



和樾湾共有产权住房样板房内景。



市民看房现场。

党的二十大报告指出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。

短短两个多月时间，和樾湾共有产权住房1438套房子已售出1336套，去化率超过九成。在当前的房地产市场形势之下，这则消息让人振奋。相比全国其他城市的共有产权住房销售，“超九成”来之不易。

共有产权住房是一种销售型的保障性住房。

2022年1月以来，我市相继出台有关共有产权住房管理办法等文件，6月在江北开工建设了应家2号地块项目，即和樾湾项目。2023年12月底，我市正式启动和樾湾项目共有产权住房申购，目前销售进入网签备案阶段，大规模销售基本“收官”。

宁波共有产权住房超九成的去化率，是如何得来的？新一轮规划建设保障性住房大幕开启后，宁波的保障房建设会出哪些硬招？

撰文 冯瑾 吴欢 廖鑫
本版图片由市住建局提供

“共”出宜居新生活

——我市共有产权住房去化率超九成的背后

政策创新

“夹心层”买房难“破冰”

“我是首批次买的房，选择的是108平方米的户型。我算了一下，因为是共有产权住房，我的份额部分只要支付119万元。”大学毕业参加工作不久的吴先生是共有产权住房的获益者之一。他的房款首付是20%，大概25万元，他申请了银行贷款，月供4000元。

“这个价位买全装修的房子，对我来说压力小，也无须因为房贷而影响生活质量，还是可以接受的。”

随着城镇化的不断推进，大量人口涌入城市，不少像吴先生这样的人群会面临尴尬的住房困境：不符合公租房的申请条件，却又买不起商品房。

共有产权住房，成了这类人群的一剂“解药”。

“这类人群其实就是我们常说的‘夹心层’。”市住建局相关人员介绍，近年来，我市已建立由公租房、保障性租赁住房、共有产权住房构成的住房保障体系。

共有产权住房，是由政府投资或政府提供政策优惠，住

房产权份额由购房家庭与政府按份共有。形象地说，就是拉上政府当“合伙人”一起买房。

如何加大保障力度，让保障政策覆盖的范围更大，购房家庭的经济负担更轻？如何规避投机行为，让保障政策精准到人？前期在政策制定上，政府部门下足了功夫。

首先，《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》规定购房家庭实际出资额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%。本次和樾湾项目共有产权住房的购房家庭持有比例确定为70%，明显缓解了无房家庭的购房支付压力，增加市民拥有产权住房机会，这也是共有产权住房政策的最大特点。

其次，保障政策覆盖的范围更大。和樾湾项目共有产权住房供应区域扩大，面向全市符合条件的家庭供应；同时，供应对象覆盖范围扩大，在延续原先保障的住房、收入困难的本地城镇户籍家庭、非本地

城镇户籍家庭基础上，将具备“夹心层”基础及以上层次人才纳入供应范围，并放宽了收入等条件，让更多人群能够享受到住房保障政策。

另外，为支持合理需求，抑制投资投机性购房行为，和樾湾项目共有产权住房销售价格既遵循政策规定评估，又因时势合理亲民，且规定取得不动产权证书满10年的共有产权住房才可上市转让，较好地规避了投机行为，让政策精准到人，推动房地产市场平稳健康发展。

对收入不符合公租房保障条件但又暂不具备购买商品住房能力的“夹心层”群体来说，通过共有产权政策渠道，有能力购买一套支付压力相对较小的高品质住房，解决就业定居的刚性需求。今后，购房家庭在规定时间内，如果攒够钱了，就可以把政府那部分产权买过来，获得完整产权，期满后也可以上市转让。

这对“夹心层”解决买房难题，无疑开辟了一条新路子。



共有产权住房让更多新市民、新青年“住有宜居”。

开启新篇

“配租+配售”发力“住有宜居”

今年3月29日，宁波市首宗配售型保障性住房——宁波高新区贵骊综合配套项目（东区1）地块以行政划拨方式完成供地，划拨建设用地使用权人为宁波凌瑞保障房开发有限公司。该地块拟建设计容建筑面积约23000平方米，拟建配售型保障房200余套。该项目将有助于减轻高新区及周边区域住房困难群体购房压力，吸引城市发展新人才，促进区域房地产市场平稳健康发展和民生改善，推动建立房地产发展新模式。

目前，共有产权住房大规模销售基本“收官”。按照国家和省的有关部门部署和要求，我市开启了新一轮规划建设保障性住房大幕，其中“配租+配售”是关键词。

原有的住房保障体系以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房为主体。

现在，则在原有以租为主的住房保障体系基础上，将保障性住房建设分为配租型和配售型两种保障性住房，其中配租型包括公租房、保障性租赁住房，配售型保障性住房按成本价加5%以内利润配售。

