附件2-2

**关于《深圳市安居型商品房建设和管理办法（征求意见稿）》的起草说明**

为规范安居型商品房的建设和管理，根据《深圳市保障性住房条例》及相关规定，结合本市实际，市住房建设局会同市司法局等部门组织修订了《深圳市安居型商品房建设和管理办法（征求意见稿）》（以下简称《办法》），现将有关情况说明如下：

一、修订的必要性

目前，我市正在加快深化住房制度改革，2018年8月出台的《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号，以下简称《意见》），是新时代我市住房供应与保障体系的总体设计文件。《意见》提出了深化住房制度改革的一系列创新性举措，对安居型商品房制度提出了若干调整完善意见，包括：安居型商品房约占住房供应总量的20%左右；安居型商品房重点面向符合收入财产限额标准等条件的户籍居民供应，可租可售、以售为主，建筑面积以小于70平方米为主，租金、售价分别为届时同地段市场商品住房租金、售价的50%左右；进一步明确安居型商品房的建设主体，并拓宽建设筹集渠道；优化调整安居型商品房分配规则，根据具体项目的供应时序分批次受理租购；出售的安居型商品房在一定年限内实行封闭流转。上述调整完善意见，是安居型商品房制度的重大创新，亟需对《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）（以下简称《暂行办法》）进行全面修订，将深化住房制度改革创新成果转化为法律制度。

二、主要内容

（一）关于市区职责分工

为有效发挥市住房主管部门（以下简称市主管部门）的统筹协调作用，又充分调动各区建设筹集安居型商品房的主动性和积极性。《办法》改变了以往由市主管部门主导建设管理的体制，实行由市主管部门统筹，区政府负责的管理体制。

首先，市主管部门是全市安居型商品房建设和管理工作的行政主管部门，负责拟定安居型商品房的规划、计划、标准以及配套政策；统筹、指导、监督安居型商品房的建设筹集以及分配等工作；根据实际需要集中建设安居型商品房，作为统筹调剂和直接分配的房源。

其次，区政府负责本区安居型商品房建设和管理工作。区住房主管部门（以下简称区主管部门）组织实施本区安居型商品房的建设筹集、配租配售以及监督管理等具体工作。区相关部门按照职责分工，做好各自工作。

再次，鼓励各区在安居型商品房的建设和管理方面开展区际合作。市政府统筹协调各区政府，在安居型商品房的建设和管理方面建立区际合作机制，各区政府可以通过提供建设资金或者建设用地进行合作开发建设，所建的安居型商品房按比例分成。

最后，除福田区、罗湖区、南山区房源供需矛盾突出的区以外，其他区每年度应当划出不低于20%的安居型商品房房源，由市主管部门统筹调剂。

（二）关于划定收入财产限额

《办法》规定，市发展改革部门负责根据本市居民收入水平、家庭财产状况、住房状况以及政府财政承受能力、住房市场发展状况等因素划定收入财产限额标准，并实施动态调整。市民政部门负责建立健全居民经济状况核对和认定机制，加强核查力量，充分运用大数据、云计算等先进技术，对居民收入财产状况进行核对和认定，提高核查效率和精准度。

（三）关于受理与分配方式

《办法》明确，对于新申请人实行按批次分配，对于已在轮候册的申请人仍可采用轮候分配方式。同时，为提高审核效率，采取按照房源数量的一定倍数，确定一定比例的申请人提交书面资料，进行资格审核。

（四）关于租售方式

安居型商品房可租可售。租赁安居型商品房期间，仍符合申请条件的，经主管部门同意可以申请购买所承租的安居型商品房，购买价格为实际购房时同区域同类型市场商品住房售价的50%。租赁期限届满，未提出续签申请或者购房申请的，应当退出所承租的安居型商品房。

