

共有产权住房的新尝试：共享产权模式构建

肖斌 欧国良

摘要：共享产权模式是共有产权在商品住房上的创新尝试，共享产权的本质是将开发商和购房者作为房屋产权的共同所有者，共同享有住房所带来的收益。共享产权模式将能充分调动市场的积极性、降低住房购买门槛和有效缓解政府财政压力。为探索住房供应体系下共有产权的新模式，拓宽居民住房需求实现的新途径，文章综合应用文献研究、比较分析和归纳总结的方法来研究共享住房模式的构建，在共享产权住房模式之下，政府、开发商及购房者均可获得一定利益，有助于实现“三方共赢”的局面。研究表明，共享产权住房模式将是一个良好的尝试，但需在土地供应、价格指导、后续管理等方面，进行更加细分的设计。

关键词：共有产权住房；共享产权模式；住房保障；住房供应

中图分类号：F299.23 **文献标识码：**A **文章编号：**1673-5706(2022)04-0057-06

党的十八大以来，我国住房保障制度进行了深入改革。在租赁性保障性住房领域，将原有的廉租房和公租房进行整合，实现两者并轨运行。在保障性住房产权领域，探索共有产权房。2017年9月，住房和城乡建设部印发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》，鼓励以制度创新为核心，在共有产权住房建设模式、产权划分、使用管理、产权转让等方面大胆探索。2018年起，全国各地众多城市均积极推行共有产权住房建设，使其成为住房保障的重要力量。然而，

共有产权住房的供应，远不能解决当前住房价格高企和居民购房能力不足的问题。同时，共有产权住房主要由地方政府供给，建设来源主要是财政资金，其在供给数量和供给区位上的短板始终无法有效解决。

共有产权住房虽然具有较强的创新性及其积极性，但是在实际推进中仍存在着政府财政压力大、市场参与度低、申请审核流程繁琐且监管成本高等问题，在此情况下，探索共享产权住房模式，探索涵盖政府、开发商和购房者三者的“共享产权”

本文为教育部人文社会科学基金“共有产权住房政策：绩效评价、仿真模拟与优化路径研究”（19YJC630239）；深圳市哲学社会科学一般课题“深圳市共有产权住房政策的居民福利效应及福利变化测度研究”（SZ2020B016）阶段性成果。

模式，有效协调三方利益，能够为完善我国住房供应体系，发挥市场经济的积极作用，解决购房难问题提供新的解决思路。

一、共有产权住房模式

（一）共有产权住房政策的发展历程

2007年3月，江苏省淮安市发布《民生帮扶“九大工程”实施意见（淮安市安居工程实施意见）》，率先提出实施共有产权政策，确定购房者和政府按照7：3的比例持有房屋产权。2012年3月，上海市发布《上海市共有产权保障房（经济适用住房）申请、供应和售后管理实施细则》，对共有产权保障房（经济适用住房）的申请条件、轮候和选房、售后管理等方面进行了初步规定。其后，上海市于2013至2021年间发布多部政府规章及规范性文件，对共有产权住房制度进行完善。2014年，住房和城乡建设部确定北京、上海、深圳、成都、黄石和淮安等为共有产权住房的试点城市。2014年12月，住房和城乡建设部又联合国家发展和改革委员会和财政部等六部委发布《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》，进一步明确了共有产权性质政策性商品住房的制度安排。共有产权住房主要面向住房困难的城镇中等偏下收入家庭，以及符合规定条件的进城落户农民和其他群体，并明确共有产权住房购房者持有的产权份额比例一般不低于60%，且购买满5年后才允许上市交易，符合上市条件的，在同等条件下政府享有优先购买权。2017年，住房和城乡建设部印发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》，明确发展共有产权住房是推进住房保障和供应体系建设的重要内容。同时，鼓励北京市和上海市以制度创新为核心，结合本地实际制定具体管理办法，明确共有产权住房的供应对象范围，建立健全共有产权住房配售定价、产权划分、使用管理、产权转让等规则，明确相关主体在房屋使用、维护等方面的权利和义务。2018年起，全国多个城市探索并建立了共有产权住房制度，并进行了大量共有产权住房供应。共有产权住房制度作为我国住房保障体系的重要创新，对缓解中低收入居

