

人们耳熟能详的经济适用房和廉租房这两个名词,将逐渐退出南京的住房市场。今后,买不起商品房的市民可以购买共有产权房,即由政府 and 市民各出一半的钱买下来的房子;而公租房与廉租房正式并轨后,统一变更名称为公租房。现代快报记者昨天了解到,南京市政府近日出台了《南京市保障性住房共有产权管理办法(试行)》、《南京市公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行实施细则》、《南京市公共租赁住房管理办法》等一揽子政策,都将于今年7月1日起施行。

现代快报记者 鹿伟 马乐乐

# 告别经适房,南京推行共有产权房 四类人群可购买,产权不得低于50%

公租房廉租房也将正式并轨运行,相关管理办法都将于今年7月1日起施行



## 什么叫共有产权房?

保障对象与政府共同拥有产权的房子

办法所称的共有产权保障房是指保障对象按出资比例与政府委托部门或机构按份拥有产权的保障性住房。而保障对象,是指江南六区范围内,家庭收入、财产、车辆、住房状况等符合特定条件的家庭。

共有产权保障房房源包括政府委托建设的保障性住房、在普通商品住房项目中配建的保障性住房及政府收购的用于住房保障的普通商品住房。这类房子的套型以中小户型为主,单套建筑面积原则上不超过90平方米。供应给低收入住房困难家庭的套型按人口分配,其中1人户45㎡左右,2人户55㎡左右,3人及以上户65㎡左右。

玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区、栖霞区、雨花台区(以下称江南六区)范围内保障性住房共有产权管理适用本办法。同时要求,江宁区、浦口区、六合区、溧水区、高淳区应参照本办法制定本辖区共有产权保障房管理实施细则。

## 政策解读

## 4类人群可以买共有产权房

哪些人可以买?符合下列条件之一的,可以按规定申购一套共有产权保障房:

(一)城市低收入、中等偏下收入住房困难家庭(以下称“中低收入家庭”)申请共有产权保障房,应当同时具备下列条件:

1.具有江南六区户籍满5年的城镇居民;2.家庭人均月可支配收入在规定标准以下;3.人均住房建筑面积在规定标准以下;4.家庭人均财产在规定标准以下;5.家庭拥有车辆情况在规定标准以下。(相关认定标准会适时向社会公布)

需要说明的是,当多个家庭共同居住同一住房且其中有两个及以上家庭符合申购条件时,若一个家庭申购后,其他家庭的住房面积超过本市的保障标准,家庭之间应当协商确定一个家庭申购。

(二)具有江南六区户籍且在本市无房屋权属登记、交易记录的城镇居民无房家庭。

(三)具有江南六区户籍且在本市无房屋权属登记、交易记录,签订劳动合同且连续缴纳社会保险2年及以上,全日制院校本科及以上学历、毕业未满5年的新就业人员。

(四)经市政府认定的其他住房困难家庭。

## 这4种情况不能买共有产权房

除规定哪些人能买外,办法还明确,有下列情况之一的家庭或个人,不得申购共有产权保障房:

(一)在本市已经领取征收拆迁安置补偿款5年以内的;

(二)户籍为通过购买住房方式迁入本市的;

(三)正在享受住房保障政策的;

(四)市政府规定的其他情形。

## 明确商品房小区中配建保障房比例

对部分可建住宅建筑面积在5万平方米以上的用地出让时,可在土地出让合同中约定配建不低于5%的保障性住房。

## 骗购共有产权房将被追责,并记入诚信档案



## 热点问答

### 1 符合条件的怎么买? 可采用公开抽签或摇号方式确定

光符合条件还不行,根据办法,共有产权保障房供应实行申请、审核、公示和轮候制度。每批次共有产权保障房竣工、验收合格后,市住保办和区住房保障部门应及时组织安排轮候家庭和个人选

