

# 共有产权房 兜底“夹心层”



8月3日,由北京市住房和城乡建设委等四部门联合起草的《北京市共有产权住房管理暂行办法》(以下简称“《办法》”)正式向社会公开征求意见。在此前限购、限贷、限离等一系列以“堵”为特点的政策后,抛出了一个面向刚需人群的“疏导”方案——共有产权住房。

8月14日,北京市住建委官方明确表示,共有产权住房属于产权类住房,可按照北京市相关规定办理落户、入学等事宜。

《办法》指出,共有产权住房,即政府提供政策支持,由建设单位开发建设,销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平,并限定使用和处分权利,实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。

有人对“共有产权住房”打了一个比喻,就像个人与政府合伙成立一家股份公司,双方按出资比例各占相应比例的股份,但公司的管理和运营权归个人支配,政府让渡自己的使用权。5年之后,购房者可以继续加持,购买房屋的完全产权,也可以上市交易,卖房提现走人。

共有产权房的政策初衷是解决中低收入者住房难的问题,实现“居者有其屋”。高收入者可以通过市场价格购买商品,低收入者可以享受保障性住房,中间的“夹心层”

就面临比较尴尬的局面。通过政府和个人共同出资的购房模式,部分“夹心层”的住房需求就能够得到有效的满足。共有产权房还可以抑制楼市的投机和泡沫。

## 初衷:抑“炒”保“住”

近日,朝阳区锦都家园自住房项目启动网上申购,与以往不同的是,这个项目70%的房源面向朝阳区户籍和在朝阳区工作的北京市户籍家庭,30%的房源面向在朝阳区工作且符合北京市限购政策的非京籍无房家庭。

北京市住建委副主任邹劲松表示,对长期稳定就业的新北京人实行自住房和公租房的专项配租配售,把他们纳入住房保障范围体现了北京应有的包容度和温度。“新北京人”和老北京人将共享改革开放和首都发展的成果。

那么,共有产权住房未来方不方便“炒”?北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波认为,共有产权房“不好炒”,纯粹按照《物权法》有关按份共有来处理,政府至少有两个手段可以抑制炒房。一个,购房人要往外卖这套房子,需要按份共有人的多数来决定的。政府占多大的份额和政府对这套房子怎么卖、上不上市是会有影响

的,是有参与决策的权利的。另外,买房子的人,如果他是想买了后待价而沽自己不住,政府有权参与干涉。

共有产权住房有何深远意义呢?中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示,共有产权住房利于建立长效机制,构建住房多层次供给体系,体现在两方面:一是抑制投机和投资。明确现有各类保障性住房中政府投入的权属及其定价规则,能有效堵塞保障性住房的寻租及套利空间。二是促进住房保障体系,确保人民住有所居。

## 建议:“政府之手”边界厘清

从政策初衷看来,确实大快人心,那么,未来在实施中如何保障“不走样”呢?

《办法》规定,共有产权住房项目的销售均价,应低于同地段、同品质普通商品住房的价格。销售均价在土地供应文件中予以明确。开发商依据销售均价,结合房屋楼层、朝向、位置等因素,确定每套房屋的销售价格,价格浮动范围为5%。而北京自住房的价格规定比周边商品房价格低30%。

美房网首席特约分析师康辉指出,共有产权房未来付款买剩余部分产权时是“可按市场价格转让所购房屋产权份额”,这其中涉及了政府分享房价上涨所带来的溢价收益。

康辉认为,原来政府只是规则的制定者,购房者在市场里面玩买卖,政府只是收税,充其量就是裁判员的身份,现在地方政府将分享房价上涨带来的收益,从裁判员变成了运动员,原来房价大涨,裁判员可以吹哨暂停,现在发现房价大涨后自己才是最大收益者,那么政策导向或许会偏离调控初衷。不过从另一个角度看,政府手里的筹码多了,也就能够平准市场,这就是加快建立房地产市场平稳健康发展长效机制的体现。

有业内人士指出,作为个体的共有者,与力量强大的政府共有者,在占有、处分等问题出现分歧时,如何实现法律权利平等,也是要提前考量的问题。对于共有产权房,只有事先厘清共有人之间的法律关系,才能妥善解决共有产权房中普遍存在的那些问题,也才能真正使之成为老百姓安居乐业的压舱石、定心丸。

(据《中国经济导报》)

# 地面改造“对症下药” 最快7天妥妥完工

就二手房重新装修或旧房改造而言,最麻烦的项目当属地面改造。其实,如果能做到“对症下药”,地面改造最快耗时一周就可又快又好地完成。

**症状:**瓷砖破损

**支招:**是否拆换视具体情况而定

在地面改造过程中,原有的地砖是否拆除,要视使用情况而定:如果已经有局部损坏、较多空鼓或脱落、表面釉质磨损或严重脏污,则需拆除更换。一般建议在改造时将厨房和卫生间的瓷砖全部拆除重做。如果为了节约,在地砖基本完好时可以不更换,但可以把所有地砖的勾缝全部铲除重做,不仅能减少细菌污垢,也显得很美观。

工序方面,地面改造一般在水电改造之后,墙面改造之前。工时方面,泥水师傅先打拆原有地面,以30平方米的客厅计算,大约需要一个工作日;然后用水泥沙找平地面和重做防水,需要一个工作日,这时需要晾

