《无锡市市区共有产权保障房管理办法》

政策解读

1. **政策背景**

**党的二十大提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”要求，《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”，从国家层面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。经住房城乡建设部批准并报国务院备案的《无锡市房地产市场长效机制建设工作方案》，明确要求无锡市必须改革配售型保障房供应体系，建立共有产权房保障房供应体系，解决好中低收入家庭的住房问题。**

**二、目的意义**

**贯彻中央“房住不炒”精神和房地产市场宏观调控“一城一策”要求，补齐无锡市区住房保障在按国家要求停止经济适用房供应后缺乏产权类保障房的短板，切实提升无锡住房保障水平和供应能力，真正形成“租购并举”供应体系，对无锡积极推动共同富裕示范引领区建设具有重要意义。**

**三、主要内容**

**《无锡市市区共有产权保障房管理办法》（以下简称《管理办法》）共三十八条，主要内容如下：**

1. **明确概念定义**

**《管理办法》第二条、第三条明确共有产权保障房由政府投资以及政府委托其他单位建设并纳入保障性安居工程计划的，向符合规定条件的城镇中低收入住房困难家庭供应，实行政府与保障家庭按份共有产权。上述概念定义基本明确了共有产权保障住房的保障属性，保障范围目前仅涉及户籍家庭。**

1. **明确责任分工**

**《管理办法》第四条、第七条、第八条明确共有产权保障房专项规划纳入全市住房发展规划，由市发展改革、自然资源规划、财政、住房城乡建设四部门商议后报市人民政府批准，并向社会公布。市住房城乡建设部门负责提出年度共有产权保障房用地需求，市自然资源规划部门负责安排年度共有产权保障房土地供应。**

**（三）明确价格管理**

**《管理办法》第五条、第六条明确共有产权保障房销售价格实行政府指导价，并进行动态管理，在售房阶段向社会公布。购房家庭按单套销售价格的50%支付购房款，购房后取得50%产权份额比例。**

**（四）明确户型面积**

**《管理办法》第九条、第十条明确共有产权保障房以中小户型为主，建筑设计应综合考虑住宅使用功能与空间组合，满足家庭基本居住生活要求。**

**（五）明确准入条件**

**按照户籍家庭准入原则，《管理办法》第十二条明确申购家庭需要满足：**申请人具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括夫妻双方及未婚子女。单身家庭提出申请的，申请人年满35周岁；具有本市市区户籍满5年；人均月可支配收入以及人均住房建筑面积符合市住房城乡建设部门会同财政部门公布的年度准入标准；家庭金融资产、车辆等情况，符合本市市区住房保障中等偏下收入家庭认定标准。已签订房屋征收补偿协议未满5年或者已领取房屋征收补偿费用未满5年的，或者正在承租公共租赁住房或者廉租住房的，或者已经购买经济适用住房的，不得进行申购。

**（六）明确申购程序**

**《管理办法》第十五条至第十九条明确资格审核、发布公告、组织销售、签订合同的申购程序。选房环节，未在规定时间内选房并签订购房合同，或者因自身原因导致签订的购房合同被解除的，购房资格失效，自提出申请2年内不得申请购房。**

**（七）明确不动产登记**

**《管理办法》第二十一条明确购房家庭办理共有产权保障房登记时，不动产登记机构应当在不动产权证上注记“共有产权保障房”，并记载共有人和共有方式。**

**（八）明确回购管理**

**《管理办法》第二十二条明确自签订购房合同之日起5年内，购房家庭因故需退出保障的，可向代持机构提出退回其份额的申请，代持机构将原价进行回购。第二十三条明确购房家庭回购剩余50%产权的，自签订购房合同之日起5年内，按原购买价格回购；超过5年的，按市场评估价回购。**

**（九）明确上市交易限制**

**《管理办法》第二十四条明确自签订购房合同之日起满5年的，购房家庭方可上市转让。转让后，原购房家庭不得再次申请购买。**

**（十）明确违规处理制度**

**《管理办法》第三十四条明确申请家庭不如实填报申请文书，故意隐瞒或者虚报身份相关状况，或者伪造相关证明材料申请共有产权保障房的，一经查实，立即取消其资格，并禁止其5年内再次申请本市各类保障性住房；已骗购房屋的，责令其腾退住房，并按照同类地段市场租金标准全面积收取住房占用期间的租金。拒不执行的，依法承担相应的法律责任。第三十五条明确有关行政管理部门、市实施机构、代持机构及其工作人员在共有产权保障房管理工作中滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。**