# 《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》亮点采撷

完善保障体系 助力共同富裕

——《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》亮点采撷

作为扎实推进高质量发展建设共同富裕先行市的重要举措之一，《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》（以下简称《办法》）将于2022年2月26日正式施行。据介绍，该《办法》旨在深入推进浙江省宁波市住房保障和供应体系建设，“共富先行”开新局，实现购房者拥有产权住房的梦想。

宁波市住房和城乡建设局相关负责人表示，作为加强住房保障制度顶层设计的落地政策，《办法》出台具有重要的现实意义：有利于加快构建租购并举的住房保障制度；有利于缓解无房家庭购房支付压力，增加市民拥有产权住房机会；有利于财政资金循环利用，促进住房保障可持续发展；有利于抑制投资投机性购房需求，推动房地产市场平稳健康运行。

亮点一 三种渠道筹集建设房源

《办法》提出三种筹集建设房源渠道。

以出让方式供应土地集中建设。土地出让前，住房保障部门应当会同有关部门确定共有产权住房建设要求、车位车库产权归属、不动产登记、房源回购等内容，纳入土地出让条件。

商品住房项目配建。土地出让前，住房保障部门会同有关部门确定共有产权住房建设要求、配建比例、不动产登记等内容。

既有房源转用。政府房源、商品住房或其他社会房源，可以按照规定程序转为共有产权住房：住房保障实施机构提出具体实施方案，经住房保障部门征求发改、财政、自然资源规划等部门意见，按权限报本级政府审议通过后组织实施。

亮点二 按市场价销售 产权份额有限制

为抑制投资投机性购房，共有产权住房将按照市场价格进行销售。在建或交付未满一年的，市场销售价格参考相近时期、相邻地段商品住房项目销售备案平均价格；交付满一年的，市场销售价格参照相近时期、相邻地段存量住房小区平均交易价格。单套住房销售价格在上述市场销售价格基础上，结合楼层、朝向、位置等因素，实行差价浮动。

共有产权住房的产权份额，由购房家庭与政府按比例共同持有。其中，购房家庭的产权份额，即购房家庭实际出资额占共有产权住房市场销售房款的比例，原则上不低于60%、不高于80%，同批次销售同一项目的产权份额相同；申请前十二个月家庭人均可支配收入低于上年度当地城镇居民人均可支配收入的购房家庭，购买政府筹集建设的共有产权住房，可以自主选择持有不低于60%的产权份额。其余部分为政府产权份额，由政府指定部门或机构（以下简称“代持机构”）持有。

集中新建共有产权住房居住区的车位、车库产权归政府所有；居住区配套设施除根据有关规定移交相关部门外，其余部分归政府所有。政府所有的，由代持机构持有产权并负责运营管理。

亮点三 申请不限户籍 付款方式多元

《办法》明确，申请购买面向本行政区域供应的共有产权住房，申请购房家庭应当推举一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人。年满二十八周岁的单身家庭户可以独立申请购买。

满足相关条件，本地城镇户籍家庭和非本地城镇户籍家庭可申请共有产权房。对于列入宁波市人才分类目录且经认定的高级及以上层次人才，可以放宽或者取消缴纳社会保险、收入财产等条件并优先供应。

同时，还可根据工作需要，分项目分批次定向定量供应人才集聚的特定企事业单位特定范围在职人才，具体供应方案报经本级政府审议通过后组织实施。

购房家庭可以自主选择一次性付款、住房公积金贷款、住房商业贷款及住房组合贷款等付款方式。购房家庭根据本市物业专项维修资金有关规定，需按整套住房全额缴纳物业专项维修资金。共有产权住房交付后，购房家庭承担整套住房物业管理服务费以及使用过程中全部管理责任和义务。

购买过本市低收入家庭住房、经济适用住房、限价房、共有产权住房等保障性住房的，或者被列入严重失信名单的家庭，不得申请购买共有产权住房。符合条件的购房家庭，应当满足本市住房限购条件且只能购买一套共有产权住房。

亮点四 满十年可销售 符合条件可回购

取得不动产权证书满十年的共有产权住房可以上市转让。购房家庭既可以通过购买政府产权份额，获得全部产权后上市转让；也可以与代持机构按照各自产权份额上市转让，分配总房款的相应部分，住房性质转为普通商品住房。

取得不动产权证未满十年的共有产权住房，购房家庭产权份额不得上市转让，符合条件，经住房保障实施机构批准，代持机构可以按原购房价格与届时单套市场销售价格中的最低价格回购。

为满足购房家庭拥有完整产权份额的愿望，同时促进住房保障资金良性循环使用，《办法》规定，在两个时间段，符合条件的购房家庭可以购买政府产权份额：

取得不动产权证满四年（含）、未满五年（不含）的共有产权住房，未持有其他住房的购房家庭可以按照原购房价格一次性购买政府产权份额，准予上市交易时间不变。

取得不动产权证满十年（含）的共有产权住房，购房家庭可以按照届时单套市场销售价格一次性购买政府产权份额，并可根据届时购房家庭经济困难状况、未持有其他住房等情况给予合理优惠，具体优惠政策由市住房保障部门另行规定。

亮点五 产权份额可继承 违规申报有处罚

继承人或受让人没有其他住房的，按照规定提交申请后，可以与代持机构签订房屋使用协议，作为共有产权住房使用。

继承或受让后的不动产登记，住房性质仍为共有产权住房，限制交易期限从购房家庭首次取得不动产权证之日起计算，不动产权证书上注记“继承”“离婚析产”或“夫妻加名”等内容。

继承人或受让人有其他住房的，在《办法》适用范围内，继承人或受让人应当申请购买政府产权份额，或者由代持机构按规定回购购房家庭产权份额。

购房家庭不如实申报，故意隐瞒或者虚报身份相关状况的，伪造或者提供不真实材料申请共有产权住房的，以及违背承诺或未按规定时间腾退所租赁的公租房、保障性租赁住房、公有住房的，五年内不得申请本市各类保障性住房，并进行相应处理。

中国建设新闻网2022-2-15