

6日上午,烟台市住建局召开新闻发布会,烟台将在省内地级市中率先推出首批1476套共有产权住房。购买人可先购买共有产权房70%的产权,2年之后决定是否购买剩余的30%,12月7日起开始受理申请。

本报记者 钟建军  
通讯员 志鸿 振鹏

## 出售产权比例为70% 申请须获得资格证

据了解,为更好地满足住房困难群众的多元化住房需求,完善烟台市住房保障体系,烟台市率先出台《烟台市共有产权住房管理试行办法》,并于2017年12月向社会推出首批共有产权住房1476套。

烟台市住房保障中心副主任迟乔介绍,根据住房保障有关政策规定,目前市中心区(芝罘区、莱山区)保障性住房和共有产权住房已具备申请条件,即日起同步受理申请。申请本批次保障性住房或共有产权住房的家庭,为已经获得了市中心区《住房保障资格证》,且《住房保障资格证》在有效期内的家庭。其中,已经承租保障性住房的家庭可以申请共有产权住房,但不得再次申请保障性住房,在选购共有产权住房交房后3个月内须退回所承租的保障性住房。

本批次可供出售的共有产权住房共1476套,锦绣家园项目1254套,单套建筑面积为54㎡—97.77㎡,房屋状态为毛坯房,经物价等部门核定的销售基准价格为6150元/㎡,出售产权比例为70%;锦绣新天地项目222套,单套建筑面积58.46㎡—90.68㎡,房屋状态为毛坯房,经物价等部门核定的销售基准价格为5970元/㎡,出售产权比例为70%。

## 单价仅4305元/㎡ 剩余产权2年后可买回

这个价格是如何确定的呢?据介绍,共有产权住房属于出售性质,由物价等部门按商品房价格下浮10%核定销售基准价格,向购房人出售70%产权,剩余30%产权归出售人所有,购房人共有2年后可按



已建成的锦绣家园项目,可提供1254套共有产权住房。本报记者 钟建军 摄

# 共有产权房来了,烟台尝鲜 可享房价“九折”优惠,并只购买70%产权

届时计税评估价格增购剩余的30%产权,拥有完全产权并可上市交易。对此,迟乔解释说,相当于商品房打了九折后,花七成钱就能买到房子,这七成部分还能贷款。贷款首付三成的话,购买人只需花几万元就能实现“住房梦”。像烟台市物价局核定的锦绣家园基准价是6150元/㎡,认购人实际购买的单价为6150×70%=4305元。

据介绍,本批共有产权住房交房时间为2018年3月31日前,具体按《共有产权住房销售合同》约定执行。

迟乔介绍,购房人可以不购回剩余的30%产权,与出售人长期共有,直至该房屋出售或购房人需购置其他住房。共有产权保障房不仅满足了住房困难家庭“有住房”的需求,还大大化解了他们一次性交纳房款的经济压力。

迟乔称,自2017年以后,烟台商品住房价格上涨速度较快,芝罘区目前平均价格达到9000元/㎡,烟台积极推出共有产权房,是烟台的重要民生工程之一,能极大地缓解住房困难家庭购房难问题,对抑制商品住房的价格上涨也有着积极意义。

## 项目均为现房 多数是小高层

锦绣家园项目位于莱山经济技术开发区,西邻董家庄,东靠石家疃,58路公交到达,本批次1254套房源均为小高层建筑。

6日18时许,记者来到了位于福顺路附近的锦绣家园小区,目前小区是已建成的现房,绿化也已基本完成。傍晚时分,小区内已经亮起了不少灯。据了解,该小区是经济适用房和廉租房项目,目前已有不少申请经济适用房的业主入住。住在9号楼2单元902房的夏志灯告诉记者,他申请的是经济适用房,去年搬进来的。“我们家80多平方米,两室一厅,户型挺不错。”夏志灯说,家里是电暖,挺暖和的,“冬天老家冷,就把在栖霞老家的岳父接过来过冬。”记者看到,客厅里直接铺着被褥,其岳父将脚伸进被褥里取暖。夏志灯说,小区里小户型的房子都是一室一厅,还有不少是两室一厅的。