民住房困难的问题起到了积极作用。

（二）共有产权住房模式的内涵特征

共有产权住房是保障性住房中的一种类型，是指政府和购房者按比例共同出资，并以各自出资比例共同拥有房屋的产权。2017年，北京市发布《北京市共有产权住房管理暂行办法》，将共有产权住房界定为：“政府提供政策支持，由建设单位开发建设，销售价格低于同地段、同品质商品住房价格水平，并限定使用和处分权利，实行政府与购房人按份共有产权的政策性商品住房。”总体而言，其他各市对共有产权住房的界定大同小异。

共有产权住房显著特征在于房屋产权政府与购房者共有，而购房者可以单独享有房屋使用权，^[1]实现“部分产权”与“独立使用”的融合。同时，共有产权住房将住房自有与住房租赁融合，有效降低了购房者的支付压力。共有产权住房模式链接了租赁市场与购买市场，为购房者提供了更多的选择，在一定程度上抑制了房价上涨，使房屋能够回归于“住”的本质。^[2]

（三）共有产权住房模式存在的问题

共有产权住房模式作为保障性住房的重要创新，在各城市的试点和实施过程中，也存在一些亟需明确和解决的问题。

首先，尚未出台关于“共有产权”及“共有产权住房”的法律法规。我国共有产权住房模式仍处于探索前进阶段，虽然试点建设共有产权住房的城市越来越多，但各城市对于共有产权住房的政策内涵存在一定差异。例如，在各地的政策中，共有产权住房有“共有产权房”（上海、深圳、南京）、“共有产权住房”（北京、广州）、“共有产权保障住房”（杭州、无锡）等不同的称谓。同时，对于共有产权住房的性质有不同的表达。在此情况下，如何更好地提升居民认识度与接受度，为共有产权住房模式的全面推广奠定良好基础，仍是一个难点。

其次，共有产权住房模式中购房者持有产权比例设置较高。从目前各试点城市的规定来看，共有产权住房对购房者持有比例的设置并不低，

普遍为50%以上。例如，在2022年2月上市的北京市东城区“永佑家园”项目，政府持有产权份额为20%。2020年，无锡市出台《无锡市市区共有产权保障房管理暂行办法》中，共有产权的产权份额按照保障对象和政府各占50%的比例确定。2022年，在宁波市出台的《宁波市共有产权住房管理办法（试行）》中，也是界定承购人在产权份额上不得低于50%。类似，广州的共有产权住房销售条件中，购房者需缴纳55%产权的购房款。但是，绝大部分商品房市场交易中，普通购房者首付款比例最低仅为30%。共有产权住房模式设置的购房者持有产权比例，对于中低收入居民而言仍是一笔不小的支出。

再次，共有产权住房模式对政府监管的要求较高。保障性住房的目的在于“公平”而不是“效率”，这就要求政府需深度介入保障性住房运作的各个环节。^[3]在共有产权住房模式下，政府在建设、审核、供应、管理、使用等全部环节，均需投入大量的人力物力。同时，鉴于共有产权住房与市场价格的商品房存在一定差价，可能还会导致在房价较高的城市出现“寻租问题”，^[4]因而在售后管理上，政府同样需要付出更多的监管成本。

最后，共有产权住房模式的定位较为模糊。从当前试点城市的规定看，不同城市对于共有产权住房的定位并非完全相同。以上海和北京为例，上海更侧重于共有产权住房的保障功能，而北京则是兼具保障功能与市场功能双重属性；上海更侧重于控制住房建设成本、降低中低收入居民购房压力，而北京则更侧重于共有产权住房的宜居程度。^[5]这种不同的规则设置使得共有产权住房在不同地区面向的对象人群存在一定差异。

