附件4

# 《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》意见采纳情况汇总表

说明：2023年1月17日-2月17日，《深圳市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》共收到1779条意见，其中可供分析研究的意见1725条；咨询类、情绪类意见54条。可供分析研究的意见涵盖总体政策设计、申请条件、配售面积标准、轮候规则、封闭模式、产权份额、住房使用、特殊群体、继承、监督管理、新旧政策衔接等19个方面，重点集中在：

一、申请条件（占18.49%）,代表性意见：取消共同申请人户籍限制、降低单身居民年龄限制等。

二、轮候册退出规则（占11.19%）,代表性意见：三年不认购就要退出轮候册太严格。

三、新旧政策衔接（占11.01%）,代表性意见：继续推行安居型商品房政策面向在册轮候家庭配售安居型商品房、老项目老办法。

四、配售面积标准（占10.96%）,代表性意见：允许三人家庭认购85平方米住房。

五、售价（占10.67%），代表性意见：降低售价。

六、封闭模式（占8.17%）,代表性意见：反对封闭流转。

经分析研究，采纳1050条（占60.9%），解释675条（占比39.1%）。

| 序号 | 问题 | 不同问题意见条数 | 不同问题反馈意见占比 | 不同观点反馈意见条数 | 反馈意见观点归纳 | | | 采纳 情况 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 0 | **总体政策设计问题** | 85 | 4.93% | 12 | 0.1通过政策内置设定的方式对群体进行切分，避免群体范畴过大。针对买房困难群体的安居房，和针对新市民、人才等群体的人才安居房的差异应该在共有产权房政策中给予体现。 | | | 采纳 | 《深圳市共有产权住房管理办法》（以下简称《共有产权住房办法》）申请条件明确，申请人具备市政府规定的人才引进迁户核准条件的，参加本市社会保险累计缴费三年以上；在配售方式条款中明确，共有产权住房主要面向个人配售，也可以根据本市经济社会发展需要，面向重点企事业单位职工定向配售。上述规定均体现了不同群体的差异性。 |
| 52 | 0.2保留现行安居型商品房和人才住房政策，不推行共有产权住房。 | | | 解释 | 2022年3月，我市印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》的通知(深府办函〔2022〕23 号),明确与国家住房保障体系全面衔接,优化调整我市住房障和供应体系,建立以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。 |
| 10 | 0.3允许租转售（将在在承租的公共租赁住房转为共有产权住房）。 | | | 解释 | 《公共租赁住房管理办法》（住建部11号令）第二十五条规定，公共租赁住房的所有权人及其委托的运营单位不得改变公共租赁住房的保障性住房性质、用途及其配套设施的规划用途。 |
| 7 | 0.4明确非本市户籍常住居民准入条件。 | | | 采纳 | 《共有产权住房办法》申请条件明确，市主管部门可以根据实际情况调整申请人、共同申请人的户籍条件以及申请人的年龄条件，在配售通告中载明。 |
| 3 | 0.5明确共有产权住房在落户、入学方面与其他普通商品住房政策的区别。 | | | 采纳 | 广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，承购人享受与购买商品住房居民同等的公共服务待遇。共有产权住房和商品住房同一小区的，应纳入所在小区统一管理，并享受同等服务、承担同等义务。 |
| 1 | 0.6单独建立公职人员的住房保障制度 | | | 解释 | 公职人员住房保障制度将另行研究制定。 |
| 1 | **申请条件的问题** | 319 | 18.49% | 14 | 1.1申请人条件。 | 1.1.1申请人户籍条件。 | 1.1.1.1必须具有深户。 | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》明确申请人需具有深户，但是市主管部门可以根据实际情况调整申请人、共同申请人的户籍条件以及申请人的年龄条件，在配售通告中载明。 |
| 20 | 1.1.1.2取消申请人户籍限制，居住证即可。 | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》明确市主管部门可以根据实际情况调整申请人、共同申请人的户籍条件以及申请人的年龄条件，在配售通告中载明。 |
| 4 | 1.1.1.3申请人深户或者五年社保，满足其中之一。 | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》明确申请人需具有深户，但是市主管部门可以根据实际情况调整申请人、共同申请人的户籍条件以及申请人的年龄条件，在配售通告中载明。 |
| 5 | 1.1.1.4深户满10年的优先配售。 | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》明确，共有产权住房的配售应当遵循公开、公平和公正的原则，采取轮候、抽签、摇号、综合评分等方式组织选房。关于将深户年限纳入综合评分考虑因素的具体做法将在共有产权住房配售实施细则中予以明确。 |
| 35 | 1.1.2申请人社保条件。 | 1.1.2.1社保5年年限太长，建议直接缩短或者根据学历实行差异化。 | 采纳 | 已缩短人才社保年限。 |
| 9 | 1.1.2.2提高社保年限（如10年）。 | 解释 | 要求5年社保考虑我市供应情况，也与现行安居型商品房政策有关申请条件的规定相衔接。 |
