行使。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，不得危及建筑物的安全，不得损害他人的合法权益。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。

（八）关于监督管理和法律责任

鉴于《办法》属于规范性文件，因此，《办法》未对行政处罚、法律责任等作出明确规定，相关情况拟执行深圳市有关规定。

（九）关于住房转换

为促进共有产权住房与其他住房的互通互换，《办法》规定合作区住房主管部门可以根据实际需要和市场变化情况，按照有关规定对共有产权住房与公共租赁住房、保障性租赁住房等住房类型进行适当转换。

四、发文形式

《办法》根据《广东深汕特别合作区管理服务规定》第十七条规定，以规范性文件形式发布实施。