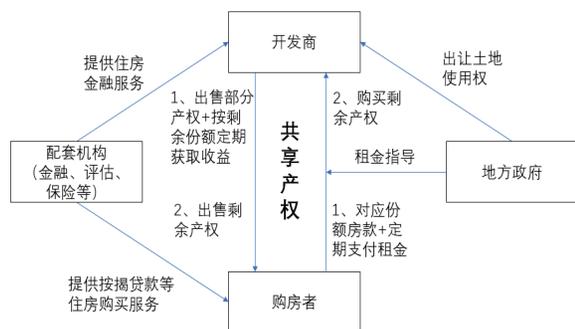
二、共享产权住房模式设计

如上所述，共有产权住房当前存在较多问题，包括政府财政压力、供给数量、购房者购买积极性、开发商参与积极性等诸多方面。有效调动各参与方积极性，探索共享产权模式具有重要政策意义。共享产权住房模式是指以市场为主导、以政府政策为支持、以提高居民住房自有率为目标，由开

发商和居民按一定比例共同享有房屋产权的模式。

（一）共享产权住房模式的运行架构

共享产权住房模式作为住房供应体系中对商品房的补充，本质在于由房屋产权所有者共同享有房屋所带来的收益。在该模式下，开发商通过“招拍挂”等方式从地方政府处获得土地使用权并进行开发。开发商对共享产权住房的销售采取“开发商和居民按一定比例共同享有房屋产权”的方式进行销售。起初，购房者按照设置的初始产权比例进行购买，并获得独立使用权。在使用过程中，按月支付一定数额的租金给开发商，该租金作为开发商所持产权比例的收益，政府需按此租金水平进行指导和管理。其后，购房者可以继续从开发商处购买剩余产权。



共享产权住房运行逻辑的示意图

（二）各方主体在共享产权住房模式下的利益分配

共享产权住房模式下的主体主要为政府、开发商及购房者，这三方主体均可以在共享产权住房中获得一定的利益。

首先，对政府而言，在共享产权住房模式中，政府仅承担引导者及监管者的职责，其监管成本和风险均有所下降。同时，鉴于开发商及市场资本的进入，可以较好地缓解政府财政压力。同时，通过充分调动开发商的积极性，可以使政府更好地对楼市房价进行调控，达到促进房地产业良好运行的目的，亦可以使政府在相对“少付出”的情况下，更好地达成“房住不炒、住有所居”的目标。

其次，对开发商而言，房地产开发商参与共享产权住房建设能够获取开发收益。^[6] 开发商在共享产权住房模式中除了能享受税收、地价等一系列政策优惠外，还能够通过共享产权住房模式所采取的“租售结合”方式获得较好的长期、稳定收益。在共享产权住房中，开发商作为房屋产权的共有人之一，并不需承担装修或管理的义务，购房者长期按月交租亦能促进开发商资金链的良性循环。

最后，对购房者来说，共享产权住房模式无疑是有利的。在共享产权住房模式下，购房者仅需要支付一定比例的资金即可以取得房屋的产权，拥有属于自己的住宅，与普通商品房相比，其明显减轻了购房者房贷还款的压力，使其能拥有更多的资金用于自由支配，提高其生活质量。

（三）共享产权住房模式下的购房成本测算

假设购房者购买深圳市场上一套建筑面积为100平方米，总价553万元的住房，商业住房贷款基准利率为5.1%。比较分析普通商品房购买和共享住房购买的成本差异如下：

模式一：按照普通商品住房销售和购买。按照深圳市2020年《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》之规定，普通购房者首付款比例为30%，全商业贷款30年，其首付为165.9万元，贷款为387.1万元，等额本息月供为16517.4元。

模式二：按照共享产权住房模式销售与购买。购房者购买共享产权房后，每月需支付的款项为“贷款还款+租金”。如开发商和购房者各拥有50%的产权，购房者需要支付的购房款总计276.5万元，按照《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》之规定，普通购房者首付款比例为30%，故购房者首付款为82.95万元，剩余193.55万元其可选择贷款，并按月进行还款，其等额本息月供为8260.8元；开发商持有房屋276.5万元之权益，购房者需要在该范围内按照政府限定的价格每月向开发商支付租金，房屋租金支付为2000元/月。购房者总计购房成本为10260.8元/月。具体测算过程如下表所示：

