

广州“上新”共有产权住房 购房个人产权比例最高不超85%

享受与商品住房相同公共服务权益，“夹心层”市民和青年“刚需”群体可购买

记者从市住建局获悉，为缓解广州市无房家庭的住房压力，吸引紧缺人才，满足新市民住房的需求，实现住有所居目标。1月2日，广州市政府常务会议通过了《广州市共有产权住房管理办法》(下称《办法》)，就谁可以买、如何买、能否交易、按什么价格交易等问题，作出了明确规定。

据介绍，《办法》中有六大创新亮点：一是体现两个支撑，既能实现市民安居保稳定、又能吸引人才促发展；二是因地制宜分层实施，划分中心六区统筹建设与周边五区各自建设两个层次；三是强调“共有同权”，即享受与商品住房同等公共服务待遇；四是采用多渠道筹建，综合了其他城市多种方式；五是明确提出品质建设，强调均好性，随后将出台规划建设导则；六是封闭运行，加强自住功用、防止投资投机。

《办法》提出，购买共有产权住房，享有与购买商品住房同等公共服务权益。这意味着广州将进一步向市民提供经济上可负担的产权式住房保障，加快构建公租房、政策性租赁住房、共有产权住房相结合的保障性住房供应体系。

■新快报记者 王彤
通讯员 穗建

①什么是“共有产权住房”？

个人与政府共有的保障性住房

《办法》明确了广州市共有产权住房是保障性住房，广州的共有产权住房纳入城镇保障性安居工程，由政府投资或提供政策优惠，按照有关标准筹集建设，以部分产权设定销售价格，面向符合稳定就业等规定条件的本市城镇户籍无房家庭和非本市户籍无房家庭供应，实行政府与承购人按份共有，并通过约定限制使用、收益和处分权利的保障性住房。

②共有产权住房有何权益？

享受与商品住房相同公共服务权益

《办法》还明确，购买共有产权住房享有与购买商品住房同等公共服务权益，具体包括教育、医疗、户政、养老、住房公积金等公共服务权益。

也就是说，购买共有产权住房视同购买商品住房享受子女的幼儿教育、中小学义务教育，可以立户、入户，可以申请住房公积金贷款或提取住房公积金余额，可以作为本社区居民参加社区活动、享受养老等家庭综合服务。

③谁可以购买？

“夹心层”市民

和新就业青年“刚需”群体

据介绍，共有产权住房主要面向符合条件的城镇户籍市民和非户籍人才“夹心层”市民，尤其是新就业、青年“刚需”群体。“夹心层”是指收入、财产超过承租公租房限制条件，但又暂不具备购买商品住房经济负担能力的群体。“刚需”是指在穗就业、结婚生育等必要的基本自住需求。

在申购和配售方面，《办法》明确了申购条件：第一，单身申购人应年满30周岁，已婚人士申购则不受年龄限制；第二，本市城镇户籍满10年[具有本科学士及以上学位学历、中高级专业技术职称和执业资格目录、高技能人才和紧缺工种(职业)目录、人才绿卡主卡人员之一的，不受户籍或户籍年限限制]；第三，申购前缴纳养老保险满60个月(中断、补缴累计不超过6个月且不计

在内)；第四，家庭成员名下无本市的住宅、商铺、写字楼；第五，允许正常退出共有产权住房后仍可再有1次申购机会；第六，对双职工家庭，或有博士、硕士学位、高级专业技术职称等人员优先配售供应。从购买程序上看，房源供不应求时摇号抽签，不轮候。

④能否交易？

不得出租或出借，产权满2年可转让

《办法》以共有协议方式对共有产权住房使用、退出、继承、维修、监管进行约定，明确共有产权住房产权流转实行封闭运行(承购人不能购买政府产权份额取得完全产权、不能转化为商品住房)，不得将房屋出租或出借给除本人或配偶的直系亲属之外的他人使用。

满足2年限售年限后可退出，承购人可以向代持管理机构提出转让所持产权份额的申请，受让人应当具有购买共有产权住房资格，代持管理机构在同等条件下享有优先购买的权利。承购人所持产权份额转让产生的增值收益归承购人享有，转让价格低于原购买价格的差价代持管理机构不予补偿。

⑤申购多大面积？

90平方米以下中小户型为主

《办法》提出，共有产权住房有六种筹建方式。其中，土地公开出让或城市更新改造时进行“限价”“配建”，以及由政府单独选址集中新建的均属新建住宅，也有利用政府性房源、其他房源或收购商品房用作共有产权住房。

值得一提的是，共有产权住房建筑面积一般都是90平方米以下的中小套型为主，各项建设规划指标、使用良好性能不低于同一居住区商品住房平均水平。其中，以60-80平方米两居室或小三居室成套住宅为主，可以适应地块形态插花布局少量60平方米以下和90平方米以上户型，由申购人根据居住需求和经济能力自行考虑选择购房面积大小。

在选址方面，要求共有产权住房要优先安排在需求较为集中、交通和生活配套设施规划较为齐全的区域，促进职住平衡、产城融合。此外，集中新建的居住区配套设施(含

车位、车库)产权归政府所有，由代持管理机构代持产权并负责管理，租赁给居住区住户使用，车位(车库)原则上按不低于1:1配套建设。

⑥销售价格怎么定？

按市场评估价一定比例 或按不超过销售限价确定

据介绍，共有产权住房销售前，首行要由代持管理机构办理评估，取得市场价作为参考。“限房价、竞地价”等方式集中新建的共有产权住房由开发建设单位按照不超过土地出让时确定的最高销售单价的要求，自行确定具体销售价格。其他方式筹集建设的，综合考虑市场价和保障对象支付能力确定销售均价，一般情况下，可能设定为市场价的50%-85%。具体到单套住房售价，其设定以均价为基础，上下浮动比例不超过10%。

除了标示的房价和国家规定购买方应负担的税费、专项维修资金等法定事项外，任何单位或个人不得再向承购人收费或变相收费。

⑦产权份额如何确定？

个人产权比例原则上为50%-70%

《办法》要求，原则上购房人个人产权比例为50%-70%，最高不超过85%，具体按照共有产权住房销售均价占销售前同地段、同类型新建商品住宅市场评估价的比例确定，同批次销售的同一项目的产权份额相同，其余产权份额为政府产权份额。

此外，采用土地出让时“限房价、竞地价”等方式集中新建的共有产权住房销售时，如果限价与市场价基本接近(即限价超过了市场参考价的85%)，经批准可以转为商品住房按不超过限价优先面向申购人出售，但承购人购买后不得再次申购共有产权住房。

如果申购人在申购过程中弄虚作假、违背承诺或未按规定时间腾退所承租的公共租赁住房、人才公寓、直管公房、单位公房等政策性租赁住房，即使取得住房也要退还，10年内禁止其申购共有产权住房，将有关失信信息按照规定纳入公共信用信息管理系统，依法予以失信惩戒。

