

北京部分限竞房拟转共有产权房

近日，北京市住建委对《关于加强限房价项目销售管理的通知》正式公开征求意见。根据征求意见稿，如果限房价项目的销售限价与周边市场价格评估价之比高于85%时，该限房价项目将由开发商直接作为商品房自行销售；比值不高于设定比例的，由市保障房中心收购转化为共有产权住房，购房人获得销售限价占评估价比例部分的产权份额，剩余比例产权相应转化为市保障房中心代持的政府产权份额。

【焦点1】 不是所有房源都要摇号

什么是“限竞房”？去年北京“9·30”楼市调控新政中，北京推出“限房价、竞地价”的土地出让方式。随后，北京在土地出让中大量使用这种出让方式。也就是说，一个商品住宅地块在入市时，就已经明确规定了房子未来的销售价格。

近期，不少限房价项目即将入市，究竟如何销售，市场一直在等待相关政策落地。近日，《关于加强限房价项目销售管理的通知》（以下简称《通知》）正式公开征求意见。

其中拟规定，限房价项目可售住房销售限价与评估价比值高于85%的，由开发建设单位按限价规定自行销售；比值不高于85%的，由市保障房中心收购转化为共有产权住房。

也就是说，分为两种情况。第一种，如果限房价项目的比值高于85%，由开发商面向具备北京购房资格的居民家庭进行销售，所售住房为商品房。这类住房的销售环节和当前市场上的商品房销售规则相同，不存在之前传言的摇号一说。不过按照限房价项目之前规定的政策，要拿到限房价项目或契税完税凭证后满5年方可上市交易。

第二种情况即限房价项目的比值不高于设定比例的，由市保障房中心收购转化为共有产权住房，购房人获得销售限价占评估价比例部分的产权

份额，剩余比例产权相应转化为市保障房中心代持的政府产权份额。

收购转化的共有产权住房，具备北京共有产权住房购房资格的家庭均可申购。这也意味着，这部分房源将摇号出售。

【焦点2】 项目所在区户籍等优先配售

在上述两种情况下，作为商品房销售的，和目前市场上其他商品房销售一样。

收购转化的共有产权住房，具备北京共有产权住房购房资格的家庭均可申购。共有产权住房申请有相关限制条件，包括单身家庭、申请人应当年满30周岁等。

此次新政规定，项目所在区户籍和在项目所在区工作的北京其他区户籍、非京籍家庭作为优先组配售，这也体现了职住平衡的要求。

其次，具备共有产权住房购房资格的家庭选购后仍有剩余房源的，市保障房中心可向具备北京购房资格的无房居民家庭进行销售，其中建筑面积大于140平方米的住房，可向具备北京购房资格的居民家庭进行销售。

《通知》还明确了限房价项目收购的具体操作，规定在限房价项目办理施工许可后，即可对该项目可售住房的市场价格进行评估；其次，市保障房中心收购限房价项目时，应在限期内向开发建设单位付清全部收购款；另

外，确定收购与否的销售限价与评估价比值，在实施过程中可根据市场变化和销售情况适当调整。

【焦点3】 85%比值经综合考量测算

此次新政规定的两种销售模式中，以85%为价差门槛。这个比值是如何确定的？是否合理？

北京房协副会长、秘书长陈志认为，这个比例的掌握是适度的、合理的。如果设定比例过高、收购项目过多时，会对全市普通商品住房供应造成影响，不利于商品住房市场的稳定；如果设定比例过低，则不仅会存在较大的牟利空间，而且政府持有比例较高，也会影响刚需家庭的购房积极性，毕竟这种转化而来的共有产权住房的价格相对直接推出的共有产权住房的价格还是较高。

他表示，总的来看，85%的设定比例是经过综合考量和测算的，按这个比例，目前已推出的限房价地块，经初步测算，80%左右的项目应该不会被收购，将按照普通商品住房由开发企业销售，因此对这类项目总体影响不大。而且，设定比例暂定为85%，在实施过程中，还有随着房地产市场的实际情况变化等进行动态调整的机制，而不是机械地固定在某个比例，体现了管理方既兼顾当下又着眼长远、既兼顾各方利益又突出刚需导向的考虑。

★释疑★

为何只能购买房屋部分产权？

新政起到“双防双保”作用，真正回归“房住不炒”的目的。

北京大学房地产法研究中心主任楼建波表示，其实新政起到了“双防双保”的作用。

“双防”既通过土地出让时提前锁定住房的上市销售价格，防止开发企业炒地推高房价、地价获取暴利，又防止住房出售时提前锁定的价格较市价偏低，引起投资投机购房人炒房获取暴利；“双保”则既保障了房子是用来住的，也保护了刚需和改善家庭用来自住的住房需求不受到投资投机购房人的挤压。

限房价项目销售时与周边商品房价差较大时，就存在较大的获利空间，一些投资投机客必然趋之若鹜，如果不采取必要的措施，原本用来居住的房屋就成了投资投机客炒房牟利的工具。他说，目前看，即便像有些城市那样采用公开摇号的方式，但巨大的获利空间还是会吸引大量的购房人参与摇号。其中很多购房人都是本着“买到即赚到”、而非真正需要房子住的动机参与的，导致了真正自住的刚需家庭最终能购买到的概

率大大降低。

如果由政府收购过来作为共有产权住房再公开摇号销售，并且购房后再卖二手房也只能面向符合共有产权住房购买条件的家庭转让，大大压缩了限房价项目的牟利空间，投资客、炒房者也就没有了购买的动力，申请购买的居民家庭将主要是自住的刚需家庭，使得限房价项目真正回归“房住不炒”的目的。不然，部分销售限价与评估价相比价差较大的限房价项目，销售时就会产生将利益简单地一次性转移给新房购房人的问题。

限价房对抑制房价有无效果？

去年12月，北京全市二手住房成交均价比最高的3月下降13%。

为什么部分限房价项目上市时销售限价与同地段房屋市场价会产生较大差价？陈志表示，首先，政府推出这个土地出让方式，是为了控制土地出让价格、防止出现“地王”，所以有必要适当压低住房销售限价；其次，为引导项目周边的在售新房项目及二手房房主理性定价，遏制房价上涨，也需要在一定程度上控制销售限

价。特别是一些在土地出让时周边没有在售新房，销售限价主要是参考了周边二手房当时的成交均价。从北京房地产市场运行的实际情况看，2017年12月全市二手住房成交均价比最高的3月下降13%，充分表明了限房价项目销售限价对引导住房价格趋于理性确实发挥了积极的作用。

但另一方面，在个别核心区域或因市场环境变化产生的新的热点区域，部分限房价项目与周边新建商品住宅相比，仍然存在较大价差。

中央财经大学法学院院长尹飞认为，《通知》规定的收购转化是非常审慎的。北京市保障房中心只对销售限价与评估价之比（销售限价/评估价）不高于设定比例（暂定85%）的限房价项目进行收购转化，也就是说，这种转化只针对价差比不低于15%的一些热点项目。限房价项目因提前限定售价而产生的政策红利，利用共有产权和封闭式管理的模式，在新房购房人及二手房购房人中持续地传递下去，是政府真正落实“房子是用来住的、不是用来炒的”定位的具体体现和落地安排。

（据《新京报》）