表 普通商品房购房成本与共享住房购房成本比较

普通商品房购房成本		
房价 (元/平方米)	单套面积 (平方米)	单套房总价 (万元)
55300	100	553
首付 (万元)	贷款 (万元)	等额本息月供 (元/月)
165.9	387.1	16517.4
共享住房购房及租房成本		
房价 (元/平方米)	单套面积 (平方米)	单套房总价 50% (万元)
55300	100	276.5
首付 (万元)	贷款 (万元)	等额本息月供 (元/月)
82.95	193.55	8260.8
租金 (元/平方米)	单套面积 (平方米)	单套房租金 50% (元/月)
40	100	2000
合计成本(元/月)		10260.8
备注：首付均按总价30%进行考虑，利率均按5.1%进行考虑		

根据表中数据，购房者购买普通商品房主要承担的是首付款及月贷款，而购买共享产权住房则承担的是首付款、月贷款及每月租金。共享产权住房的首付款仅为普通商品住房的50%，能节省约82.95万元，且共享产权住房的住房月支出(含月供及月租金)仅为普通商品房的62%，即每月能节省约6256.6元，这无疑大大减轻了购房者的购房成本。

三、共享产权住房模式的创新性

（一）共享产权住房模式有其独特性

共有产权住房与共享产权住房在名称上十分相似，在定价上也均需要由政府参与指导，但二者在实际上存在着较大的差异。第一，在性质方面，共有产权房属于保障性住房中的一种类型，而共享产权房则是普通商品房；第二，在建设方面，共有产权房以政府为主导，由政府出资、开发商建设，而共享产权房则以市场为主导，房屋的出资及建设均由开发商自行负责；第三，在购买条

件方面，共有产权住房作为保障性住房的一种类型，面对的是中低收入人群，因而购买共有产权住房需要符合一定的保障性条件，而购买共享产权住房，仅需要符合政策规定的限购条件即可，也就是说，购买共享产权住房的条件要低于共有产权住房；第四，在购买方式方面，共有产权住房以售为主，而共享产权住房则采取了租售结合的方式；第五，在产权持有者方面，共有产权住房的产权持有者为政府与购房者，而共享产权住房的持有者则是开发商与购房者。

（二）共享产权住房模式创新明显

与共有产权住房等保障性住房相比，共享产权住房有明显的优势和创新。

首先，保障性住房不以盈利为目的，但也使得市场资本没有过多介入空间，而共享住房兼具保障性与商业性，开发商可以享有税收等各方面优惠，还可获得稳定的现金流，也可以通过共享产权住房销售或抵押收回投入资金，这既能使购房者以较低的价格取得房屋产权，又能提高市场资本的参与度，同时，租售结合的方式一方面能促进房地产租赁业的发展，另一方面亦能减少以出租共享产权房谋取利益等情形的出现。

其次，政府是保障性住房中的主导者，这意味着政府需要承担资金投入、土地供应、财税支持等多方面的职责，这导致除了北京、深圳等政府财政资金较为雄厚的城市外，其他地方政府对此往往会产生较大的财政资金压力。但共享产权住房以市场为主导，将开发商与市场资本引入其中，政府无需担任主导者的身份，仅需要对定价等关键条件进行指导和监管，回归政府监管本职，减少对市场的干预，因而即使单从政府财政能力的角度来说，共享产权住房也能在一定程度上缓解政府财政资金压力。

再次，共享产权住房更具创新性，更能有效地解决当前住房难困境，因为共享产权住房的购买门槛更低，灵活性更高，炒房操作的空间更小，这些特征都能够更好地提升住房供应体系的运行效率及稳定性，尤其是对房价较高的一线城市而言，能够更好地减轻购房者购置房屋的压力，并

提升自有自住比率。

四、推行共享产权住房模式的建议

（一）创新土地出让方式

我国商品房通常是通过“招拍挂”的出让方式获得土地，保障性住房则一般通过无偿划拨方式取得，共享产权住房可以在借鉴二者经验的基础上，通过限制地价与房价，并在房价较高地区要求建设的住房项目必须配套相应的基础设施等，对共享产权住房的土地供应方式进行限制，这不仅平衡政府土地出让收益与房价，还能加强共享产权住房配套设施建设。

