

北京“新型共有产权房”名称引热议

专家：旨在阻击“地王”



中央经济工作会议定调了2021年的楼市走向，其中特别提出“解决好大城市住房突出问题”，紧接着北京“新型共有产权房”横空出世。

2020年12月31日，北京市规划和自然资源委官网挂出的一则公告，向沉寂许久的北京土地市场释放了重磅信号。

按照公告，北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造B-1南地块R2二类居住用地、北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造B-1北地块R2二类居住用地和北京市朝阳区金盏乡小店村3005-08地块R2二类居住用地，上述3宗土地将采用“竞地价+竞政府持有商品住宅产权份额+竞高标准商品住宅建设方案”这种“新三竞”的方式供地。

在新的土拍规则下，北京共有产权房迎来“升级版”：购房者取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让购房者持有的房屋产权份额，而政府持有产权部分只按首次上市的价格收取购房款。

这是否意味着自2017年在京推行的共有产权房将逐步退出历史舞台？记者在采访中得到了否定的答案。

合硕机构首席分析师郭毅对中国城市报记者分析，上述3块土地由于地段等条件较好，很可能在入市后被打造成售价超10万元/平方米的“豪宅”，北京新规更侧重于防止部分土地过热，出现“地王”。

而这与旨在解决城市“夹心层”的共有产权房有着本质的区别。

另一方面，“新三竞”土拍规则是递进式的：只有当竞买报价达到土地合理上限价格时，才会转为现场竞报政府持有商品住宅产权份额程序，再次达到预定份额上限时，才会转入高标准商品住宅建设方案投报程序。

因此，由于尚未到挂牌竞价终止时间，上述土地最终能否成为“新型共有产权”还是未知数。

此外虽规定项目取得不动产权证满5年后可再入市，由于是期房销售，购房者要想转手至少需持有9-10年，期间房贷利息、契税、房屋维修基金都将是成本的一部分。

从企业自持升级到政府持有

为何此时推出这样的政策？郭毅认为，防止城市热门地块出现高地价，进而导致高房价，是政府部门采用新土拍方式的重要原因。

在过去几年，“限房价，竞地价，竞自持”是热点城市控房价的一个重要手段。即在土地拍卖达到竞价上限后，让房企竞争自持份额，因此该类型住宅也被称为“限竞房”。

以北京为例，限竞房土地自2017年开始供应，3年来供应了约100多宗限竞房地块。

但随着时间的推移，北京限竞房地块的供应比例正在逐年减少。

据不完全统计，2018年北京共出让72宗土地，其中限竞房地块占到了成交总数60%以上；2019年，北京累计出让的50宗住宅用地中，限竞房地块供应达到21宗，占比超40%。

而到了2020年，限竞房地块更是大幅降低至占比不到20%：北京共供应48宗住宅地块，但其中，限竞房土地仅有8块，共有产权土地有3块，剩余皆是不限价土地。

诸葛找房数据研究中心分析师陈霄对中国城市报记者分析，前两年限竞房项目大量入市，然而项目位置偏远且同质化现象严重，导致库存大量累积，这或许也是限价宅地成交量减少的主要原因。

而在“新三竞”政策下，一方面相对于限竞房来说，“新型共有产权房”没有“7090”的限制，产品打造上空间更大，有利于产品的多样化；一方面也有助于落实“房住不炒”。

值得注意的是，随着众多不限价的纯住宅土地出现，北京土地开始呈现升温态势。诸葛找房数据研究中心不完全统

计，2020年北京土地总成交金额超1737.54亿元，总额创三年来新高。

其中不乏房企高价拿地。比如2020年5月，合生创展曾花费近180亿元先后拿下丰台分钟寺三块土地，楼面价超7万元/平方米，成为北京近几年少有的“地王”项目。

在稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制下，避免新“地王”出现是政府管理部门的当务之急。

郭毅分析，过去让房企去竞拍自持比例，从经验来看，自持部分能探索成功模式的例子不多，甚至成为了运营“包袱”。

一个可以佐证的例子是万科。2016年其曾在北京海淀拍下100%自持70年的地块，后打造成自持租赁项目万科翡翠书院，但“月租金最低1.5万、10年租金180万元起”的预租形式一经推出，就引起了广泛争议。

而从企业自持，到政府持有，郭毅认为将是一个多赢的局面。对于政府来说，既没有影响土地出让收入，又储备了一个对标房价的资产收益，还能够稳定市场预期。

值得注意的是，在“新三竞”土拍规定下，房企的销售收入可能会有一定“缩水”。

新规明确，购房者按持有产权份额支付购房款，该购房款即为开发建设单位所获得的全部收入。以一套总价1000万元的房子为例，若购房者产权比重为80%，所付房款即为800万元，开发商最终获得房款收入也仅为800万元。

