

各地级以上市人民政府，各县(市、区)人民政府，省政府各部门、各直属机构：

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，加快完善我省城镇住房保障体系，多渠道满足住房困难群众的基本住房需要，经省人民政府同意，现就因地制宜发展共有产权住房提出以下意见：

一、总体要求和基本原则

(一)总体要求。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东重要讲话和重要指示批示精神，牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，深化住房供给侧结构性改革，突出住房民生属性，在人口流入集中、住房供需矛盾突出、住房困难群体数量较多的城市稳步发展共有产权住房，切实解决住房困难群体的基本住房问题，实现住有所居，加快完善我省城镇住房保障体系。

(二) 基本原则。

坚持政府主导、市场运作。加大政府对共有产权住房建设的投入，制定和落实引导、鼓励社会力量参与建设和管理的政策措施，更好地发挥市场机制作用。

坚持因地制宜、以需定建。发展共有产权住房的地级以上市应根据当地经济社会发展水平和住房困难群体住房消费能力，结合实际制定共有产权住房供应计划，合理安排建设规模，有序组织推进。

坚持产权清晰、规范运营。明确政府和个人产权比例，规范产权登记，产权流转实行封闭运行。建立健全管理机制，对保障对象实行动态管理，严把准入和退出关，确保各类信息公开。

二、规范共有产权住房建设管理

(三)明确房源性质。共有产权住房是由政府投资或提供政策优惠支持，按照有关标准筹集建设，面向符合规定条件的对象供应，实行政府与承购人按份共有产权，并限定使用和处分权利的政策性住房。共有产权住房纳入城镇保障性安居工程管理。

(四)明确面积标准。共有产权住房建筑面积不超过 120 平方米。各地要结合实际，合理确定建筑套型和建筑面积标准。

(五)制定供应计划。发展共有产权住房的地级以上市在摸清城镇住房发展现状、供需结构、共有产权住房潜在需求的基础上,统筹考虑当地财政承受能力等因素,合理确定共有产权住房供应计划。共有产权住房项目应当根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等要求,结合城市功能定位、产业布局和需求分布进行选址,优先安排在配套设施较为齐全、住房需求较为集中的区域。

(六)建立筹集渠道。共有产权住房主要采取以下渠道筹集:一是政府组织集中建设;二是通过“限房价、竞地价”等方式由房地产开发企业集中建设;三是通过“限地价、竞配建”等方式在商品住房项目中配建;四是在城市更新、“三旧”改造项目中配建;五是收购符合要求的新建商品住房或存量住房;六是转用符合要求的在建和未销售的经济适用住房、限价商品住房、直管公房等;七是接受捐赠等其他合法途径筹集。各地可结合实际探索开展企事业单位等社会力量利用自有建设用地和自筹资金建设共有产权住房。

(七)确保住房品质。共有产权住房应加强规划、设计、施工、监理、验收等环节的质量把关,保证住房质量。配套市政基础设施及公共服务设施,应同步规划、同步建设、同步交付使用。共有产权住房应实施全装修成品交房。

三、规范共有产权住房分配管理

(八)明确供应对象。共有产权住房面向符合当地规定条件的城镇无房家庭(含单身居民)供应。各地应将符合条件的人才、城镇稳定就业的外来务工人员、在粤工作和生活的港澳居民纳入共有产权住房的供应范围。每户家庭只能购买一套共有产权住房。各地可将人才住房纳入共有产权住房。

(九)明确产权比例。承购人的产权份额为共有产权住房销售价格占评估价格的比例，原则上不低于 50%，其余部分为政府产权份额。政府产权份额应由国有机构代为持有(以下简称代持机构)。

(十)规范价格管理。共有产权住房的评估价格，采用代持机构委托房地产估价机构评估等方式，参考同时期、同地段、同品质普通商品住房的市场价格确定。共有产权住房的销售价格实行政府指导价，根据不同的建设筹集方式确定：通过“限房价、竞地价”等方式由房地产开发企业集中建设的，销售价格不得高于土地出让时确定的最高销售价格;通过政府组织集中建设及其他方式建设筹集的，销售价格应综合建设、财务、管理成本、税费和利润以及承购人购房承受能力等因素确定。在产权转让或退出时，共有产权住房的销售价格，则根据届时评估价格确定。

(十一)规范申请审核。共有产权住房申请人应如实申报家庭住房、财产、收入等情况。公安、民政、人社、自然资源、市场监管、税务、银行、证券等部门根据各自职责，协助做好资格审核等住房保障工作。各地要建立共有产权住房的申请受理与审核工作流程，推行并联审核模式，推进部门信息资源共享，提高审核效率。

(十二)规范分配方式。发展共有产权住房的地级以上市应结合需求及供应能力，采取按房配售或轮候配售制度。申请人的配售排序，可通过综合评分、摇号抽签等方式确定。符合有关规定的优先供应对象，应予以优先安排。

(十三)规范合同签订。承购人应与代持机构、建设单位签订购房合同，购房合同应明确产权份额、使用规定、转让限定、抵押约定、继承约定、违约责任等内容。明确承购人应当按照有关规定和合同约定，不得分割个人产权份额以及增购政府产权份额。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_5013