（二）强化对住房供应价格指导

政府在共享产权住房中并不具备主导地位，但是政府仍应当对共享产权住房提供充分的政策引导及支持，例如对购房者应按月缴纳的租金价格进行指导，并从税收优惠、地价优惠、学位分配等多方面进行政策保障，尤其是在购买和租赁定价方面，为避免开发商过度逐利情况的出现，政府应当参考市场价格等多种因素对购房者购置自有产权部分的价格进行定价，并对购房者应向开发商每月支付的租金进行合理的范围限定。在共享产权住房模式下可以积极引入市场资本，多渠道筹集建设资金，从而满足共享产权住房建设的资金需求。同时，开发商作为与购房者共享房屋产权的共有产权人，可以按照其自持比例享有房屋收益，并可以享受政府在保障性住房领域所给予的税收等优惠政策，这在一定程度上也能激发开发商参与共享产权住房建设的积极性。购房者在达到政府设定的初始购买比例之后，可以继续加持直至将开发商持有的产权完全购入，从而实现购置房屋的完全产权，这种灵活的产权份额设置也能最大程度缓解购房者的压力，使其能根据自身实际情况选择想要购入的产权比例。

（三）落实共享产权住房的供应管理

在退出转让方面，可以参考《关于试点城市发展共有产权性质政策性商品住房的指导意见》的规定，对共享产权住房可以上市交易的年份进行一个合理的规定，减少利用共享产权住房谋取利益行为的发生，并且可以规定在共享产权住房

买卖时，政府或开发商在同等条件下享有优先购买权，且购买的房屋优先用于保障性住房的储备，这在一定程度上也是将共享产权住房与保障性住房进行了衔接。

五、结语

“安居乐业”“居有所定”一直是中国人的传统观念，加之商品房房价不断上涨，“重购买、轻租赁”的问题在房地产市场中始终存在。住房问题不仅是经济问题，还是民生问题。当前我国房价大部分城市普遍较高，尤其是在大多数年轻人选择扎根一线城市的情况下，一线城市商品房房价一直居高不下。党的十九大报告明确提出：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”如何抑制过快上涨的房价，保证居民住房需求，在未来很长一段时期内都将是住房供应体系的研究重点。

综上，保障性住房的出现对缓解住房难困境起到了积极作用，但保障性住房对政府财政、监督及管理提出较高的要求，需要政府投入大量的人力、物力，且只能缓解部分居民之需求，亦未能充分调动市场积极性。共有产权住房作为保障性住房的新模式，在逐步试点的过程中亦暴露出政府监管风险高、居民认知度低、产权初始比例设置高等问题。在此情况下，本文提出共享产权住房模式作为住房供应体系中对商品房的补充，该模式由开发商和购房者共同享有房屋产权，一方面充分调动了市场参与积极性，另一方面减轻了政府的财政资金压力，同时亦为购房者购置房屋提供了一个新的选择。但本文仅是提出了一个初步的构想，共享产权住房模式在贷款、金融政策支持、租金缴交方式及限制等多方面仍有进一步研究的空间。

参考文献：

- [1] 尚维，俞骏. 北京市共有产权住房制度主要特点与潜在问题研究[J]. 住区，2018，（3）：104-108.
- [2] 耿子寓. 共有产权住房制度的问题和对策

研究[J]. 营销界，2020，（33）：18-19.

[3] 陈韵. 我国保障房供给的公平与效率问题分析[J]. 科技和产业，2012，（12）：81-82.

[4] 李琛. 共有产权住房政策实施及其完善路径[J]. 合作经济与科技，2019，（16）：146-147

[5] 郑文清. 共有产权住房模式研究[J]. 金融纵横，2018，（5）：51-56.

[6] 李恒，黄雯. 企业逐利行为与社会责任行为关系研究[J]. 四川师范大学学报（社会科学版），2014，41（2）：69-73.

作者：肖斌，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局规划管理处高级工程师

欧国良（通讯作者），深圳职业技术学院副教授

责任编辑：周修琦