

我市共有产权住房的成功实践 对推进共同富裕示范区建设 有怎样的启示？



和樾湾小区样板房。



我市首个共有产权住房和樾湾。

4月26日，由宁波市住房和城乡建设局、宁波市城市科学学会、宁波晚报主办，宁波市住房保障和房屋征收管理中心、宁波绿城房地产建设管理有限公司承办的“我市共有产权住房的成功实践对推进共同富裕示范区建设有怎样的启示？”——2024年第一期“宁波城建”沙龙”举行，专家们济济一堂，围绕议题展开热烈讨论。

本场沙龙由宁波市住房保障和房屋征收管理中心党总支书记、主任李博古致辞。宁波市城市科学学会会长史济权在沙龙小结中表示：“安居是乐业之本，安居梦就是老百姓的幸福梦。共有产权住房的建设，让更多老百姓圆了住房梦。这次沙龙，围绕共有产权住房的宁波实践，通过业内专家的探讨总结，为我市住房保障体系的发展带来了深刻的启示。”

1 我市住房保障政策已惠及190.4万人

“宁波是国内率先实施住房保障的城市之一，截至2023年底，我市累计保障城镇常住人口190.4万人，建设筹集保障性住房22.58万套，新市民住房保障改革成为浙江省共同富裕示范区建设首批试点并获得五星评价，形成住房保障‘宁波模式’。”宁波市住房和城乡建设局党组成员、副局长袁布军介绍道。

2021年至今，我市加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的新型住房保障体系，在城镇户籍家庭申请应保尽保的基础上，推动住房保障从保基本为主向保基本、促发展并重转变，先后制定出台《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》、《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》、《宁波市公租房保障管理办法》和《关于规划建设保障性住房的实施意见》等政策文件，着力解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难。

据介绍，今后我市住房保障在巩固发展公租房、保障性租赁住房的同时，将由全封闭的配售型保障性住房接过共有产权住房接力棒，成为我市住房保障体系建设的主要发力点，切实提高住房保障工作成效，持续提升群众的居住幸福感。

2 我市共有产权住房政策有什么特点？

“和樾湾共有产权住房，主要供应本市城镇户籍家庭、非本市城镇户籍家庭、基础及以上层次人才。”宁波市住房保障和房屋征收管理中心住房保障部负责人徐晓兵表示。

“政策的准入条件设置方面：一是，注重保障民生、保障基本，要求在本市无住房，其中本市城镇户籍家庭、非本市城镇户籍家庭有收入限制条件；二是，注重服务社会，要求非本市城镇户籍家庭近5年在本市累计缴纳社保（即就业）3年；三是，立足经济社会发展需求，吸引和留住人才，对基础及以上层次人才放宽条件，取消社保、收入、户籍要求。”徐晓兵说。

徐晓兵介绍，作为一种配售型保障性住房，相较以往经济适用房、限价房等配售型保障性住房，共有产权住房在销售价格和产权份额方面特点明显：共有产权住房坚持房住不炒，按照市场销售价格供应，可有效抑制投资投机性购房需求，推动房地产市场平稳健康运行。支持合理需求，购房家庭与政府按份共有产权份额，明显缓解了新市民、青年人等无房家庭购房支付压力，满足了他们拥有产权住房的愿望。



与会专家嘉宾参观在建的和樾湾小区。

3 建设方：努力让更多人因为一套好房爱上宁波

作为宁波首个共有产权住房，和樾湾小区一经推出就受到了市民的广泛关注，广大购房者更是对该住房充满了期待。

沙龙现场，该项目的代建商相关负责人、绿城浙东公司副总经理徐世建表示：“秉承为更多人造好房子的初心，我们努力让更多人因为一套好

房而爱上一座城，选择宁波、扎根宁波、安家宁波。”

项目的建设之初，绿城管理整合了强大的设计团队，通过前置工程策划、先进工艺工法运用，以高标准打造和樾湾项目。“项目拥有全维示范区、多重社区配套、全精装交付等亮点，业主在交付时，即可做到拎包入住。”

4 共有产权住房，让他们实现了安家宁波的心愿

张德武今年35岁，老家在黑龙江，在宁波已有12年。“之前一直租房住，现在购买了这套住房，终于实现了安家宁波的心愿！”张德武说，他顺利申购到了一套127平方米的住房，总价222万元。“这套住房政府持有30%，我持有70%，我支付了约155万元。按首套房首付20%、31万元，剩余的124万元，我用的是纯公积金贷款，每月最低还款额5200元，还款期30年，对生活不会造成特别大的经济负担。”

史金杰是和樾湾小区的另一名购

房者。今年27岁，目前在宁波一家建设公司上班。作为业内人士，他更看重住房的建设品质：“和樾湾由绿城代建，建设品质我们放心；小区内实施人车分流，有室内游泳馆、母婴房等配套设施，周边有邻里中心和学校，这些都让我们入住后有更好的居住体验。”

“小区2025年交付，小区旁的地铁7号线届时也将建成通车，今后无论是地铁和公交出行都很方便，相信这个区块会很宜居！”两名购房者对未来充满憧憬。

5 和政府共有一套住房，能省下多少钱？

和政府共同持有一套住房，能省下多少钱？沙龙现场，中国建设银行股份有限公司宁波市分行住房金融业务部副总经理余亮给大家算了一笔账。

“对无住房家庭来说，共有产权部分，相当于政府为购房者提供了免息购房贷款。”余亮以和樾湾一套总价为100万元的住房为例，购房者持有70%的产权，政府持有30%的产权。

“共有产权住房购房者，仅需支

付70万元即可获得该房屋的使用权，与普通商品房相比，购房者相当于节省了30万元的购房成本。”

“通过比较，无论是全款购房，还是部分银行贷款，购买共有产权房的总成本明显低于购买普通商品房。同时，政府和购房者共同承担了房地产市场价格波动带来的经济风险。在10年、20年、30年或更长的时间内，这种成本节约的效果将更加明显。”余亮分析道。

共有产权住房政策对助力共富意义重大

“基于促进社会稳定、匹配居民住房可支付能力、帮助家庭实现财富积累等目的出发，大多数国家都将促进住房所有权作为住房政策的一个重要目标。”浙江工业大学中国住房和房地产研究院副院长金细簪表示。

金细簪认为，相较于其他城市更关注对本地户籍无房产和人才的保障，宁波的共有产权住房政策将满足一定社保缴纳要求的稳定常住非户籍家庭纳入保障范围内，这在一定程度上体现了宁波城市的包容性。

“相较于国外‘产权份额可在25%-75%之间自由选择’，宁波共有产权住房的产权比例相对固定统一。同时由于产权明晰、收益共享、可负担性、10年限制等因素，解决了原有经济

适用房等无风险套利、寻租需求大等弊端，更好地落实‘房子是用来住的，不是用来炒的’战略定位，也能够较好地体现社会公平。”金细簪说。

金细簪表示，以共有产权等方式向保障对象提供产权型或者配售型保障性住房，是对住房保障体系、住房制度的重大完善。“停止销售经济适用房以后，宁波一直以公租房和保障性租赁住房为主来解决保障对象的住房困难，提供这类的配售型保障房，实现了住房保障领域的租售并举，与商品住房构建起动态的、多层次可转换的、具有合理衔接的住房供给体系，完善了多渠道保障、多主体供给、租购并举的住房制度。”

记者 周科娜 通讯员 吴欢/文
记者 杨辉/摄