| 3 | 1.1.2.3删除“申请人在本市符合社会保险规定并正常缴纳（不含少儿医疗保险，下同），但在本市退休的除外”表述。 | 解释 | 确保申请人在深就业，提高住房保障精准度。 |
| 6 | 1.1.2.4参照现行安居型商品房政策，人才满3年社保即可。 | 采纳 | 《共有产权住房办法》申请条件明确，申请人具备市政府规定的人才引进迁户核准条件的，参加本市社会保险累计缴费三年以上。 |
| 1 | 1.1.2.5家庭中，只需要主申请人社保满足5年即可。 | 采纳 | 《共有产权住房办法》在申请条件中明确只要求申请人达到社保年限要求。 |
| 57 | 1.1.3单身居民申请人年龄条件。 | 1.1.3.1单身居民35岁的申请年龄条件过严，主流建议为修改为30岁、32岁或者33岁。 | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确市主管部门可以根据实际情况调整申请人、共同申请人的户籍条件以及申请人的年龄条件，在配售通告中载明。 |
| 1 | 1.1.4个人名义申请人范围。 | 1.1.4.1已组建家庭的，也可以个人名义单独申请。 | 解释 | 已组建家庭的，只能以家庭为单位申请，方便核查条件，确保共有产权住房能提供给更有需要的人。 |
| 1 | 1.1.5全文应统一使用单身居民表述或者是未组建家庭表述。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》已删除“已组建家庭”“未组建家庭”的表述。 |
| 123 | 1.2共同申请人条件。 | 1.2.1共同申请人户籍条件。 | 1.2.1.1取消共同申请人户籍限制。 | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》明确共同申请人需具有深户，但是市主管部门可以根据实际情况调整申请人、共同申请人的户籍条件以及申请人的年龄条件，在配售通告中载明。 |
| 1 | 1.2.1.2港澳台居民不受户籍限制，有失公平。 | 解释 | 《关于进一步便利港澳居民在深发展的若干措施》明确，十五、进一步完善来深发展的港澳人才住房保障政策。完善人才住房政策，持有本市居住证并符合条件的港澳人才可申请租住人才住房，港澳居民作为共同申请人申请购买人才住房时可不受户籍限制。 |
| 10 | 1.2.1.3投靠子女取得本市户籍的父母可以作为共同申请人。 | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 8 | 1.2.2子女共同申请人条件。 | 1.2.2.1放宽子女作为共同申请人的年龄限制。 | 部分采纳 | 成年子女符合特殊情况的，可以作为共同申请人。 |
| 1 | 1.2.3共同申请人范围。 | 1.2.3.1申请人和配偶的父母都不应作为共同申请人。 | 采纳 | 申请人可以根据自身实际情况，选择将申请人父母和配偶父母列为共同申请人。 |
| 3 | 1.3房产限制条件。 | 1.3.1房产转让年限。 | 1.3.1.1提高住房转让年限（如10年）。 | 解释 | 住房转让年限设置与我市现行做法一致，也与其他城市做法类似。 |
| 1 | 1.3.1.2降低自有住房转让年限（如3年）。 | 解释 | 住房保障资源是稀缺资源，以及考虑到我市住房供需矛盾日益突出，需要限定住房转让年限，不宜过低。 |
| 2 | 1.3.2自有住房范围。 | 1.3.2.1扩大房产限制地域范围。 | 解释 | 房产地域限制范围与我市现行保障性住房有关政策规定一致，有利于政策衔接，也与其他城市做法类似。此外，扩大房产限制地域范围，存在核查难的问题。 |
| 1 | 1.3.2.2小产权房属于自有住房。 | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 3 | 1.3.2.3应放宽对全家深户“深二代”的房产限制（例如：一套“老破小”住房不纳入自有住房范畴）。 | 解释 | 住房保障资源是稀缺资源，以及考虑到我市住房供需矛盾日益突出，需要限定无房条件。 |
| 1 | 1.3.2.4深圳市外拥有自有住房，允许购买共有产权住房。 | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 5 | 1.3.2.5因婚姻状况变更在本市拥有的自有住房（结婚对象的婚前房产，未登记在本人名下）不纳入房产限制范围。 | 解释 | 共有产权住房属于保障性住房，拥有其他住房的，需要退出，如果允许因婚姻变化拥有两套房，不需要回购或者流转，可能会有政策漏洞，甚至出现“假离婚”买二套房。 |
| 3 | 1.3.3作为主申请人购买过政策性住房但离异时该住房归原配偶所有的，之后又再婚的，可以作为申请人申请。 | | 解释 | 若对离异的申请人及共同申请人均不要求“未在本市享受过购房优惠政策”，将可能被质疑政策不公平，偏向某类群体。 |
| 1 | 1.3.4已购买过政策性住房的应限制再次购买。 | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 2 | **轮候顺序** | 36 | 2.09% | 8 | 2.1轮候顺序考虑因素。 | 2.1.1轮候排序综合考虑本市连续缴纳社保时长。 | | 解释 | 安居型商品房轮候家庭轮候顺序依受理回执号先后确定，新申请家庭选房排序按摇号顺序确定。 |
| 2 | 2.1.2轮候排序按照社保年限及有无深户确定。 | | 解释 | 安居型商品房轮候家庭轮候顺序依受理回执号先后确定，新申请家庭选房排序按摇号顺序确定。 |
| 3 | 2.2轮候顺序优先规则。 | 2.2.1有不满3岁婴幼儿需要抚养的，排名次序优先。 | | 解释 | 安居型商品房轮候家庭轮候顺序依受理回执号先后确定，新申请家庭选房排序按摇号顺序确定。 |
| 3 | 2.2.2家庭人口数多的，轮候优先。 | | 解释 | 安居型商品房轮候家庭轮候顺序依受理回执号先后确定，新申请家庭选房排序按摇号顺序确定。 |
