

# 宁波出台共有产权住房政策!

## 什么人能申请? 房价、产权如何定? 能否交易? ……

节后开工第一天，  
重磅住房政策发布!

昨日，记者从宁波市住建局获悉，作为扎实推进宁波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》)已经出台，将于2022年2月26日起施行。

据介绍，该《办法》的出台，旨在深入推进我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。

那么申购共有产权住房，需要满足什么样的条件? 共有产权房的房价是怎么定的? 产权又怎么定? 上市交易有哪些限制? 政府产权份额如何购买?

一起来看市住建局的权威解读。



### 什么是共有产权住房?

政府与购房家庭共有产权的保障性住房

《办法》明确共有产权住房是由政府投资或政府提供政策优惠，按照有关标准筹集建设，限定套型面积，限制使用范围和处分权利，实行政府与购房家庭按份共有产权，面向符合规定条件的本市无房家庭供应的保障性住房。



### 房价怎么定?

按照市场价格进行销售

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。

其中——

在建或交付未满1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1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。



### 产权怎么定?

由购房家庭与政府按比例共同持有

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12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。

《办法》指出，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。



### 哪些人可申请?

年满28周岁，  
符合相关规定的单身家庭户

《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1名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人。年满28周岁的单身家庭户可以独立申请购买。

《办法》将供应对象覆盖到了本地城镇户籍家庭和非本地城镇户籍家庭。

本地城镇户籍家庭，应同时符合下列条件:

- 1.主申请人具有共有产权住房供应行政区域城镇户籍连续满10年，或申请前12个月在当地连续缴纳社会保险且无补缴记录;
- 2.在本市无房屋(含申请前5年内交易登记的房屋，下同);
- 3.家庭人均年可支配收入低于上年度当地城镇居民人均可支配收入的150%。

非本地城镇户籍家庭，应同时符合下列条件:

- 1.主申请人是在当地登记注册的单位稳定就业且正常缴纳社会保险，申请前5年在本市累计缴纳社会保险满36个月，申请前12个月在当地连续缴纳社会保险且无补缴记录;
- 2.在本市无房屋;
- 3.家庭人均年可支配收入低于上年度当地城镇居民人均可支配收入的150%。

对于列入本市人才分类目录且经认定的高级及以上层次人才，《办法》明确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。

《办法》另外指出，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。



### 哪些人群限制供应?

购买过经济适用住房、  
被列入严重失信名单等的家庭

《办法》还对限制供应共有产权房的家庭和正在享受其他住房保障政策的家庭衔接进行了明确。

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。

租赁公租房、保障性租赁住房、公有住房的购房家庭，应当在签订购房合同前腾退或者以市场租金租赁该住房，租赁期限至共有产权住房交付通知送达后满6个月止。

对于享受公租房租赁补贴的购房家庭，应当自签订购房合同次月起停止发放租赁补贴。



制图:许明