为啥要实施“配租+配售”住房体系？

近年来，我国房地产市场快速发展，城镇居民住房条件得到较大改善。但与此同时，商品房和保障房的“双轮驱动”存在“一长一短”的情况，保障性住房建设相对滞后，在住房供给中占比偏低，不能满足需求，存在明显短板。

特别是在一线、二线城市，由于房价高，部分工薪群体买不起商品房。“规划建设

保障性住房，是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。这次改革的重点是拓展配售型保障性住房的新路子，最终实现政府保障基本住房需求、市场满足多层次住房需求，建立租购并举的住房制度。”市住建局有关负责人表示。

今年，宁波将加快健全以“配租+配售”为主的住房保障体系，进一步完善住房制度和供应体系，重构市场和保障关系。

配租型保障性住房——宁波将落实《宁波市公租房管理办法实施细则》，发放公租房货币补贴28770户，提高公租房使用效率；加快出台工作方案，助推解决环卫工人、快递员等重点行业一线岗位人员的住房保障工作；持续发展保障性租赁住房，按照“职住平衡”的原则，多主体、多渠道筹建保障性租赁住房4万套以上，解决新市民、新青年阶段性住房困难。

配售型保障性住房——进一步完善新型住房保障体系，加快编制保障性住房专项规划，按照“以需定建”“职住平衡”原则，从解决条件困难、需求迫切群体的住房问题入手，已印发我市《关于规划建设保障性住房的实施意见》，重点加大土地、财政、金融等领域制度供给，今年规划建设配售型保障性住房4000套以上，一批项目已经启动。

让百姓有房住、住好房，这个春天，更多的故事正在续写。

质价相符

性价比成“高去化”关键

短时间内，和樾湾共有产权住房项目的去化率超九成，除了政策创新，还得益于项目品质与价格匹配。

“共有产权住房，是面向安居需求的政策创新，在产品设计上，政府部门牵头，费了不少功夫。”市住房保障和房屋征收管理中心主任李博古说。

首先，引入品牌代建方。和樾湾项目的开发设计管理，从政府到行业都格外重视，整个项目由一线房企承接全过程咨询服务。这意味着，不论是套型设计，还是品质定位，宁波的共有产权住房项目都是以不低于市面主流商品房品质和要求来把控的。

“我们严格遵照住建部门和业主要求，按时保质地完成项目推进。”咨询单位有关负责人说。对于市民最关注的套型设计，和樾湾项目推出了不同的套型选择，从89平方米到139平方米，共6个户型。

为了让首次购房的家庭更省时省心，和樾湾实行全装修交付，省去了购房者后期自主设计装修的时间，让“城市安居梦”

更快照进现实。

诸如和樾湾的实景样板房，从入户智能门锁、独立玄关处的多功能玄关柜，到大面积的客厅大理石地砖、香槟金的上轨道移门、全屋中央空调等一应俱全。作为政府民生安居项目，室内空间的用材和品牌遴选，扎实而可靠，购房者可以更清晰地看到项目的每一个细节。

其次，购房家庭产权份额销售价格有足够的吸引力。

和樾湾项目共有产权住房平均销售价格为每平方米16502元。刚刚完成此次余房网签备案的周先生说，他大学毕业、工作、恋爱，一切井然有序。去年开始，他和女友的买房事宜被提上了日程。“我们做了一些市场调研，了解到共有产权住房挺适合我们，然后按照要求评估了一下，发现条件符合。”

他告诉记者，同地段的精装修房子，价位大概在每平方米17000元，和樾湾市场价为每平方米16502元。“但因为是共有产权，政府产权份额30%，我只要承担每平方米11500元，这太有吸

引力了。”

和樾湾项目认真贯彻市委、市政府关于“甬有安居”部署要求，前期通过广泛市场问卷调查，深入了解群众对于政策及住房的需求，设置共有产权政策咨询点，全维度解决客户置业疑虑。

李博古表示，对于“夹心层”来说，按照市场定价，可获得30%的免费“使用权”，达到了保障的目的。

再次，周边配套齐全。和樾湾项目，出门约400米处就是在建的轨道交通7号线贵骊站；一路之隔是去年已经投入使用的一年一贯制学校养正书院（不做学区承诺，以政府教育部门发布的信息为准），周边约5.4万平方米的邻里中心已启动招商，未来还将规划沿河公园……

市住建局有关负责人介绍，项目聘请全过程咨询单位绿城管理参与全流程的开发建设，招募专业销售服务，通过工程、设计、政策等专业培训，不断提升团队战斗力，向购房市民传导项目优势。



和樾湾共有产权住房鸟瞰图