| 1 | 2.2.3 35岁以上单身优先排序。 | | 解释 | 安居型商品房轮候家庭轮候顺序依受理回执号先后确定，新申请家庭选房排序按摇号顺序确定。 |
| 4 | 2.2.4 人才优先排序。 | | 解释 | 安居型商品房轮候家庭轮候顺序依受理回执号先后确定，新申请家庭选房排序按摇号顺序确定。 |
| 13 | 2.3轮候顺序变更规则。 | 2.3.1增加申请人父母、申请人配偶父母、年满十八周岁的子女作为共同申请人的，保留轮候顺序。 | | 解释 | 对于共有产权住房新申请家庭不采用轮候配售，采取按批次摇号配售方式。 |
| 2 | 2.3.2户籍新迁入的轮候家庭应当排在该区现有轮候家庭之后。 | | 解释 | 对于共有产权住房新申请家庭不采用轮候配售，采取按批次摇号配售方式。 |
| 3 | **轮候册变更与退出的问题** | 193 | 11.19% | 147 | 3.1退出轮候册情形设置不合理。 | 3.1.1连续三年未提出认购申请的，应退出轮候册不太合理，可设置前提条件。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》已删除该规定。 |
| 37 | 3.1.2申请人选房排序到位但未选定住房或者虽选定住房但未按照规定缴纳认购定金，累计两次的；累计两次太苛刻。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》已将累计次数调整为三次。 |
| 2 | 3.1.3实施更严格的退出条件，如三年改为六个月、两次改为一次。 | | 解释 | 安居型商品房轮候家庭退出轮候册情形按照《深圳市安居型深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深圳市人民政府令第228号）及其相关规定确定。 |
| 4 | 3.2进一步明确退出轮候册情形。 | 3.2.1明确三年不认购的具体情形。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》已删除该规定。 |
| 1 | 3.2.2增加一项“（五）因申请人已购买商品住房等自身原因不再符合共有产权住房申请条件的。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确申请认购共有产权住房时，需符合规定的申请条件。 |
| 1 | 3.3支持退出政策。 | 3.3.1支持3年不购房者退出轮候库的规定。 | | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》将本条从“退出轮候册”修改为“弃购规定”，删除相关规定。 |
| 1 | 3.4应该将客观因素的排除在外，比如已经签定合同但银行贷款审批问题导致不能成交，此种情况不应出库。 | | | 采纳 | 安居型商品房轮候家庭退出轮候册情形按照《深圳市安居型深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深圳市人民政府令第228号）及其相关规定确定。 |
| 4 | **售价的问题** | 184 | 10.67% | 54 | 4.1降低售价。 | 4.1.1价格设置高，不应与市场价格挂钩。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确共有产权住房项目的销售均价按照同期同区域同品质商品住房市场参考价格的50%确定。 |
| 76 | 4.1.2建议售价改为不高于市场价格的百分之五十（如：20%、30%）。 | | 解释 | 广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，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%。 |
| 2 | 4.1.3售价与子女数量挂钩，子女越多，售价越低。 | | 解释 | 共有产权住房项目的售价综合考虑本市住房困难居民经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平等因素确定。 |
| 7 | 4.2调整售价计算公式。 | | | 解释 | 共有产权住房项目的售价综合考虑本市住房困难居民经济承受能力、经济社会发展状况、物价变动水平等因素确定。 |
| 4 | 4.3市场参考价格。 | 4.3.1明确市场参考价格为二手房指导价。 | | 解释 | 《深圳市住房和建设局关于建立二手住房成交参考价格发布机制的通知》明确建立二手住房成交参考价格发布机制。共有产权住房的市场参考价不适用该规定。 |
| 7 | 4.3.2明确购房价为售价的50%还是市场参考价的50%。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确共有产权住房项目的销售均价按照同期同区域同品质商品住房市场参考价格的50%确定。 |
| 7 | 4.3.3明确市场参考价格的制定部门、制定流程以及数据来源。 | | 采纳 | 相关内容将在共有产权住房定价实施细则中明确。 |
| 7 | 4.4明确价格构成要素。 | 4.4.1明确贷款政策、装修金融支持、装修价格评估等，提高公积金贷款额度。 | | 解释 | 装修金融支持、装修价格评估等由主管部门另行研究。公积金贷款额度适用《深圳市住房公积金贷款管理规定》。 |
| 16 | 4.5降低首付比例。 | | | 解释 | 首付比例参照商品房政策规定。 |
| 4 | 4.6售价定价时点。 | 4.6.1售价定价时点修改为实际预售时。 | | 解释 | 广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，共有产权住房销售价格不得高于土地出让时确定的最高销售价格。另外，通过“招拍挂”方式开发建设的共有产权住房无法在销售时定价。 |
