

共有产权房已有三种模式运行，或将成保障房主力

2014年3月12日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/杨科伟

“共有产权房”近期在多个场合被多个部门屡屡强调，从政府工作报告，到国土资源部、住建部两位部长，《政府工作报告》中提出，“今年将增加中小套型商品房和共有产权住房供应”、住建部副部长仇保兴表示“共有产权住房”将先纳入现行的保障房体系管理，此后将作为市场主体来供应。国土资源部副部长胡存智称，今年会在一线城市和部分供需关系紧张的二线城市，加大共有产权房的土地供应量。这都意味着这一住房制度，或许将成为今后楼市保障性住房的主力。

共有产权保障房非新生事物，已有三种模式试点运行

“共有产权房”其实也并非新鲜概念，在首次进入中央政府工作报告之前，在个别省市已经试点运行多年。地方政府让渡部分土地出让收益，有的还给予适当财政补助、税费减免，以低于市价的价格配售给符合条件的购房家庭。配售时，在合同中明确共有双方产权份额及将来上市交易的条件和增值所得分配比例。

就目前实现来看，共有产权房建立在经济适用房的基础上，更强调政府与居民共享产权，其中以“上海模式”、“江苏模式”和“北京模式”最为典型，其他湖北、山东部分地区形式上是共有产权，但实质在解决动拆迁安置和棚户区改造安置居民暂时无支付能力的问题，并不是政府提供的一种保障性住房。其中江苏在这方面的尝试最早、上海运行相对规范供应规模较大、北京去年提出来的自住型商品房被认为具有共有产权住房的性质，也是一种全新的尝试。

“江苏模式”保障群体是符合经济适用房条件而又无力购买的低收入家庭，个人可以有条件取得全部产权，个人在未取得全部产权时要对政府产权承担相当于公租房标准的租金。

“上海模式”面向符合一定条件的中低收入家庭，个人产权比例按房源区域、户型而不同，暂时个人不能取得全部产权也不能上市交易，退出只能转让给住房保障机构。

“北京模式”保障范围更广，只要符合限购条件即可，个人自始拥有全部产权，房源定价参考周边同类房源低30%，未来上市交易收益的30%必须上缴财政，因而也就有共有产权的性质。

共有产权房利于平衡各方权益，避免传统经适房的福利漏洞

在过去商品房市场蓬勃发展之时，政府保障性住房供应长期缺位，造成大量中等收入家庭陷入城市“夹心层”，既买不起商品房却也不符合保障性住房申请条件。在共有产权制度下，中低收入家庭在没有能力购买住房全部产权并符合政府提供补贴标准的前提下，尽自己所能出资购买住房的部分产权，从而获得对住房的完全占有权和使用权；政府投资获得住房的另一部分产权，向购房者无偿让渡占有权和使用权，充分体现了政府住房保障功能。

中低收入家庭是一个动态群体，会不断有家庭收入提升，不符合住房保障条件；又不断产生新的符合条件的中低收入家庭，需要住房保障。在共有产权房制度下，政府按比例拥有相应产权，也就有行使收益权和处分权。或者向中低收入家庭转让全部产权收回投资，或收取租金；或回购产权，收回房屋的全部占有权和使用权；或在市场出售，按产权比例分配收益。共有产权房也就不会向以往被人们所诟病的传统经济适用房那样“一纸定终身”，只是解决某一户中低收入家庭的住房困难，而是实现房源的合理循环使用，让更多低收入家庭受益。

待共有产权房规模扩大、运行机制改进后，或将吸纳更多中低收入住房需求

当前，共有产权房依然存在几方面问题：首先，仅是经济适用房的一部分，无论是土地供应量还是房源供应量都包含在各地方年度保障性住房总量中，并没有另外增量。其次，政府产权不能及时完全变现，银行商业性贷款和公积金贷款不愿意介入。政府产权作为公共资源无法回收，财政补贴无法盘活，严重阻碍经营模式的持续性，企业和社会机构参与的积极性不高。再次，保障家庭门槛条件设置不尽合理。如上海的“房等人”现象突出，符合条件的买不起，买得起的不符合条件，虽然一再下调门槛，现象依然存在。

在此次的《政府工作报告》和相关部委的表态中，我们看到未来在新城镇化推进过程中，共有产权房将成为政府保障性住房制度重要组成部分。待到未来能够保障土地供应量、新增房源规模逐步扩大，运行和退出机制逐渐完善，势必将吸纳更多中低收入家庭住房需求，平抑商品住宅市场价格。

附表：共有产权保障房的三种模式对比

	保障房类型	产权比例	政府出资形式	户型	申请准入条件	个人获得全部产权方式	转让或者政府回购的方式
江苏模式	共有产权经适房	最低按5:5的产权或者个人与政府的产权比例为7:3,国有产权份额的面积按公有住房租金标准收取租金	出让土地与划拨土地之间的价差和政府给予经济适用住房的优惠政策,显化为政府出资,形成政府产权	60平方米左右,最高不超过90平方米	符合经济适用房购买条件,但因家庭经济状况买不起经济适用房的城市低收入家庭	自房屋交付之日起5年内购买政府产权部分的,按原供应价格结算;5年后购买政府产权部分的,按届时市场评估价格结算。	共有产权经济适用住房满5年(以房屋权属登记日期为准)的,可以上市交易。出售所得按购房家庭与政府的产权比例进行分配。当购买者经济情况发生变化,家庭收入高于政府规定标准,进入中高收入群体时,政府也无需强制其搬出,而是对政府产权部分收取市场租金。共有产权经济适用住房每户限购1套。购房人以市场价出售共有产权经济适用住房后,不得再购买共有产权经济适用住房、经济适用住房
上海模式	共有产权经适房	政府占30%—40%的产权,60%—70%的产权归个人	免收的土地出让金、行政事业性收费、城市基础设施建设费用、其他税费的减免等		符合经适房申请条件的城市中低收入家庭	——	住满五年后上市转让,住房保障机构享有优先回购权,住房保障机构和购房人按各自产权份额分配转让价款
北京模式	自住型商品房	个人100%	价格比周边商品住房低30%左右	以90平方米以下为主	面向全市符合限购条件的家庭	——	购买此类住房后五年内不得上市,五年后上市收益的30%上交财政

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金，信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业

提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门,组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止,已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜,引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域;还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份,规模以万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。