“向上封顶部分销售额，向下政府还会设置指导售价，压缩了开发商利润，因此也让开发商对地价有更理性的判断。”郭毅说，这就倒逼开发商更精确地测算利润空间、周转速度等。

她分析，目前3块土地还只是试点，若该模式成功或将复制推广，但总体目标是防控地价过热，并不是保障房属性。

全国在探索中不断升级

随着北京“新型共有产权房”的名称在业内引起热议，共有产权房的发展现状也备受瞩目。

共有产权房的初衷是为了解决城市“夹心层”群体的住房问题，有很强的保障色彩。除北京外，全国其他城市也在过去几年相继试水。

业内普遍认为，江苏省淮安市是全国最早试点共有产权房的城市。2007年，由政府根

据住房需求家庭的困难程度决定分摊比例，其中困难家庭出资比例最低不少于50%。

2009年底，上海也在徐汇、闵行两区实施共有产权房试点；2014年6月，住建部表示，北京、上海、深圳、成都、淮安、黄石6个城市为全国共有产权房试点城市。

2018年，广州市在南沙区试点共有产权房，按6:4的比例个人和政府共持产权；2018年9月，西安提出将经济适用房、限价商品住房整合为共有产权住房，占到全市住房供应量的20%。到2021年，将建共有产权住房15万套。产权份额方面，实行差异化管理，个人产权比例在50%-80%之间，高房价片区，个人产权比例相对低，低房价片区则反之。

2019年1月24日，雄安新区明确提出未来个人产权住房将以共有产权房为主。这意味着，作为“样板之城”，雄安是全国唯一一个明确个人住房以共有产权房为主要形式的城市。

然而，共有产权房虽价格“美丽”，但也有部分项目因为位置较偏僻、配套不足遭到冷遇，甚至首次收购比例尚未过半。

比如在北京，2020年10月，北京门头沟区的诺德彩园项目宣布启动二次申购，共936套房源剩了572套房；同月，北京顺义区的蓝境佳园项目也启动二次申购，共1400套房剩余了863套房。

不过记者梳理发现，随着时间的推移，很多地区都在原共有产权房政策细节上进行了“升级”，如扩大住房申请范围、优化户型结构等。

比如2020年1月，上海提出将非本市户籍家庭纳入申购范围，只要符合居住证持证和积分、住房、婚姻、缴纳社保等条件的，也可申请购买共有产权房。

2020年8月，无锡发布政策提出，共有产权房在中小户型基础上，可少量配置建筑面积95平方米左右的三居室，但仅向有不同性别子女且子女均大于8周岁（含8周岁）的申请家庭供应。

而在北京刚推出的“新型共有产权房”，则强调了土地“竞高标准商品住宅建设方案”，或有望改善过去共有产权房质量差强人意的困境。

在新规下，绿色建筑、交通流线设计、外立面等都将纳入竞争范围。但也意味着开发商可能将承担更多的建设成本。

中国城市报记者 张阿婧

“买到就是赚到”？

申购、转让条件大幅降低

时光回到2017年9月，北京市住建委等四部门发布《北京市共有产权住房管理暂行办法》，北京共有产权房迎来首次亮相。

北京市住建委在解读文件时表示，共有产权房是一种政策性商品住房，介于政府基本住房保障与市场化商品住房之间，为的是解决城市“夹心层”住房问题。同时，北京宣布2017年—2022年，将有25万套共有产权房供地。

该类住宅由购房人和政府共同持有产权，且申请人除了满足本市限购需求之外，家庭名下需无房，或单身年满30岁。

记者梳理发现，相比于“新型共有产权房”，上述住房的申购、转让条件更“严苛”：虽同样规定取得不动产权证满5年后可交易，但转让对象必须为其他符合共有产权房购买条件的家庭，且政府（代持机构）可优先回购；如出租，租金也要按照个人与政府持有不同产权比例收取；5年后该房产交易时，政府持有产权部分同样将享受市场溢价。

也就是说，在取证满5年上市交易时，此前北京共有产权房的性质依旧是共有产权房；而“新型共有产权房”则可变身为100%产权的普通商品房，房源流通性大大提高。

此外在购房资质上，“新型共有产权房”并没有特殊要求，购房者只要符合北京限购资格即可。

这似乎大幅放宽了购买条件。以一套总价1000万元的房子为例，新规下若政府持有20%的产权比例，购房者只需要支付800万元就能拿下，并以800万元为基数申请房贷，且房产的租金收益全部归购房者所有。

购房者“买到就是赚到”？郭毅对此表示，并不一定。

“虽都是共享产权，但与2017年以来推出的共有产权房本质上有很大区别。”郭毅分析，虽然不动产登记证上还会标注出政府与个人的产权比例，但新规下的共有产权房，将更偏向商品房属性，而非政策房。

一方面，从目前北京将出让的这3块土地性质来看，均位于城市核心区，起拍价均较高，未来打造成“豪宅”的可能性较大。

具体来看，北京海淀区的两块土地毗邻北五环，位于上地商圈附近；两宗地块均为纯住宅地块，居住用途全部用于建设商品住房，且没有“9070”的户型限制要求；同时容积率皆在1.7以下，属于中低密度的高档项目。

根据出让公告计算，上述两块土地的起拍楼面价均在6.7万元/平方米左右。郭毅分析，加上后期建工成本等，未来很可能会成为10万元/平方米以上的豪宅项目。

另一块土地位于朝阳区金盏区域，受自贸区等利好影响，该地块起拍价也将达到5万元/平方米。未来该项目的房价可能超过8万元/平方米。