| 5 | **购房人产权份额** | 40 | 2.32% | 16 | 5.1购房人拥有全部产权份额，如参照安居型商品房。 | | | 解释 | 2022年3月，我市印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》的通知(深府办函〔2022〕23 号),明确与国家住房保障体系全面衔接,优化调整我市住房障和供应体系,建立以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。 广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，共有产权住房实行政府与承购人按份共有产权。 |
| 10 | 5.2明确购房人产权份额确定方式，如购房人产权份额由出资额决定。 | | | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》明确购房人产权份额按照项目销售均价占项目销售前同区域同品质商品住房市场参考价格的比例确定，原则上不低于50%；其余部分为政府产权份额。 |
| 11 | 5.3政府拥有较多的产权份额，购房人拥有较少的产权份额。 | | | 解释 | 广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，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。 |
| 1 | 5.4明确购房人产权份额低于50%的具体情形。 | | | 解释 | 《共有产权住房办法》明确购房人产权份额按照项目销售均价占项目销售前同区域同品质商品住房市场参考价格的比例确定，原则上不低于50%；其余部分为政府产权份额。 |
| 2 | 5.5明确购房人的产权份额不低于50%。 | | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确购房人产权份额按照项目销售均价占项目销售前同区域同品质商品住房市场参考价格的比例确定，原则上不低于50%；其余部分为政府产权份额。 |
| 6 | **面积标准的问题** | 189 | 10.96% | 141 | 6.1配售面积标准。 | 6.1.1 3人以上家庭可以选择85平方米。 | | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》明确建筑面积为85平方米左右的房源，可以根据实际情况面向3人家庭配售。 |
| 32 | 6.1.2根据家庭实际情况自行选择65平方米或者85平方米的住房。 | | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》明确建筑面积为85平方米左右的房源，可以根据实际情况面向3人家庭配售。 |
| 7 | 6.1.3为多成员家庭（如6人以上）提供更大面积的房源。 | | 解释 | 《住房和城乡建设部关于印发完善住房保障体系工作试点方案的函》（建保函〔2019〕220号）明确，共有产权住房以中小户型为主。广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，共有产权住房建筑面积不超过120平方米。在未来供需矛盾缓解的情况下，可以提供不超过120平方米的房源。 |
| 2 | 6.1.4正高职称与副局以上人员及领军人才纳入优先选房及可以选择80多平三房房源的范围。 | | 部分采纳 | 符合配售面积标准规定的人才，可以选择三房房源。 |
| 3 | 6.1.5明确三人家庭、四人家庭对应的配售面积标准。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确“以上”“以下”包括本数。 |
| 4 | 6.2合理分配不同户型面积的房源。 | | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 7 | **配售方式的问题** | 55 | 3.19% | 8 | 7.1采取轮候方式确定选房顺序。 | | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确共有产权住房的配售应当遵循公开、公平和公正的原则，采取轮候、抽签、摇号、综合评分等方式组织选房。具体方式应当在配售通告中载明。 |
| 6 | 7.2采取抽签、摇号方式确定选房顺序。 | | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确共有产权住房的配售应当遵循公开、公平和公正的原则，采取轮候、抽签、摇号、综合评分等方式组织选房。具体方式应当在配售通告中载明。 |
| 5 | 7.3定向配售方式。 | 7.3.1定向配售过程要公开透明。 | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 1 | 7.3.2共有产权住房配售采取定向配售方式。 | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 1 | 7.3.3取消定向配售方式。 | | 解释 | 广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，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。我市将根据项目供应的实际情况，采取定向配售方式。 |
| 2 | 7.3.4定向配售可向本区重点企业和人才倾斜。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确共有产权住房可以根据本市经济社会发展需要，面向重点企事业单位职工定向配售。 |
