

話你知

所謂共有產權房，就是政府提供政策支持，由開發建設單位按照有關標準開發建設，向符合條件人群提供，銷售均價低於同地段、同品質商品住房價格水平，並限定使用和處置權利，實行政府與購房人按份共有產權的政策性住房。目前，內地已有包括上海、北京、廣州、珠海、南京等城市在進行共有產權住房探索

產權劃分

- 以最低不能低過50%、最高不能超過80%的比例購買，這一比例在簽訂認購書時定下來，購房人可以根據自己的支付能力確定購買的產權份額

價格制定

- 銷售價格以第三方獨立專業評估機構根據房源推出時點的市場情況進行評估，按照低於銷售時點同地段、同品質普通商品住房價格的原則，綜合房屋的樓層、朝向、面積、景觀等因素設定「一房一價」
- 購房人在未取得房屋完整產權期間，需繳付政府產權部分的租金，租金評估單價為每月每平方米22元人民幣

交易規定

- 產權滿5年，可向區住建局提交產權流轉申請，新購房人獲得房屋產權性質仍為「共有產權住房」，其所佔產權份額與原購房人所佔產權份額一致；產權滿8年，可向區住房城鄉建設局提交上市申請，新購房人取得商品住房產權

年限規定

- 未滿5年：不得轉讓產權份額，因離婚或無力還貸等特殊原因需要騰退，可提出回購申請，由代持機構回購
- 滿5年而未滿8年：轉讓給轉符合共有產權住房購買條件的家庭，獲得全部轉讓收益；或按照市場價格購買政府產權份額
- 滿8年：可轉變為商品住房交易，按產權比例獲得相應房款收益
- 共同持有產權期間，受委託的區屬國有企業、購房人依法規分別繳納相關稅費；不動產發生交易時產生的相關稅費亦由交易雙方各自承擔

▶南沙推出首批共有產權房，圖為試點項目



受訪者供圖

隨着越來越多土生土長的港澳青年前往廣東創業，分享到巨大的發展紅利，為了留住大灣區人才，安居成爲一個關鍵因素，而當下高房價是大灣區部分城市發展面臨的緊迫問題之一。

平過周邊 易當業主

2019年6月1日，廣州正式實施《發揮廣州國家中心城市優勢作用支持港澳青年來穗發展行動計劃》，當中就明確符合條件的港澳青年享受購房的市民待遇，支持其購買商品住房或共有產權房。隨後，廣州各區陸續出台配套措施，進一步放寬港澳居民購房條件，從2019年12月16日開始，港澳人士在廣州各區購房，無須再提供學習、工作、居住證明，僅須提供港澳身份證和通行證，並滿足境內無房的條件，即可購買一套住宅。

南沙區在廣州全市率先推出「人才公寓+共

有產權房」租購並舉的人才住房保障體系，滿足各層次人才的住房需求。首批共有產權人才住房選房搖號儀式5月18日舉行，9位符合條件的港澳青年通過搖號確定選房順序，在96套共有產權人才住房自主選擇合適房源，並按程序辦理購房手續，成功「上車」成爲業主。

根據去年10月南沙發布的《廣州南沙新區試點共有產權住房管理實施細則》，共有產權房銷售均價低於同地段、同品質商品住房價格水平，對於參加工作時間不長、手頭沒有現金流基礎的年輕人來說非常友好。在南沙創匯谷開展創業的莊生是9位港澳青年之一，他指出「共有產權人才住房的價格要比周邊的商品住房價格低得多，所以這次也考慮買面積稍大的、119.16平方米的戶型，可以和家人一起居住。」

▶南沙共有產權房樣板房飯廳

大公報記者黃寶儀攝