（五）关于特殊群体优先

《办法》对特殊群体的范围和优先方式作出了进一步的完善，按照国家、省、市有关规定，《办法》重新划定特殊群体的范围，并从以下方面规定了对特殊群体的具体优先措施：

一是特殊群体作为申请人的，只需参加本市社会保险累计缴费5年以上；退役军人的服役年限计入本市社会保险累计缴费年限。

二是租售程序中对特殊群体采取增加抽签次数、配置两个摇号号码、综合评分时给予加分等优先措施。

三是主管部门可以安排一定比例的房源面向特殊群体申请人中的抚恤定补优抚对象及一至二级残疾人配租配售。

四是对退役军人，计算应缴增值收益时，服役年限计入在深累计纳税申报年限，一并给予折扣。

（六）关于封闭流转

《办法》对安居型商品房在一定年限内实行封闭流转的制度做了具体安排：

首先，购房人自签订买卖合同之日起至取得完全产权前，可向符合条件的申请人转让，也可向原产权单位或者主管部门申请回购。其中，签订买卖合同未满3年的，只能向原产权单位或者主管部门申请回购。

其次，规定了封闭流转期间的回购价格和转让价格，具体如下：签订买卖合同未满3年，向原产权单位或者主管部门申请回购的，回购价格为原购买价格；签订买卖合同3年及以上，向原产权单位或者主管部门申请回购的，回购价格为原购买价格加上按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息；签订买卖合同3年及以上，面向在册轮候人或者符合《办法》申请条件的对象转让的，转让价格由买卖双方协商确定，市主管部门可以制定并提供指导价格。

此外，为进一步提高封闭流转程序的可操作性，具体的封闭流转办法将另行制定，报市政府批准后实施。

（七）关于应缴增值收益

《办法》完善了应缴增值收益计算公式等内容，计算公式具体如下：

应缴增值收益=取得完全产权时该套住房市场评估价格×（1-原购房时基准销售价格/原购房时市场价格-1%×折扣系数×与产权单位签订买卖合同购买安居型商品房的申请人在深累计纳税申报年限）-相关费用。

具体折扣系数由市主管部门另行制定，报市政府批准后执行。

取得完全产权时，按照上述公式计算应缴增值收益为0或者负数时，购房人无需向政府缴纳增值收益,政府也无需向购房人支付任何费用。

退役军人的服役年限计入在深累计纳税申报年限。

上述计算公式将应缴增值收益与购房人在深服务年限挂钩，有利于鼓励购房人持续为本市作贡献。同时，考虑到不同片区住房价格存在差异，为体现公平原则，在设计该公式时增设了折扣系数对应缴增值收益进行调节。

（八）关于新旧政策衔接

《办法》充分考虑了新旧政策的有效衔接和平稳过渡。具体安排如下：

一是预留了过渡期。《办法》颁布之日起至施行之日止，拟留有一定时间，符合条件且有意愿进入轮候册的申请人，可以依照《暂行办法》及其相关规定提出申请，审核合格的纳入轮候册。

二是《办法》施行后，安居型商品房同时面向在册轮候人和新申请人供应，为合理优先照顾在册轮候人，《办法》明确了在租售方案中确定一定比例的项目房源面向在册轮候人分配，在册轮候人既可以按照《暂行办法》及其相关规定继续轮候购买安居型商品房，如符合《办法》规定的收入财产限额标准等申请条件，也可以按照《办法》申请租购安居型商品房，租购成功的退出轮候册。

三是设立封闭流转机制。新申请人购买的安居型商品房适用封闭流转机制，在册轮候人已购买安居型商品房的，根据自身意愿，也可以选择按照新规定进行封闭流转。

四是在取得完全产权的规定年限上采取“老人老办法，新人新办法”的处理原则，依照《暂行办法》及其相关规定购买的安居型商品房取得完全产权的年限适用原规定，即签订买卖合同10年后可以申请取得完全产权。

五是确定了应缴增值收益的计算方式和适用对象。

六是在册轮候人信息发生变化的，应当按照《暂行办法》及其相关规定处理。

特此说明。