干两到三天,再贴新瓷砖,需要一个工作日。整个工程下来大约5至7天搞定。

**症状:**瓷砖与装修风格不匹配,需改木地板

**支招:**直接在瓷砖上加铺

翻新时为配合装修风格,想把原先铺的瓷砖改成木地板,不少房主考虑:是否可以直接不用砸掉原来的瓷砖,而是直接将强化地板铺设在瓷砖上?因为这样可以节约几千元的打拆人工费、泥工找平费、水泥沙材料费,以及由此产生的垃圾运输费。但如此处理的话,地面就会高出十几毫米,需要把大门锯短或者更换。

设计师提醒,在原地砖上直接铺地板要注意,一定要把原地砖地面彻底清理干净,并且进行消毒后再铺装地板,否则地板底下就会成为细菌和微生物滋生的场所。还有就是原地砖地面必须完好,不能有空鼓或地砖脱落。此外,由于在瓷砖上直接铺地板,

增加了地面高度,会对门的高度产生直接影响,也会对和其他不同功能区的地面高度差产生影响,这些都要考虑周全。

**症状:**木地板款式过时

**支招:**表层厚度达4mm可翻新

业内人士介绍,只有表层厚度达到4毫米的实木地板、实木复合地板和竹地板才能进行翻新。此外,局部翻新还会造成地板间的新旧差异,因此消费者不能盲目对地板进行翻新。

如果原有的地板是实木的,并且保持得较好,可以不考虑拆除,对松散的部位进行加固或调整即可。但是一般不要考虑在原地板上重新油漆,因为新旧漆种或品牌不相匹配时,会发生化学反应,轻则损坏漆面,重则污染地板板材。如果使用脱漆剂把原来的油漆脱掉再重新油漆,其施工成本相对较高,而且手工涂刷也很难保证油漆质量和效果。

(据大洋网)

## 房价上扬 长沙楼市或迎新一轮调控

在严峻的调控政策下,2017年上半年,长沙楼市成交依然呈现“量降价升”的局面。

湖南中原研究中心数据显示,在限购大背景下,2017年长沙内五区商品住宅成交价格上扬,同比增长42.26%,上半年内五区商品住宅成交均价为9426元/平方米。

日前,在湖南省召开的房地产相关工作会议上,省住建厅的一份报告指出,目前,湖南省房地产市场仍然存在长沙市房价上涨压力大、部分三四线城市库存较多,以及非住宅库存积压严重等突出问题。“特别是长沙市场,如果再次过热,要实行新一轮调控,坚决遏制房价过快上涨。”

近日,《中国房地产报》刊发报道称,为应对房价上涨压力,长沙本月或推土地新政,投放数千亩住宅用地,并考虑推出“限房价+竞地价”的土地挂牌措施。

## 邵阳市不动产登记中心公告

下列申请人向邵阳市不动产登记中心申请国有土地使用权抵押登记手续:

土地使用权人	土地坐落	国土证号	土地用途	土地面积
湖南魏源投资置业有限公司	邵阳市大祥区客村路	邵市国用(2013)第D00013号	商业住宅	6834.90㎡

如对办证有异议的,从即日起7日内,请向本中心书面报告,否则,认为上述公布的权益有效,将准予抵押登记,同时该范围内与公布内容相抵触的其它法律文书自行废止。联系电话:5020608

2017年8月17日

**交通银行** BANK OF COMMUNICATIONS 百年交行 您的财富管理银行

产品名称	产品类型	产品销售起止日	投资期限	投资起点(万元)	预期收益率
稳添利新享11号	低风险	20170818-20170824	36	5	4.20%
稳添利湘辖行专享	低风险	20170818-20170824	84	5	4.00%
稳添利湘新客专享	低风险	20170815-20170820	60	5	4.20%
天添利A款	低风险	银行工作日08:45-15:29	每日	5	3.00%

得利宝·薪金宝——代发工资客户专享理财产品 理财非存款,产品有风险,投资需谨慎 灵活 智能 便利 安全 稳健 预期收益率为2.35% 产品要素具体以实际发行通知为准

地址:交通银行邵阳分行营业部(邵阳市大祥区双拥路88号) 财富热线: 0739-5151019 0739-5158026  
地址:交通银行邵阳五一南路支行(邵阳市双清区五一南路步行街1012、1013号)

**BCS 长沙银行邵阳分行** BANK OF CHANGSHA

**全国ATM机取款0费用**

**0739-5217999**

长沙银行2017年8月10日-2017年8月20日人民币理财产品信息表

产品名称	购买时间	成立日	到期日	期限	预期年化收益率	发售渠道	认购起点(万)
长安78号	8-10至8-16	8月17日	2018年2月13日	180天	3.80%	全行全渠道	5
长安79号	8-14至8-20	8月21日	2018年5月21日	273天	4.10%	全行全渠道	5
长盈137号	8-15至8-20	8月21日	2017年10月23日	63天	4.65%-4.70%	全行全渠道	5
长福8期	8-11至8-17	8月18日	2018年2月12日	178天	5.15%-5.25%	全行全渠道	10

理财尊享热线: 0739-5217999 地址: 邵阳市大祥区邵阳大道与邵禧路交汇处佳源名人国际花园