



# 北京住建委推新政:5年内将建150万套住房 租赁房和共有产权房占一半 共有产权住房时代来临?

近日,一则“北京拟推‘共有产权住房’,新北京人分配不少于30%”的新闻,将“共有产权房”推到了大众视野里。8月14日,北京住建委明确:北京、上海、深圳、成都、黄石、淮安6个城市明确被列为全国共有产权住房试点城市,这是否意味着共享房子时代也要来了?



所谓“共有产权住房”,简单来说,就是一套房子,政府和购房人各持有一定比例的产权,那么购房人在购买时就可以支付较少的房款,买下一套自住的房屋。

在买房初期,这个房子的费用由购房人与政府、住房协会或其它社会非盈利机

构按出资份额共同享有产权;随着购房人收入的提高、财富的积累,可以逐步增购产权,直至最终完全占有产权。

而且,值得一提的是,共有产权房属于产权类住房,可按照当地相关规定办理落户、入学等事宜。该政策有利于中低收入

人家解决住房问题。虽然政府也占有一定比例的产权,但如果购房人是自住的话,那么房屋的使用权是完全归购房人的,确保了通过此套房屋来实现家庭自住的目的。

## 什么是共有产权房?

## 共有产权房价格如何?

共有产权住房的销售价格,以低于同地段普通商品住房的价格为原则,在综合考虑建设、管理成本等基础上确定。共有产权住房销售价格实行明码标价,不得在标价之外收取任何未予标明的费用。

共有产权住房销售价格,由有定价权

的价格主管部门会同住房保障部门确定,并向社会公布。已实际租住2年以上的公共租赁住房,其“租改售”的价格,可以在核定的销售价格基础上下浮动5%。

而且不满5年的,不允许转让。共有产权住房自购房合同签订之日起,不满5年不

得申请购买完全产权,未取得完全产权,不得上市交易。

自购房合同签订之日起满5年,可申请购买完全产权。届时,按同时期、同地段普通商品住房价格向政府支付政府所占份额的房款。

## 产权分配比例如何定?

根据新制定的《北京市共有产权住房管理暂行办法》公开征求意见,其中,购房人产权份额,参照项目销售均价占同地段、同品质普通商品住房价格的比例确定;政府产权份额,原则上由项目所在地区级代持机构持有,也可由市级代持机构持有。

简单来说,就是看摇号、选房时该项目周边同地段、同品质普通商品住房价格,以这个价格来计算,共有产权房供地时定的价格占多大的比例,购房人的产权份额就占多大比例。

举个例子,某个共有产权住房,供地的

时候确定将来的销售均价为3万元/平方米,在摇号、选房时该项目周边同地段、同品质的普通商品住房价格是4万元/平米的话,那么购房人占有的产权份额就是四分之三,也就是75%,另外25%则是政府占有的产权份额。

## [相关链接]

## 与经济适用房有何不同?

共有产权房与原来的经济适用房、公租房目的一致,从根本上来讲,都是在为老百姓提供住房保障。但在整个制度设计上,和经济适用房有很大区别。经济适用房的产权是受限制的产权。共有产权房中

申请者 and 政府各拥有产权份额,属于商品房产权。

所以,原来经济适用房只能通过行政手段管理,现在的共有产权房除了行政手段管理,还可以通过《物权法》手段管

理。从某种程度上来讲,这种制度设计的改变是给了政府更方便更有力的手段来贯彻落实共有产权房最基本的功能——保障居住。

(彭丽明 整理)



The BUND IMPRESSION  
大诚·外滩印象

现房

臻藏瑞安  
领擎大宅气度

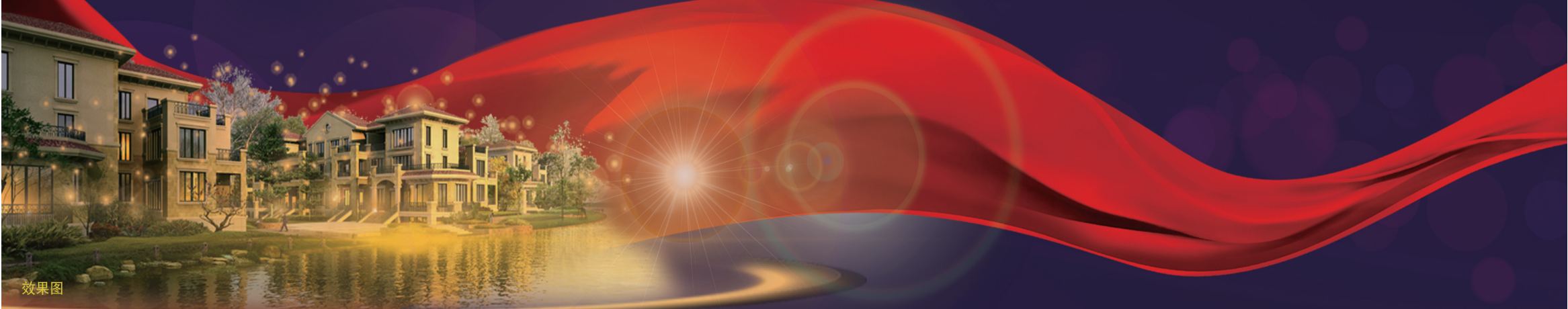
建筑面积约 360-440 m<sup>2</sup>

城市排屋

建筑面积约 180-238 m<sup>2</sup>

花园洋房

墅式低密度住宅区



尊爵  
热线

6687 9999

现场销售中心:瑞安滨江大道1888号大诚外滩印象 开发商:温州大诚房地产开发有限公司

瑞房售许字(2014)第036号