

京明确自住商品房共有产权，旨在解决夹心层住房

2014年1月23日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青、杨小贝

22日，北京市十四届人大二次会议闭幕，政府工作报告中对于“自住商品房”的表述明确为“共有产权性质”。在涉及自住型商品房性质的条款中，报告做出的具体修改为，将“推行2万套自住型商品房”修改为“推行2万套共有产权性质的自住型商品房”。相应在今年的工作中，将“推进自住型商品房建设”，修改为“推进共有产权性质的自住型商品房建设”。

早在2013年前，上海等地实施了共有产权保障房制度，此类共有产权保障房是在经济适用房的基础上，更强调政府与居民的共享权，在国家统计局口径中将其归入经济适用房类别。而此次北京明确了自住型商品房的共有产权，即在自住型商品房的基础上，强调了政府与居民的共享权，其实质是对自住型商品房的“补缺”，其优点有：

首先，从制度上最大限度的避免了较为富裕人群的寻租动力。过去，由于保障房的购置成本与市场化的房价差异较大、当期支出较小，因此北京有部分人群不惜制作假材料、利用人际关系等等通过各种手段获取申请保障房的资格，而自住型商品房共有产权后，在前期，虽然比同地段、同品质的商品住房价格低30%左右，但如果在禁售期后转让的话，需要按照届时同地段商品住房价格和该自住型商品住房购买时价格差价的30%交纳土地收益等价款，这使得共有产权后的自住型商品房投资价值与市场化的商品住宅价值无异，从制度上杜绝了一部分人群投机的可能性。

然后，较大程度的保护了自住和改善需求，尤其是能够区分真实改善和投机投资需求。共有产权后的自住型商品房不仅在出售时需要交纳30%左右的土地收益款，而且，其首期出资仍然与商品住宅相同，首付至少在30%，更何况在购买后有5年的“禁售期”。一般投资投机类需求的人群不会在较长的“禁售期”内锁定大量资金。

最后，有利于完善房地产市场供给，促进市场供给市场化，解决“夹心层”的住房问题。此前北京提供的经济适用房、两限房、自住型商品房等，根本上说都是商品房，但明确“共有产权性质”之后的自住型商品房，其实质更向保障性住房靠拢。我们认为狭义的共有产权安排是经济适用房的一部分，但广义的共有产权制度是住房保障的一部分，并不属于保障性住房实物的建设，而是和商品住宅供给，保障性住房

供给三足鼎立。共有产权形式的自住型商品房填补了那些不符合申请保障房条件、具备一定经济能力，又买不起市值商品房的“夹心层”的住房供给的空白。

同时，共有产权性质的自住型商品房也将面临其他亟待解决的新问题，例如产权不能及时完全变现，也就意味着银行商业性贷款和公积金贷款不愿意介入，资金方面的问题将会成为“夹心层”较为关注的方面。现有的共有产权房开发贷款和按揭贷款，基本需要主管部门和银行沟通个案，一旦市场上银行资金出现紧张，共有产权性质的自住型商品房的推进也将遭受阻力。

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，组件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，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。

