

市民关心的共有产权住房政策

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,宁波出台《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日起施行。

政策发布后,引发了市民的关注热潮。围绕市民关心的问题,宁波市住房保障和房屋征收管理中心专家进行了统一答复,一起来了解一下。

1. 什么是共有产权住房?

答:《办法》所称的共有产权住房是指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。

2. 我市共有产权住房筹集建设有几种方式?

答:主要有三种方式:一是以出让方式供应土地集中建设;二是商品住房项目配建;三是既有房源转用。

3. 共有产权住房销售价格如何?

答:我市共有产权住房销售价格将按照市场定价,其中在建或交付未满1年的共有产权住房市场销售价格,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年的共有产权住房市场销售价格,可参照相近时期、相邻地段存量住房小区平均交易价格。

4. 共有产权住房产权份额比例如何?

答:共有产权住房产权份额由购房家庭与政府按比例共同持有。购房家庭产权份额是购房家庭实际出资额(含按揭贷款)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;但是申请前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代持(以下称代持机构)。

5. 共有产权住房销售价格、产权份额比例确定程序?

答:市级共有产权住房市场销售价格及其浮动幅度、产权份额,由住房保障实施机构拟定,报市住房保障、价格行政管理部门审批。

区县(市)共有产权住房市场销售价格及其浮动幅度、产权份额,由区县(市)住房保障实施机构

提出建议,区县(市)住房保障部门商同级价格行政管理部门后,报本级政府审批。

6. 购买共有产权住房的付款方式?

答: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,不同付款方式的购房价格相同。

7. 共有产权住房供应对象范围?

答:我市共有产权住房供应对象包括本地城镇户籍家庭、非本地城镇户籍家庭。本地城镇户籍家庭是指共有产权住房所供应行政区域(以下称供应地)城镇范围内户籍家庭。非本地城镇户籍家庭是指共有产权住房所供应行政区域农村范围内户籍家庭和共有产权住房所供应行政区域范围外户籍家庭。

8. 申请购房家庭的主申请人、共同申请人是指哪些人? 单身家庭有什么要求?

答:申请购买共有产权住房以家庭为单位(以下称申请购房家庭),并确定一名具有完全民事行为能力的家庭成员作为主申请人,主申请人配偶及其未成年子女应当作为共同申请人,已成年未婚子女可以根据自己意愿决定是否作为共同申请人,其他人不能作为共同申请人。

单身家庭申请购买的,申请人应当年满28周岁,同时也应当具有完全民事行为能力。

9. 申请购房家庭需要符合当地住房限购条件?

答:申请购房家庭应当符合本市住房限购条件。

10. 本地城镇户籍家庭申请购买共有产权住房,应符合哪些条件?

答:一是主申请人具有供应地城镇户籍,申请前取得供应地城镇户籍连续满10年,或者申请时在供应地正常缴纳社会保险,申请前12个月在供应地连续缴纳社会保险且无补缴记录;二是主申请人及其家庭成员在本市无房屋(含申请前

5年内交易登记的房屋,下同);三是申请前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150%,同时家庭财产符合规定标准。

11. 非本地城镇户籍家庭申请购买共有产权住房,应符合哪些条件?

答:一是主申请人在供应地登记注册单位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个月在供应地连续缴纳社会保险且无补缴记录;二是主申请人及其家庭成员在本市无房屋;三是申请前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150%,家庭财产应当符合规定标准。

12. 哪些人申请购买共有产权住房可以放宽条件? 具体放宽什么条件?

答:主申请人是列入本市人才分类目录且经认定的高级及以上层次人才,可以放宽或取消社会保险年限、收入财产等条件并优先供应。

13. 哪些家庭不能申请购买共有产权住房?

答:已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,不能申请购买共有产权住房。

14. 申请购房家庭承租公租房、保障性租赁住房、公有住房(含直管和自管公房等)后又申请购买共有产权住房的,承租房屋如何处理?

答:申请购房家庭承租公租房、保障性租赁住房、公有住房(含直管和自管公房等)后又申请购买共有产权住房的,允许其提出申购申请,但是不得同时享受本市其他住房保障政策。承租公租房、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承租的上述住房;或者以市场租金租赁上述住房,租赁期限至购买的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

月起停止发放上述补贴。

15. 共有产权住房如何实行常态化申请?

答:与公租房实行常态化申请受理不同,共有产权住房申请采取项目登记制,在申购期间集中申请,不搞轮候。

共有产权住房建设项目具备销售条件后,开发建设单位制定销售方案并提出销售申请,经住房保障行政管理部门审核同意后,由住房保障实施机构会同开发建设单位在政府官方网站及新闻媒体发布销售申购公告。申购期限一般不少于15日。

16. 我市共有产权住房供应程序有哪些?

答:(一)发布公告。开发建设单位取得共有产权住房建设项目商品房预售许可证或办理现房销售备案后,制定销售方案并提出销售申请,经住房保障行政管理部门审核同意后发布销售申购公告。

(二)申请受理。在规定时间内,本地城镇户籍家庭,应当向户籍所在地设立的受理点提出申请;非本地城镇户籍家庭,应当向工作单位登记注册地设立的受理点提出申请。

(三)审核公示。区县(市)住房保障行政管理部门应当会同相关部门按照各自职责分工,在规定时间内通过政务信息共享和大数据核查等手段进行联网审核;经审核公示符合条件的申请购房家庭,核准登记为供应对象并向社会公布。

(四)资格确认。住房保障实施机构可以采取随机摇号等方式,对核准登记为供应对象的申请购房家庭进行排序,并根据当期销售房源规模和申请购房家庭排序等情况,确定准购家庭及其选房顺序、候补购房家庭及其候补顺序。

(五)选房签约。开发建设单位按照准购家庭名单及其选房顺序公开组织选房。准购家庭选定共有产权住房后,应当与开发建设单位签订购房合同、与代持机构签订房屋使用协议。

(六)递补供应。准购家庭选(购)房后房源有剩余的,开发建设单位应按照候补购房家庭名单及其候补顺序公开组织递补选(购)房。

