

附件二

关于《无锡市市区共有产权保障房管理办法 (征求意见稿)》的起草说明

根据国家对住房保障工作的新要求，按照市政府指示精神，结合无锡市区住房保障工作实际情况，我局组织起草了《无锡市共有产权保障房管理办法》。有关情况说明如下：

一、文件起草背景

2018年以来，住房保障工作面临的形势发生了比较明显的变化。主要是：

1、住建部对贯彻中央领导“房住不炒”指示精神，作出了新的部署。2018年12月以来，住建部先后3次召开重点城市住房保障工作座谈会，明确要求在“租购并举”总体框架下，优化保障房供应方式，停止经济适用房实物分配，建立公（廉）租房和共有产权房为主体的保障房供应体系。

2、这是落实经国务院备案的我市房地产市场宏观调控“一城一策”措施的需要。为落实调控内容，必须尽快对我市配售型保障房建设管理，作出制度性的安排并加以实施，以加快建立房地产市场长效机制，进一步完善住房市场体系和保障体系“两个体系”，充分发挥住房保障的“补位”作用，解决好中低收入家庭的住房问题。

二、《无锡市共有产权住房管理办法》总体框架

共有产权住房，是新的住房保障方式，住房城乡建设部在南京、上海等城市进行了试点，目前没有完整的上位法支撑，住建部鼓励各地进行探索。我局起草时，参考了南京、上海的相关政策文件，结合无锡市住房保障工作实际情况，形成了文件征求意见稿。

《无锡市共有产权住房管理办法》共六个部分，分别是：总则，主要是提出适用范围、定义、管理职责等内容。规划建设，明确规划选址、土地供应方式，建设方式，建设标准，政策支持等内容。申请和审批，主要是确定共有产权房的供应对象、申请条件、审批程序、资格管理等事项。售后管理，明确共有产权房销售后的使用规定、房屋处置规定等内容。监督管理、附则等条款，则对共有产权房建设、分配、信息化管理、申请和使用中的违规行为处罚等相应事项，进行制度化安排。

三、重点内容。

共有产权房作为一种新的住房保障方式，是对经济适用房制度的完善，目的是更加促进住房保障的精准性，同时纠正经济适用房制度中在一定程度上已经出现的套利行为，更好地维护住房保障制度的公平公正。基于此，在起草文件时，我们对共有产权房制度作了以下重点考虑：

- 1、确定共有产权住房的实施主体。我市的共有产权房，由市人民政府统一规划，实施全市一盘棋，市住房城乡建设局作为主管职能部门，市、区保障性住房管理办公室作为实施机构，同时明确各区、街道乡镇，在共有产权住房制度中的职责。

2、建设面积标准。根据我市经济社会高质量发展实际，“办法”提出共有产权房的套型以中小户型为主，一室户建筑面积不超过65平方米左右（套内面积40平方米左右），二室户建筑面积不超过90平方米左右（套内面积55平方米左右）。同时考虑国家的人口政策，提出少量配置建筑面积95平方米左右（套内面积65平方米左右）的三室户，仅向有大于8周岁异性二孩家庭供应。建设3室户保障房，是与经济适用房在建设标准上的一个比较重要的变化。

3、共有产权房的定价机制和产权份额，参考国内试点城市的做法，提出我市共有产权房实行政府定价。份额确定方面，个人持有份额，原则上按照房屋总价50%进行设定，充分考虑中低收入家庭的购买能力。

4、共有产权房后续管理的处置方式。考虑到共有产权房的保障属性，参考国内其他先行城市的通行做法，“办法”提出我市共有产权房有期限封闭管理的原则，在5年封闭期内，购房人需要出让房屋时，只能向政府指定的机构转让，由政府回购后继续作为保障房使用，满5年后可以进入市场转让，但增值收益部分必须根据产权比例分割，压缩购买经济适用房套利空间，使保障性住房更好发挥保障功能。

5、购房家庭不当使用保障房的相关处置条款。结合我市住房保障诚信体系建设的要求，“办法”中提出，对各类弄虚作假申请保障房、违反规定使用保障房的现象，纳入市公共信用信息服务平台，按信用失信行为相关规定进行管理，这与以往各类保

障房管理办法相比，是一个新的举措。

四、征求相关部门意见情况

2019年8月30日—9月4日，我局将《无锡市共有产权住房管理办法（试行）》（征求意见稿），发送各区人民政府、市发改委、财政、自然资源规划、司法、民政、人社、公安、税务、审计、大数据、公积金、城发集团等部门征求修改意见。从反馈情况看，各部门对“办法”，未提出重大修改建议意见，对个别条款的修改建议，我局已经在文件中做了相应的吸收采纳。9月17日，市政府召开会议，专题讨论了《无锡市共有产权住房管理办法（试行）》相关内容，上述征求过意见的部门分管负责人参加会议，对“办法”进行了讨论，会后，我局根据讨论意见对“办法”进一步作了完善。同年11月，我局将“办法”在局网站进行了一个月公示，未收到相关意见。2019年底，我局将文件报送市政府，市政府以锡政字〔2019〕1049号办文单交司法局审查。司法审查后，我局将相关意见吸收完善，并向市领导进行了汇报，并根据今年6月10日市政府召开讨论会意见，按政府规范性文件制定的要求，于7月24日召开了专家论证会、7月31日召开社会稳定风险评估座谈会，履行完了提交市政府常务会议审议的相关程序。