| 2 | 7.4人才群体配售方式。 | 7.4.1针对人才配售采用积分方式。 | | 采纳 | 在共有产权住房配售过程中将综合考虑多种配售方式，具体规则另行制定。 |
| 8 | 7.4.2针对人才配售采用摇号方式。 | | 采纳 | 在共有产权住房配售过程中将综合考虑多种配售方式，具体规则另行制定。 |
| 1 | 7.5配售方案。 | 7.5.1明确配售方案备案后的实施时间。 | | 采纳 | 可在共有产权住房配售实施细则中明确。 |
| 4 | 7.5.2明确配售条件具体内容。 | | 采纳 | 将明确配售条件具体内容。 |
| 3 | 7.5.3采取单独申报配售方案，独立审批入市的灵活方式。 | | 采纳 | 可在共有产权住房配售实施细则中明确。 |
| 3 | 7.5.4配售方案明确面向本市户籍居民和非本市户籍居民的比例。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确市主管部门可以根据实际情况调整申请人、共同申请人的户籍条件以及申请人的年龄条件，在配售通告中载明。 |
| 6 | 7.6剩余房源处理。 | 7.6.1共有产权住房项目首次配售后有剩余房源的，主管部门可以结合住房供需情况、项目情况等因素，采用常态化配售、定向配售等方式，也可以将供应对象调整为本市常住居民，或者由政府回购后将房源性质转为租赁住房等。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》已修改相关表述。 |
| 2 | 7.6.2剩余房源降低售价。 | | 解释 | 广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，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%。 |
| 1 | 7.6.3剩余房源转为商品住房。 | | 解释 | 共有产权住房属于保障性住房，不得随意转换为商品住房。 |
| 2 | 7.7认购房源范围。 | 7.7.1 可以认购全市任意区房源。 | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 8 | **预售制度的问题** | 8 | 0.46% | 4 | 8.1 反对预售制度，采用现售制度。 | | | 解释 | 预售制度参照商品房销售相关政策规定执行。 |
| 4 | 8.2建议共有产权住房预售资金监管参照商品房预售监管条例，并明确文中“全程全额监管”中的全额为工程款项，即确保工程能否如期封顶竣工的款项，而不是指全部售楼款项。 | | | 采纳 | 《共有产权住房办法》已修改表述。 |
| 9 | **共有产权住房 封闭模式** | 141 | 8.17% | 72 | 9.1实施一定年限的封闭流转，提升购房家庭的获得感，促进新老群体利益平衡。 | | | 解释 | 在我市供需矛盾突出情况下,实施全封闭流转,可突出“房住不炒”,精准保障住房困难群体,做大住房保障资源“蓄水池”,惠及更多的住房保障家庭。 |
| 57 | 9.2不应实行封闭流转。 | | | 解释 | 在我市供需矛盾突出情况下,实施全封闭流转,可突出“房住不炒”,精准保障住房困难群体,做大住房保障资源“蓄水池”,惠及更多的住房保障家庭。 |
| 12 | 9.3赞成封闭流转。 | | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确共有产权住房实行封闭流转制度。 |
| 10 | **流转和回购的问题** | 92 | 5.33% | 36 | 10.1提高回购价格。 | 10.1.1回购价格太低，应参考市场评估价，在此基础上，还要考虑货币贬值，以及贷款利息、装修投入等成本。 | | 解释 | 此回购价格已参考借鉴北京、上海等城市做法以及我市保障性住房回购相关规定。促进封闭流转，避免政府形成兜底作用。另外，购房人可以选择在购房满5年后，将住房封闭流转给符合条件的对象。 |
| 11 | 10.2修改回购价格公式。 | 10.2.1回购价格均应该分类设置，如类比取得完全产权的公式计算:原购房时销售价格+此增值收益；采用购房之日的基准利率，并将其写入购房合同，或采用与银行签订房贷合同的贷款利率。 | | 解释 | 此回购价格已参考借鉴北京、上海等城市做法以及我市保障性住房回购相关规定。促进封闭流转，避免政府形成兜底作用。另外，购房人可以选择在购房满5年后，将住房封闭流转给符合条件的对象。 |
| 2 | 10.3限制流转年限。 | 10.3.1无论任何时间都可以进行流转，不应设置“购房人自签订买卖合同之日起未满5年，只能申请回购”。 | | 解释 | 广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，原则上承购人取得共有产权住房不动产权证书满5年的，允许转让其所持有的全部产权份额。此外，我市商品住房也设置了限售期。 |
| 3 | 10.3.2提高禁止流转转让年限(如8年)。 | | 解释 | 广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，原则上承购人取得共有产权住房不动产权证书满5年的，允许转让其所持有的全部产权份额。 |
| 2 | 10.4流转对象。 | 10.4.1流转对象只能是代持机构。 | | 解释 | 流转对象可以是代持机构，也可以是符合条件的对象。 |
| 4 | 10.4.2放宽流转对象条件。 | | 采纳 | 封闭流转对象具体条件将在封闭流转办法中明确。 |
| 2 | 10.4.3共有产权住房转让对象也应按照轮候顺序进行，由主管部门负责。 | | 部分采纳 | 封闭流转对象由转让方自行确定，有助于提高封闭流转效率。封闭流转办法将另行制定。 |