另外,锦绣新天地项目的222套共有产权房,位于黄务街道办事处套口辖区,3路、70路等公交到达,本批次房源均为高层建筑。

## 拥有完全产权后可交易

### 1 也可不回购剩余产权

购房人共有两年后可按届时计税评估价格增购剩余的30%产权,拥有完全产权并可上市交易。购房人可以不购回剩余的30%产权,与出售人长期共有。

### 2 承租保障性住房的也可以申请

已经承租保障性住房的家庭可以申请共有产权住房,但不得再次申请保障性住房。

### 3 涉及家庭约1.1万户

据介绍,申请本批次保障性住房或共有产权住房的家庭,为已经获得了市中心区《住房保障资格证》,且《住房保障资格证》在有效期内的家庭。市住房保障中心工作人员介绍,涉及的家庭约有1.1万户。

### 4 综合评分后轮候选房

对申请保障性住房或共有产权住房的家庭,除退役士兵家庭外,由市住房保障中心采取综合评分的方式,按照统一计分原则,分别确定两类住房的轮候选房顺序。按照有关规定,对属于有关部门认定的市以上劳模、烈军属、优抚对象、残疾人家庭以及在房屋征收范围内无经济能力回购产权调换房屋的被征收人家庭,给予相应加分。

### 5 明年3月底前交房

申请共有产权住房家庭综合评分排序情况公告,计划于2017年12月21日发布。2018年1月6日—10日现场选购共有产权住房。本批共有产权住房交房时间为2018年3月31日前。

头条延伸

# 住建部定性共有产权房,结合实际大胆探索

## 优先供应无房家庭

今年9月21日,住建部下发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》(以下简称《意见》),鼓励两市以制度创新为核心,结合本地实际,大胆探索,力争形成可复制、可推广的试点经验。

《意见》要求,发展共有产权住房,要制定具体管理办法,明确供应对象范围,建立健全共有产权住房配售定价、产权划分、使用管理、产权转让等规则,明确相关主体在房屋使用、

维护等方面的权利和义务,确保共有产权住房是用来住的,不是用来炒的。

分析人士指出,未来公租房、年轻人为主要需求群体的租赁住房、流动性较差的共有产权住房、无限制但供应较少的商品房,将共同构成一线城市和热点城市多层次的住房供应体系,成为长效机制的重要组成部分。

据了解,北京市、上海市积极发展共有产权住房,已有阶段

性成效。北京目前已明确未来五年供应25万套共有产权住房的目标。上海市截至2016年底已供应共有产权保障住房8.9万套。

《意见》提出,发展共有产权住房,是加快推进住房保障和供应体系建设的重要内容。试点过程中应当坚持政府引导、政策支持,充分发挥市场机制的推动作用;坚持因地制宜、分类施策,满足基本住房需求的基本原则。

具体而言,《意见》从供应

对象、管理制度、运营管理主体、规划建设和政策支持等方面,提出了相应的指导意见。

在供应对象方面,明确面向符合规定条件的住房困难群体供应,优先供应无房家庭,具体供应对象范围由两市人民政府确定。这与2014年住建部等六部委发布的《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》要求明显不同,该意见规定,共有产权住房主要与新型城镇化规划相衔

接,政策性商品住房主要面向住房困难的城镇中等偏下收入家庭,以及符合规定条件的进城落户农民和其他群体供应。

为更好地建立长效机制,北京市逐渐增推共有产权房,从优化供给结构的角度平稳楼市。

据伟业我爱我家市场研究院数据统计,11月份北京全市新增土地供应14宗,其中居住类用地10宗,在这10宗宅地供应中,有4宗为共有产权房地。

据新华网 21世纪经济报道