房,购买共有产权保障房的先后顺序,由市、区住保办根据轮候家庭和个人申请登记顺序,结合实际收入水平、住房困难程度等因素分类确定,也可采用公开抽签或摇号方式确定。

### 2 出资比例是多少? 三个档次:50%、70%、80%

办法中明确,保障对象持有共有产权保障房产权份额根据其经济状况、房价水平等因素确定,但不得低于50%。具体来说,保障对象可分次购买共有产权保障房产权

份额。首次购买的产权份额,城市低收入住房困难家庭不得低于50%,城市中等偏下收入住房困难家庭不得低于70%,其他保障对象不得低于80%。

### 3 价格怎么定? 略低于周边商品房价格,动态调整

具备买房条件的市民更关心共有产权房的价格。办法规定,共有产权保障房供应价格实行动态管理,由市物价部门按照略低于周边同品质、同类型普通商品住房实

际成交价格标准核定,并向社会公示。

购买共有产权保障房可以按照规定申请提取住房公积金,公积金管理部门应优先办理。

### 4 今后可以卖吗? 自购房发票记载时间5年后可交易

对一些家庭来说,共有产权房仅是困难时期的过渡,未来仍存在重新买房的问题。那么,共有产权房啥时可以上市交易?

办法规定,保障对象取得完全产权份额前,共有产权保障房不得擅自用于出租经营,不得改变房屋用途,个人产权部分抵押需经共有产权人同意。自购房发票记载时间5年后,经共有产权人同意,共有产权保障房可上市交易,交易价格按届时市场价执行。这个规定明显比拟定稿门槛更低。去年南京出台的拟定稿规定,保障对象必须买下全部产权才能上市交易。现在则意味着,哪怕只有50%的产权,也可以上市交易了。

取得的房屋价款扣除原房款后,剩余房款按产权份额比例分割。除按规定应上缴的收益外,共有产权人取得的房款专项用于共有产权保障房建设、管理、购买等相关支出。据悉,共有产权保障房上市交易产生的差价收益处置办法另行制定。

另外,自首次购买产权5年内,保障对象可根据自身需求,分次继续按原购买价格购买剩余产权份额;5年后购买的价格根据届时市场价评估确定。

需要注意的是,保障对象使用共有产权保障房期间购买其他住房的,应先取得共有产权保障房完全产权,或按照约定退出。

### 5 物业费怎么交? 保障对象全额缴纳物业管理费

占有50%的产权,是不是可以只交一半的物业费?办法明确,保障对象应缴纳共有产权保障房个人产权部分契税;按照谁

使用谁承担的原则,保障对象全额缴纳房屋完全产权建筑面积应付的专项维修基金和物业管理费用。

## 告别廉租房

### 南京公租房廉租房 将并轨统称公租房

在《南京市公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行实施细则》中,规定江南六区范围内的公租房和廉租房将并轨运行,并轨后统称为公租房。并轨后的公租房,将分为住宅和宿舍两类,并面向不同的人群。《南京市公共租赁住房管理办法》中对公租房的配租方式、租金、退出机制有详细规定。

### 廉租房将纳入公租房管理

在并轨后,公租房和原廉租房保障对象统一纳入公租房保障范围,实行统一受理申请和联动审核。细则实施前已配租入住的公租房和原廉租房,租金标准、收取方式等按原政策执行;原租赁合同期满后,按照新规执行。

今后,南京的公租房分住宅和宿舍两类。住宅套型以中小户型为主,单套建筑面积原则上控制在60平方米以下,供应人才类的保障对象单套面积可适当放宽。各类产业园区、功能平台、外来务工人员集中的大型企业、新就业人员较多的高等院校、科研院所等单位,在符合城市规划规定用途前提下,经市政府批准,可以利用自有土地新建、改建、扩建公租房,或者改造现有闲置房屋作为公租房,所需资金由建设单位自主筹集。同时,鼓励房地产开发企业参与公租房投资和建设。

### 租金有不同档次

公租房保障包括租赁补贴发放和实物配租两种方式。租赁补贴发放对象为符合规定条件、在市场上自行租赁住房的低收入住房困难家庭。实物配租对象为符合规定条件的中低收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员以及经市政府认定的其他住房困难人员。

公租房的租金如何界定呢?据了解,公租房租金(含物业管理费)统一按照建筑面积收取。低保、低收入家庭分别缴纳标准租金的10%、20%。城市中等偏下收入家庭租金实行租补分离,承租家庭足额交纳租金后,由住房保障部门会同财政部门给予其租金标准的50%补贴。新就业人员、外来务工人员、经市政府认定的各类人才及其他经市政府认定住房困难人员按照标准租金的70%交纳。非政府投资建设的公租房实行政府指导价,租金标准按照略低于同地段、同类型普通商品住房市场租金水平核定。

公租房的退出一直是难题,此次文件中对退出机制有详细的规定。有困难的可延长6个月,骗租将严惩。