附件1：

关于观泓雅苑共有产权住房试点供应工作

相关问题的说明（政策问答）

近期，我市将启动共有产权住房试点供应工作，为确保该项工作有序推进，现就群众关心的问题作如下说明：

一、关于申请条件问题

（一）各类购房证明的开具有什么要求？

可通过市住房保障和房产局微信公众号“南京房产微政务（房帮宁）”进行了解。

（二）本市户籍中个人35周岁以下如何计算？

按身份证出生年月至报名当日计算。

（三）在南京累计缴纳社会保险（城镇社会保险）是否包含江苏省级社会保险？

缴纳江苏省或南京市社会保险（城镇社会保险）都可以申请。

（四）提供的个人所得税或社会保险（城镇社会保险）证明，能否通过补缴的方式补足规定时限？

不能。

（五）本市户籍及各类人才家庭或个人未在我市享受过产权型住房保障如何认定？

申购人须在我市行政区域内未申购过经济适用住房（低收入住房困难家庭和国有土地上的被拆迁家庭）、中低价商品房、保障性限价住房及共有产权住房。

申购人在未成年时，作为家庭成员共同申请上述保障方式的，视作在我市未享受过产权型住房保障。

（六）非本市户籍家庭或个人曾在南京有房产，已转让多年，现在名下无房产，可以申请共有产权住房吗？

不可以，非本市户籍申购人须在我市行政区域内从未买卖过住宅性质的房产。

（七）各类人才家庭或个人在我市无自有住房如何认定？

在报名截止日期前（2022年7月10日），申购人名下须没有住宅性质的房产。

二、关于购房问题

（八）申购人购房款如何计算？

购房款=销售单价×住房建筑面积×80%（份额）

（九）共有产权住房的首付比例为多少？

首付比例不得少于购房款的三成。

（十）共有产权住房可以贷款吗？

符合南京市住房公积金管理中心和商业银行相关贷款规定的共有产权住房申购人，可以根据实际情况申请贷款。贷款额度及期限由银行根据借款人的实际情况进行审核认定。如因自身原因，贷款审核不通过的，按照《南京市共有产权住房预售合同》相关约定执行。

（十一）共有产权住房契税和专项维修基金、物业管理费如何缴纳？

申购人应缴纳共有产权住房个人产权部分契税；按照谁使用谁承担的原则，申购人全额缴纳房屋完全产权建筑面积应付的专项维修基金和物业管理费用。

（十二）共有产权住房上市还需缴纳费用吗？

除按规定应缴纳的税费外，无需缴纳其他的费用。

三、其他问题

（十三）共有产权住房线下报名须申购人本人到场吗？

须本人到场。

（十四）出让共有产权住房后还能再次申请住房保障吗？

不可以。申购人不再享受我市任何住房保障政策。