

“共有产权房”政策解读

贾珊

共有产权住房是指政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。北京住建委会同北京市有关部门联合发布《北京市共有产权住房管理暂行办法》（以下简称《办法》），自 2017 年 9 月 30 日起正式实施。即通过共有产权的方式，政府将其持有的部分产权的“使用权”让渡给首次购房人，减轻其购房压力，政府和百姓一起解决住房困难。北京住建委表示，共有产权住房属于产权类住房，在落户、入学上和购买其他普通商品住房政策一致。

据北京市住建委透露，今后五年，北京将完成 25 万套共有产权住房供地，通过加快房源供应，提升建设品质，公平合理分配，进一步稳定社会预期，坚决抑制投资投机性购房需求，促进住房回归居住属性，有效推动北京市房地产市场平稳健康运行。北京市将加快推进今年 5 万套共有产权住房的土地供应和组织建设工作，推进项目尽快入市，加快形成有效供应，解决无房家庭住房需求，同时为稳控房价提供有力支持，促进房地产市场平稳健康发展。

一、共有产权住房的配售原则

（一）在一个家庭只能购买一套共有产权住房的基本原则下，申请家庭应同时具备以下条件：

一是申请人应具有完全民事行为能力，申请家庭成员包括夫妻双方及未成年子女；单身家庭申请购买的，申请人应当年满 30 周岁。

二是申请家庭应符合本市住房限购条件且家庭成员在本市均无住房。

(二) 有以下情形之一的家庭不能申请购买共有产权住房：

1. 申请家庭已签订住房购房合同或征收（拆迁）安置房补偿协议的。
2. 申请家庭在本市有住房转出记录的。
3. 有住房家庭夫妻离异后单独提出申请，申请时点距离离婚年限不满三年的。
4. 申请家庭有违法建设行为的，申请时未将违法建筑物、构筑物或设施等拆除的。

由此可见，共有产权房的配售主要从无住房家庭的居住需求出发，严格限制申请人资格。

二、共有产权房的申请流程

共有产权住房申请审核和配售采取项目登记制，实行网上申购，具体按照以下程序进行：

(一) 网上公告。开发建设单位取得项目规划方案复函后，向项目所在区住房城乡建设委（房管局）提交开通网上申购的申请，经审核批准后准予开通网上申购并发布项目公告，网上申购期限不少于 15 日。

(二) 网上申请。符合条件的家庭，可在共有产权住房项目开通网上申购期间内登陆区住房城乡建设委（或房管局）官方网站提出项目购房申请，在线填写《家庭购房申请表》和《承诺书》，如实申报家庭人口、户籍、婚姻、住房等情况，并按照本办法规定的条件和项目公告，准备相关证明材料。

(三) 联网审核。市住房城乡建设委会同公安、地税、社保、民政、不动产登记等部门在申购期结束后 20 个工作日内，通过本市共有产权住房资格审核系统对申请家庭的购房资格进行审核，区住房城乡建设委（房管局）对申请家庭在本区就业等情况进行审核。经审核通过的家庭，可取得申请编码。

申请家庭可登陆区住房城乡建设委（房管局）官方网站查询资格审核结果。对审核结果有异议的，可以自资格审核完成之日起 10 个工作日内，持相关证明材料到区住房城乡建设委（房管局）申请复核。

三、共有产权住房的均价和共有份额比例

共有产权住房项目的销售均价，应低于同地段、同品质普通商品住房的价格，以项目开发建设和适当利润为基础，并考虑家庭购房承受能力等因素综合确定。

对于备受关注的共有产权份额比例如何确定，北京市房地产估价协会根据《办法》中确定的估价原则和方法，以及房地产评估相关技术标准，从专业技术角度，编制了评估技术指引，指导估价机构对共有产权住房项目销售均价和共有份额比例的评估。共有产权住房是新推出的品种，所以这个指引还需要试行一段时间，并根据实际不断完善。

根据共有产权住房的制度设计，产权比例设定的原则是“多出多得，少出少得”，真正实现“房子是用来住的，不是用来炒的”这个总体要求，促进社会公平。根据《办法》，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。

共有产权住房项目销售均价和共有份额比例，应分别在共有产权住房项目土地上市前和房屋销售前，由代持机构委托房地产估价机构进行评估，并由市住房城乡建设委会同市发展改革委、市财政局、市规划国土委共同审核后确定。评估及确定结果应面向社会公开。

