

近期杭州5个共有产权房项目集中入市,最低总价6%即可上车

首付9万元即可入手一套89m²三房

本报记者 蒋敏华

不到10万元就可在杭州市区入手一套三房户型,这是一种什么样的体验?这可不是什么楼盘的促销噱头,而是杭州楼市真实发生的一幕。

云上凤栖、雅淳名府、沁棠云筑、景腾家园、雍闲山庐……近期,杭州共有产权房市场迎来了年底狂欢——西湖、钱塘、上城、余杭的5个楼盘扎堆入市销售。亲民的房价再叠加房贷新政利好,部分楼盘的上车门槛甚至不到10万元,可以说是创下了近年来杭州最低首付门槛。



最低首付比例仅6% 9万元首付款就可上车

近期新开的5个共有产权房项目,由于地段差异较大,单价从1.7万元/m²到3.8万元/m²不等。

总价最低的楼盘是位于钱塘区的沁棠云筑,均价17290元/m²(毛坯),有89m²和105m²两种户型。其中89m²户型三房两卫,总价150万元左右。虽说总价不高,但是粗略一算,10万元就想上车,看似怎么也不够。

不过,共有产权房特殊之处就在于产权“共有”,即购房者买下的并非是100%产权份额,可以根据自身情况选择相应的份额。目前杭州已入市销售的共有产权房均针对人才(市、区两级人才),其中市级人才最低可以选择30%产权份额。这就意味着,150万元的总价最低可“变成”45万元,购房门槛大降。

此外,共有产权房和商品房一样,可以申请按揭贷款。由于“认房不认贷”政策已经全面落

地,再加上10月杭州出台楼市新政,首套房首付比例已降至20%。如果购房者选择30%产权份额,再申请20%首付比例的话,意味着首付款只要总房价的6%。这么算下来,像沁棠云筑这样一套原本总价约150万元的89m²房源,最低9万元真的就可以上车了。

位于闲林的雍闲山庐,购房门槛同样也是低得令人羡慕。雍闲山庐均价19095元/m²(毛坯),此次推出的房源最小户型为99m²,平均总价190万元左右,最低首付款门槛仅11万元出头。

值得一提的是,作为共有产权房的沁棠云筑和雍闲山庐,其定价略低于同地段的商品房价格。比如雍闲山庐所在的闲林,新房毛坯限价为20100元/m²,相比之下雍闲山庐便宜了1000元/m²。更何况,商品房是精装交付,精装部分多少有些注水,这么一对比,毛坯交付的共有产权房性价比优势明显。

允许后期增购产权份额 产权满十年即可入市交易

在杭州,共有产权房是近年来的新生事物。2021年12月,杭州市发布《共有产权保障住房管理办法》。一年之后,杭州首个、同时也是浙江首个共有产权房项目沁香公寓入市销售。

截至目前,杭州已售和在售的共有产权房项目共有11个,分布于西湖、上城、拱墅、余杭、钱塘、临平六区,房源总量6000余套,其中部分项目由存量项目(人才专项租赁住房)转化而来,且仅面向人才销售。

按照杭州发布的共有产权房管理办法,共有产权房享有与商品房完全一样的教育、医疗等的公共服务权益。这就意味着,虽然共有产权房不是100%产权,但并不会影响到相关的权益,比如日后小孩读书报名,共有产权房业主不会排在商品房业主之后。

如果一开始选择购买30%产权份额,那么后期还有机会重新选择吗?对此,管理办法是有明确规定的。待产证满5年后,业主可一次性增购政府的产权份额,也就是买下政府持有的70%产权份额,从而转为商品房。至于增购

价多少,并非最初的买入价,而是每年重新评估一次。待产证满10年后,无论有没有转为商品房,共有产权房都可入市交易。如果还没转为商品房(没有一次性增购政府产权份额),房屋转让价款按照双方(业主和政府)产权份额比例来分配。

当然,如果家庭经济条件有限,也可以不去增购产权份额,在共有产权房一直住下去。以雍闲山庐99m²房源为例,如果选择最低门槛(6%首付款),30年期公积金贷款,月供仅1900余元。即便是30年期商业贷款,月供也仅2100余元。这样的月供负担,显然远低于当前的房租水平。

不过,杭州共有产权房的相关政策,后期或将面临调整。根据国务院下发的《关于规划建设保障性住房的指导意见》文件,保障性住房要实施严格的封闭管理,不得上市交易。今后,共有产权房将划转为保障性住房,也将实行“封闭流转”,即必须在符合条件的家庭之间流转。目前,北京、深圳等地采用的就是“封闭流转”模式。

让保障房 发挥更大价值



老蒋侃房

无论是对杭州还是其他城市而言,共有产权房都是一种新生事物。有人说它类似于多年前的经济适用房,是,但又不是。归根到底,它是解决特定人群居住问题的一种保障形式,通过产权份额的创新之举,让购房家庭拥有更大的选择空间。

当然,杭州共有产权房政策最终将如何调整,我们不得而知。但无论如何调整 and 变化,在房住不炒时代,要让房子最大程度发挥本身的居住功能和价值,几乎没有任何金融属性的保障房更应如此。

保障房主要针对住房困难群体,解决他们的居住需求是头等大事。要让保障房发挥更大价值,显然要把生活便利性放在首位来考虑。如果保障房的地段太偏,即便价格再便宜,也很有可能应者寥寥,导致社会资源重大浪费。这样的房子建得再多,也是跟初心背道而驰。

在这方面,杭州的一些共有产权房项目,从地段上看还是非常不错的。就比如位于艮北板块的雅淳名府,周边配套已经非常成熟;又比如沁棠云筑,虽然地处钱塘区距离市中心较远,但是距离项目五六百米就有地铁8号线河庄路站,周边居住氛围也较为浓厚;还有位于之江的云上凤栖,交通、教育、商业、文化等各类配套都非常齐全,中签率甚至低于10%,妥妥的红盘。

毕竟,有人居住的房子才算是房子;没人居住的房子,那就是一堆钢筋水泥而已。保障房的选址,某种意义上说体现了一座城市的温度。

本报记者 蒋敏华

杭州人才共有产权房 已开及在售项目

区域	项目名	均价(元/m ²)	房源套数
钱塘区	沁香公寓	25650	1288
余杭区	才泊嘉院	22325	696
拱墅区	运河清正源府	25175	914
上城区	河翠云筑	28405	359
临平区	拥秀名居	25000	356
余杭区	才栖名居	22325	386
西湖区	云上凤栖	31825	384
钱塘区	沁棠云筑	17187	1000
上城区	雅淳名府	38380	364
余杭区	景腾家园	30495	426