**密级：**公开

建议第20220641号

**案 由**：关于对深圳市安居型商品房（共有产权房）建成后再发售的建议

**提 出 人：**林南阳,陈雄英,张汉清,胡珊,黄宝明,李苏华,熊永强,曹伟,雷鸣,胡春华,李天昊,韦小冰(共12名)

**办理类型：**分办

**承办单位：**市住房和建设局,市规划和自然资源局

**内 容：**

一、背景

政府建设保障型安居房（共有产权房），对于改善民生，促进社会和谐稳定具有重要意义，尤其是深圳这样的一线城市，土地资源极其稀缺造成了高房价，许多来深建设者都梦想在这里有一个自己的家。深圳市住房建设局推出的安居房（共有产权房）项目就是为买不起商品房的市民实现了安居梦想。但，现有安居房（共有产权房）销售方式是房屋开发商在房子主体结构建设达到三分之二的时候 由住房建设局主导，面向安居房轮候库里有资格购买的家庭出售，也就是购买家庭在购买时主体建筑还没有封顶竣工，房子以及小区所有配套设施等都没有完工，购房者看不到现楼实物，只能凭着开发商提供的售楼户型图，规划图来作为依据买房，这种销售方式由此产生了两个问题：

（一）很多安居房（共有产权房）项目购房家庭在办理交房手续时，发现现房施工质量差、小区规划配套设施等等跟当初开发商提供的合同图纸有很大的出入，又或许现房实物设施等跟购房者的期望不一致，而此时建筑基本完成，很多方面未必有办法更改，于是购房者和开发商和政府就产生了很多纠纷，甚至闹到上诉维权；

（二）轮候库家庭已经购买了安居房，并且已经办妥了所有按揭贷款手续，开始供房，但是由于开发商自身的原因导致工程停工或建设进度缓慢，没能在合同约定期限如期交房，或者由于拖延工期导致赶工而出现更多质量问题，更造成购房家庭的不满。综上述情况容易导致纠纷问题，甚至一些准业主不办理入伙手续、投诉上上访等，也使开发商陷入困境，不利于社会和谐稳定和发展，安居房（共有产权房）项目本来是政府为无房家庭造福的民生实事，应研究更合适安居房（共有产权房）销售模式和交接程序，杜绝或减少问题和矛盾的产生，把好事办得更好。

二、建议

（一）建议政府出台规定，安居房（共有产权房）必须全部落成竣工，各项指标经相关部门验收合格后再向轮候库家庭发售，确保购房时是各项配套设施健全的现楼，规避开发商偷工减料，保证工程质量，避免买房时货不对板而引起的一系列纠纷；

（二）为减轻开发商的资金压力，建议政府特许调整安居房（共有产权房）项目开发补地价款置后缴纳，在项目建成后开售时再补缴纳，或再次降低补地价标准。