| 1 | 10.4.4流转对象只能是轮候家庭。 | | 部分采纳 | 封闭流转对象具体条件将在封闭流转办法中明确。 |
| 2 | 10.4.5流转对象可以是政府。 | | 采纳 | 封闭流转对象具体条件将在封闭流转办法中明确。 |
| 8 | 10.5流转价格。 | 10.5.1 流转价格不清晰，应设置上下限。 | | 采纳 | 封闭流转对象具体条件将在封闭流转办法中明确。 |
| 1 | 10.5.2政府优先购买的，应当和购房人共享增值收益。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确在封闭流转过程中，在同等价格条件下，代持机构享有优先购买权。 |
| 2 | 10.6回购价格适用范围。 | 10.6.1回购价格不适用于另一套住房的回购。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》规定的收购价格仅适用于共有产权住房。 |
| 1 | 10.7回购程序。 | 10.7.1购买商品房的，承诺退出后，代持机构应当先行完成收购。 | | 解释 | 避免出现腾退难题。 |
| 4 | 10.7.2延长申请回购的期限。 | | 解释 | 申请回购期限设置，提高住房使用率，加强对违规违约行为的监督管理。 |
| 2 | 10.8赞同回购价格公式。 | | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 9 | 10.9明确封闭流转具体办法。 | | | 采纳 | 封闭流转办法将另行制定。 |
| 2 | 10.10共有产权住房购房人因结婚另行拥有共有产权住房的，不需要退出。 | | | 采纳 | 《共有产权住房办法》已删除该规定。 |
| 11 | **物业问题** | 3 | 0.17% | 3 | 11.1物业费用。 | 11.1.1购房人产权份额只有50%，只需承担一半的物业费和维修费。 | | 解释 | 广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，承购人应按有关规定和合同约定，缴纳按照整套共有产权住房全部产权建筑面积计算的住宅专项维修基金和物业管理服务费用，并享受住宅专项维修基金和物业管理服务的相应权利。政府已将其所享有的住房使用权无偿让与购房人，未实际占有、使用房屋，且不向购房人收取租金。 |
| 12 | **抵押的问题** | 33 | 1.91% | 33 | 12.1允许除购房贷款抵押之外的其他抵押，如短期抵押或抵押给主管部门。 | | | 解释 | 购房时，可以按揭抵押。若允许购房按揭抵押之外的抵押，将可能面临共有产权住房被强制执行，导致住房保障资源流失。 |
| 13 | **交换和换购的问题** | 11 | 0.64% | 6 | 13.1允许换购，比如：增购面积更大的住房。 | | | 采纳 | 可以在封闭流转市场内换购住房。 |
| 5 | 13.2允许置换，比如：2房可以置换3房。 | | | 解释 | 从我市实际出发，不允许置换共有产权住房，待供需矛盾缓和后再予考虑。 |
| 14 | **继承条件的问题** | 22 | 1.28% | 9 | 14.1无条件继承。 | | | 解释 | 共有产权住房具有保障性质，政府对其购买有明确的限制条件，同时购买人也需要承担责任和义务，因此，共有产权住房的继承不同于商品住房可以无条件继承。 |
| 2 | 14.2限制继承条件。 | 14.2.1继承人在深圳市内无房产，即可继承。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》已删除户籍条件，未在本市拥有政策性住房的可继承。 |
| 4 | 14.2.2继承人为深户，即可将继承的该套住房产权份额变更登记至继承人名下。 | | 解释 | 共有产权住房具有保障性质，政府对其购买有明确的限制条件，同时购买人也需要承担责任和义务，因此，应当限定共有产权住房的继承条件。 |
| 1 | 14.2.3未满十八周岁的子女作为共同申请人的，不影响其年满十八周岁后，继承本套共有产权住房。 | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 2 | 14.2.4拥有政策性住房的，也可以继承。 | | 解释 | 共有产权住房属于保障性住房，一个家庭不得重复享受购房优惠政策。 |
| 3 | 14.3明确继承条件。 | | | 采纳 | 《共有产权住房办法》已明确继承具体条件。 |
| 1 | 14.4继承人范围。 | 14.4.1继承人范围为“子女”“配偶”“合法继承人”，不包括非直系亲属、亲戚。 | | 采纳 | 继承人范围按照《民法典》相关规定执行。 |
| 15 | **特殊群体优先的问题** | 38 | 2.20% | 5 | 15.1退役军人优惠政策。 | 15.1.1退役军人服役年限建议不区分是否在本市服役或者原本市户籍的退役军人。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确申请人需具有深户，但是市主管部门可以根据实际情况调整申请人、共同申请人的户籍条件以及申请人的年龄条件，在配售通告中载明。 |
| 2 | 15.1.2优先考虑本地户籍的无房退役军人。 | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 2 | 15.1.3残疾军人作为共同申请人不受户籍限制。 | | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》明确申请人需具有深户，但是市主管部门可以根据实际情况调整申请人、共同申请人的户籍条件以及申请人的年龄条件，在配售通告中载明。 |
| 3 | 15.2残疾人优惠政策。 | 15.2.1将三级残疾人纳入定向配售范围。 | | 解释 | 若定向配售范围过宽，可能导致政策难以落地，无法保证部分特殊家庭的优先权益。 |