四、个人产权配额说明

（一）代持机构首先会委托房地产估价机构进行评估。评估的是同地段、同品质普通商品住房价格，剔除高品质商品房或豪宅。

(二) 在评估确定了普通商品住房价格后，会在这个价格的基础上打个九折（政府的第一项让利）。确定出计算产权比例的“分母”。

(三) 用该共有产权项目的销售均价除以这个“分母”，就得出该项目个人产权份额的比例。

以北京市首个共有产权住房项目——朝阳区锦都家园项目为例，评估机构评估出来该项目周边同地段、同品质普通商品住房目前的价格是 5.6 万元/平米。打了 9 折之后，是 5.04 万元/平米。用 2.2 万元为分子，5.04 万元为分母，计算出的个人份额比例为 43%到 44%之间。这里政府又一次适度让利，就是如果个人份额的计算结果略低于 50%，那么依然会按照 50%最终确定。也就是说，50%是个人产权份额比例的“保底线”。共有产权房的个人产权份额比例按照 5 个百分点一个档位，即 50%、55%、60%、65%、70%、75%、80%、85%、90%、95%。一共 10 档。政府让利原则将体现在确定具体比例时，个人产权份额比例按照“就高”的原则来确定。例如一个项目，评估出个人产权份额比例是 51%时，那么最终按照 55%来算；如果评估的结果是 67%，则按 70%算。

五、共有产权住房使用管理规定

共有产权住房的购房人和同住人应当按照本市房屋管理有关规定和房屋销售合同约定使用房屋。共有产权住房购房人和代持机构，不得将拥有的产权份额分割转让给他人；不得违反本办法规定，擅自转让、出租、出借共有产权住房。购房人、同住人违反购房合同约定，有擅自转让、出租、出借或超过份额抵押共有产权住房等行为的，代持机构可以按照合同约定，要求其改正，并追究其违约责任。已购共有产权住房用于出租的，购房人和代持机构按照所占房屋产权份额获得租金收益的相应部分，具体应在购房合同中约定。购房人应在市级代持机构建立的网络服务平台发布房屋租赁信

息，优先面向保障性住房备案家庭或符合共有产权住房购房条件的家庭出租。具体实施细则由市住房城乡建设委另行制定。

六、共有产权住房的出租、转让

（一）出租：按房屋产权份额获得租金收入

《办法》中规定，已购共有产权住房用于出租的，**购房人和代持机构按照所占房屋产权份额获得租金收益的相应部分，具体应在购房合同中约定。**

（二）转让：未满5年不得转让

共有产权住房购房人取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额，因特殊原因确需转让的，可向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交申请，由代持机构回购。

共有产权住房购房人取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。

购房人向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交转让申请，明确转让价格。同等价格条件下，**代持机构可优先购买。**

代持机构放弃优先购买权的，购房人可在代持机构建立的网络服务平台发布转让所购房屋产权份额信息，**转让对象应为其符合共有产权住房购买条件的家庭。**新购房人获得房屋产权性质仍为“共有产权住房”，**所占房屋产权份额比例不变。**

共有产权住房购房人和代持机构，**不得将拥有的产权份额分割转让给他人；不得违反本办法规定，擅自转让、出租、出借共有产权住房。**

七、共有产权住房政策对原自住型商品住房政策的影响

答：共有产权住房是对自住型商品住房政策的规范、发展和提升。按照《北京市共有产权住房管理暂行办法》规定，《办法》正式实施后，按照“新房新办法，老房

老办法”的原则，已供地但尚未销售的自住型商品住房将统一按照共有产权住房进行后续销售及后续管理；已经签约销售的自住型商品住房项目继续按照原自住型商品住房相关规定管理。

八、处罚措施

违反《北京市共有产权住房管理暂行办法》第十条、第十二条、第十四条规定，经查实，申请人不如实申报、变更家庭户籍、人口、住房、婚姻等状况，伪造或提供不真实相关证明材料，承诺腾退所租住的公共租赁住房、公有住房但在规定期限内拒不腾退的，禁止其 10 年内再次申请本市各类保障性住房和政策性住房，并按以下情形处理：

（一）已取得资格的，由区住房城乡建设委（房管局）取消其购买资格；

（二）已签约的，开发建设单位应与其解除购房合同，购房家庭承担相应经济和法律责任；

（三）已购买共有产权住房的，由代持机构责令其腾退住房，收取住房占用期间的市场租金，住房腾退给代持机构后，由代持机构退回购房款。

九、总结

共有产权房制度是对不动产所有权制度中的创新，是促使房屋逐步回归居住属性的推进。制度颁布初始阶段，其执行尚需进一步指引及完善，尤其在资格审查、房源配置、产权流转等多方面尚待精细化，相信在相关制度会在执行中得到不断的完善。

