**《关于保障房房源管理的若干规定（征求意见稿）》**

**修订说明**

一、文件出台背景及实施效果

上海是土地资源稀缺的超大型城市，为提高房源使用效率，使有限的公共资源配置发挥最大效用，促进保障房建设供应的可持续发展，本市于2012年制订出台保障性住房房源用途管理政策，经2014年、2019年两次修订，现行文件为《上海市人民政府关于批转市住房城乡建设管理委等五部门制订的<关于保障性住房房源管理的若干规定>的通知》（沪府规〔2019〕36号）。该项制度的出台和实施，为打通各类保障房使用渠道、根据阶段性工作重点灵活调整保障房用途提供了制度保障。据统计，政策实施以来，已有约15万套保障房房源按规定进行了用途调整。

二、文件修订的必要性

根据国家要求，2021年本市出台了《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（沪府办规〔2021〕12号，下称“《实施意见》”），实施保障性租赁住房制度；2023年9月，国务院出台《关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14号，下称“《指导意见》”），要求将共有产权保障房新建项目调整为配售型保障性住房。沪府规〔2019〕36号文有关内容需根据住房保障最新工作要求和品种分类予以调整。

三、主要修订内容

本次进一步修订完善保障房房源用途调整相关政策，是在基本维持原政策框架结构的基础上，根据国家文件管理要求和住房保障最新工作情况作相应调整。主要修订内容如下：

**一是规范文件制发。**根据市政府办公厅近期发布的政府系统文件制发审核工作提示，市政府制发的文件，可单列“总体要求”，一般不单列指导思想、工作原则、目标任务等小标题。根据上述要求，对“一、房源管理原则”部分作相应调整。

**二是调整“保障性住房”名称。**考虑到国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》文件中已对“保障性住房”赋予特定含义，在部分文件中特指“配售型保障性住房”，为避免引起社会误读，此次修订将文件中“保障性住房”的名称表述统一调整为“保障房”，以作区分。

**三是完善房源用途调整方式。**根据国家及本市相关规定，对文件作相应调整：一是拟增加配售型保障性住房、保障性租赁住房（《实施意见》发布后建设筹措的保障性租赁住房，不包含公共租赁住房、单位租赁房）与其他种类保障房之间的房源用途调整路径。其中，考虑到保障性租赁住房品类的多元性及管理的严格性（实行只租不售），本次修订仅增加保障性租赁住房用途调整“单通道”，即仅允许其他类保障房用途调整为保障性租赁住房。二是根据配售型保障性住房与共有产权保障房（《指导意见》发布前建设筹措的存量共有产权保障住房）的工作衔接要求，拟删除其他种类保障房用途调整为共有产权保障住房的相关内容。此外，为保证后续操作的灵活性，对于销售类保障房阶段性作为租赁类保障房使用的，可在本文件规定的用途调整方式以外，不改变房屋性质，阶段性认定为保障性租赁住房、公共租赁住房。