| 2 | 15.2.2将智力类三级以上残疾人员纳入定向配售范围。 | | 解释 | 若定向配售范围过宽，可能导致政策难以落地，无法保证部分特殊家庭的优先权益。 |
| 2 | 15.2.3将四级残疾人纳入定向配售范围。 | | 解释 | 若定向配售范围过宽，可能导致政策难以落地，无法保证部分特殊家庭的优先权益。 |
| 8 | 15.3多孩家庭优惠政策。 | 15.3.1多孩家庭列入特殊家庭。 | | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》严格落实相关法律法规中涉及有关特殊群体的住房优先优惠规定。 |
| 2 | 15.4多关注一线消防员。 | | | 采纳 | 《共有产权住房办法》严格落实相关法律法规中涉及有关特殊群体的住房优先优惠规定。 |
| 1 | 15.5建议将在相关领域表现突出，荣获市级职能部门一、二等功的人员列为特殊家庭。 | | | 采纳 | 《共有产权住房办法》严格落实相关法律法规中涉及有关特殊群体的住房优先优惠规定。 |
| 5 | 15.6将军队文职人员列入特殊家庭。 | | | 采纳 | 军队文职人员属现役军人、现役军人家属、残疾军人、退役军人、烈士遗属、因公牺牲军人遗属、病故军人遗属或者经本市退役军人事务部门认定为抚恤定补优抚对象的，可视为特殊家庭。 |
| 3 | 15.7多年深户的年长者应有政策倾斜。 | | | 采纳 | 《共有产权住房办法》明确申请人及共同申请人均为六十周岁以上，或者申请人为六十周岁以上的单亲家庭、单身居民属于特殊家庭。 |
| 3 | 15.8将“引进的已退休或即将退休的深圳市外专家”列入特殊群体，针对性制定申请条件，并参照高层次人才解决其住房问题 | | | 解释 | 《共有产权住房办法》严格落实相关法律法规中涉及有关特殊群体的住房优先优惠规定。 |
| 16 | **监督管理的问题** | 71 | 4.12% | 3 | 16.1加强监督管理 | 16.1.1加大经纪人和经纪机构惩罚力度。 | | 部分采纳 | 按照《房地产经纪管理办法》设置经纪人和经纪机构的处罚规定。 |
| 1 | 16.1.2产权比例分配和退出管理要公开透明。 | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 2 | 16.1.3不得出租。 | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 1 | 16.1.4学位仅限直系亲属使用。 | | 解释 | 学位使用范围需遵守学位相关政策规定。 |
| 8 | 16.1.5加强监督管理力度。 | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 2 | 16.1.6增加开发建设单位监督管理的禁止情形（如：如建设的共有产权住房质量差、不主动管理导致后续大量弃购、长期空置、甚至居住者人身安全以及健康权受害等，以及执行不到位造成社会资源浪费的情形）。 | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 5 | 16.1.7提高罚款金额。 | | 部分采纳 | 罚款额度严格落实《广东省规章设定罚款限额规定》有关规定。 |
| 4 | 16.2放宽监督管理。 | 16.2.1允许一定程度的改建扩建。 | | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》明确不得擅自改建、扩建共有产权住房。 |
| 2 | 16.2.2允许用于灵活就业用途。 | | 部分采纳 | 具体内容可在实际操作中明确。 |
| 32 | 16.2.3允许出租。 | | 解释 | 《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》（建保〔2014〕174号）明确，共有产权住房不得擅自出租。广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，（十五）规范住房使用。承购人应按有关规定和合同约定使用共有产权住房，不得擅自出租转借。 |
| 5 | 16.2.4 明确空置的正当理由内容。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》已删除该规定。 |
| 2 | 16.2.5删除“无正当理由连续六个月以上未在共有产权住房内居住的”。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》已删除该规定。 |
| 2 | 16.2.6购买商品住房不应退出共有产权住房或者在一定年限内应退出。 | | 解释 | 《住房和城乡建设部关于印发完善住房保障体系工作试点方案的函》（建保函〔2019〕220号）明确，购房人购买共有产权住房的，需退出公租房和政策性租赁住房；购买商品住房的，需退出共有产权住房。 |
| 1 | 16.2.7允许出借。 | | 解释 | 《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》（建保〔2014〕174号）明确，共有产权住房不得擅自出租。广东省住房和城乡建设厅等六部门《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)明确，（十五）规范住房使用。承购人应按有关规定和合同约定使用共有产权住房，不得擅自出租转借。 |
| 1 | 16.3按具体违规内容分级设置惩罚力度。 | 16.3.1考虑罚款与不当行为获利的关联，上限不应该限制为十万元或三万元。 | | 部分采纳 | 罚款额度严格落实《广东省规章设定罚款限额规定》有关规定，《共有产权住房办法》考虑罚款与不当行为获利的关联。 |
| 17 | **新旧政策衔接的问题** | 190 | 11.01% | 6 | 17.1轮候册分类、排序、房源供应、退出问题。 | 17.1.1直接利用目前安居房的轮候系统，排位考虑积分制。 | | 解释 | 申请人轮候顺序依受理回执号的先后确定。 |
|
| 4 | 17.1.2建议建立一个新的轮候库。 | | 部分采纳 | 共有产权住房的配售应当遵循公开、公平和公正的原则，采取轮候、抽签、摇号、综合评分等方式组织选房。具体方式应当在配售通告中载明。 |
| 4 | 17.1.3存量安居房轮候家庭、已经取得安居型商品房轮候回执并经审核合格的，直接纳入共有产权房轮候库。 | | 采纳 | 原安居型商品房在册轮候人符合《深圳市安居型深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深圳市人民政府令第228号）及其相关规定条件，可以按照轮候排序申请购买共有产权住房，其选房排序位于认购共有产权住房的申请家庭和单身居民之前。 |
| 75 | 17.1.4保留安居房类型，或将目前已入轮候库的家庭全部用安居房保障完再执行新政策。 | | 解释 | 2022年3月，我市印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》的通知(深府办函〔2022〕23 号),明确与国家住房保障体系全面衔接,优化调整我市住房障和供应体系,建立以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体的住房保障体系。新政实施后，将停止规划和建设安居型商品房，在建的安居型商品房将继续配售。 |
| 3 | 17.1.5共有产权住房轮候家庭排在安居型商品房轮候家庭之后。 | | 采纳 | 安居型商品房轮候家庭优先于共有产权住房新申请家庭选房。 |
| 2 | 17.1.6明确安居型商品房在册轮候家庭适用原政策的退出规定，还是适用新政的规定。 | | 采纳 | 安居型商品房在册轮候家庭适用原政策的退出规定，但是签订共有产权住房买卖合同的，也应当退出安居型商品房轮候册。 |
| 2 | 17.1.7安居型商品房在册轮候家庭适用退出轮候册的（一）（二）（四）情形，从新政实施后起算次数和未认购的期限。 | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 3 | 17.2老人老办法、老项目老办法。 | 17.2.1第五十五条修改为“本办法施行之日起，不再安排建设安居型商品房、出售型人才住房。已签订土地使用权出让合同的安居型商品房、出售型人才住房，继续按照228号令及其相关规定执行。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》已修改表述，增加“人才住房”。 |
| 51 | 17.2.2已购安居型商品房家庭，在建以及正在配售的安居型商品房项目、人才住房项目按原政策执行。 | | 采纳 | 与《共有产权住房办法》原意一致。 |
| 4 | 17.2.3我们对去年年底推出的人才房很感兴趣，这简直是我们留下深圳的决定性因素，是绝对的重大利好，希望人才房政策延续下去。 | | 部分采纳 | 已批准建设未销售的人才住房将继续供应。 |
| 2 | 17.2.4项目类型不应以签订土地合同为准，要以市政府批复意见为准。 | | 解释 | 土地使用权出让合同具有较强的法律约束性，严格落实了程序法定原则。 |
| 1 | 17.2.5通过市规划主管部门和区政府审议通过的拆除重建类“工业上楼"试点项目配套的可售型人才房，按原规定继续办理后续审批手续。 | | 解释 | 人才住房项目认定以市政府审定意见为准。 |
| 4 | 17.2.6对于已取得专项规划审批的城市更新项目，继续按照228号令及相关规定执行。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》施行之日起，不再安排建设安居型商品房和人才住房。已签订土地使用权出让合同的安居型商品房，继续按照《深圳市安居型深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法》（深圳市人民政府令第228号）及其相关规定执行。 |
| 2 | 17.3统一适用新政策。 | 17.3.1人才房纳入共有产权住房范围。 | | 解释 | 出售型人才住房的土地使用权出让合同补充协议明确，人才住房转为安居型商品房。 |
| 1 | 17.3.2新政策发布前不再推出安居房或人才房项目，政策出台后全部转为共有产权房。 | | 解释 | 为确保新旧政策平稳衔接，安居型商品房和人才住房项目适用“老项目老办法”的处理原则。 |
| 1 | 17.3.3原安居型商品房同样纳入封闭流转。 | | 采纳 | 具体内容可在封闭流转办法中明确。 |
| 3 | 17.4施行日期、过渡期。 | 17.4.1延长新政过渡期至2026年。 | | 解释 | 新政将尽快推出。 |
| 4 | 17.4.2尽快发布实施。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》正式公布后设置一定的缓冲期。 |
| 18 | 17.4.3设置过渡期。 | | 采纳 | 《共有产权住房办法》正式公布后设置一定的缓冲期。 |
| 18 | **市区分工的问题** | 11 | 0.64% | 11 | 18.1本区房源优先本区户籍轮候家庭。 | | | 部分采纳 | 《共有产权住房办法》明确区住房主管部门负责本区共有产权住房的供应分配、监督管理等工作， |
| 19 | **定义的问题** | 4 | 0.23% | 4 | 19.1购房优惠政策。 | 19.1.1购房优惠政策，是指购买过政策性住房、享受过我市高层次人才购房补贴政策等，删除“奖励补贴”。 | | 解释 | 人才安居相关政策明确，奖励补贴属于购房优惠政策。 |