

# 共有产权模式在保障性住房体系中的应用及测算比较

黎明月 吴璟 胡宝仪

(清华大学房地产研究所,北京 100084)

**摘要:**针对保障性住房建设中普遍面临的资金约束瓶颈,引入共有产权模式作为可能的解决方案。首先阐释保障性住房共有产权模式及国内外的实践典型,重点借鉴英国的应用实践,提出共有产权建议模式,然后从家庭和政府两个角度进行测算评价,认为引入该建议模式,有利于减轻支持对象家庭的支付压力和逐步获得完整产权,有利于提高政府有限财政资金的运行效率,有利于吸引民间资本参与保障房建设。

**关键词:**保障性住房;共有产权;应用;比较

**中图分类号:**F407.9 **文献标识码:**A **文章编号:**1002-851X(2014)09-0093-04

## Application and Comparison of Shared Ownership Model Used in Affordable Housing System

LI Mingyue WU Jing HU Baoyi

(Real Estate Research Institute, Tsinghua University, Beijing 100084, China)

**Abstract:** The construction of affordable housing in China is generally encountered the restricted funding bottleneck, thus, the introduction of shared ownership model may be the solution. The typical application either in China or in overseas will first be discussed and possible Chinese shared ownership model will also be suggested via referencing the application in the United Kingdom. Moreover, it will be evaluated through the angle of family and government supporting agencies, and reflected its role in social indemnificatory housing and its advantage to improve the government investment efficiency in a quantifying method.

**Keywords:** affordable housing; shared ownership; application; comparison

### 1 引言

住房问题一直是我国政府和社会各界关注的热点问题之一。从20世纪90年代开始,我国住房改革政策中陆续出台了一系列住房保障措施,逐步形成以产权型

(如经济适用房、限价房)和租赁型(如廉租房、公共租赁房)为主要类型的保障性住房供应体系。在多年的实践过程中,这些住房保障措施也暴露出一些问题。一方面,产权型保障性住房对家庭的支付能力要求较高,因而保障对象的范围相对有限。另一方面,租赁型保障性住房虽然在降低家庭支出水平方面具有优势,但由于缺乏明确的退出机制,可能长期占用政府有限的财政资源,进一步加剧政府的资金压力。此外,由于现有的保障性住房建设项目的获利空间非常有限,也难以吸引民间资本参与<sup>[1]</sup>。因此如何通过各个维度的机制创新,既

**作者简介:**黎明月,女,生于1988年,四川自贡人,硕士研究生,研究方向:房地产经济、房地产投资。  
吴璟,男,生于1981年,福建泉州人,博士,副教授,研究方向:房地产金融、房地产投资和房地产政策。

**收稿日期:**2014-04-08

充分保障中低收入家庭的购房需求,又有效破解建设资金约束瓶颈,对推动我国保障性住房建设体系持续健康发展具有关键性意义。

产权模式正是改革的潜在切入点之一,引入“共有产权(Shared Ownership)模式”是一种可能的解决方案。本文将首先从保障性住房共有产权模式在国内外的典型实践出发,并参考其在英国的应用,提出共有产权建议模式。然后从家庭和政府支持机构两个角度进行评价,量化反映建议模式的住房保障作用和有效提升政府投资效率的优势。

## 2 保障房共有产权模式在国内外的典型实践

在现有国内外实践中,共有产权模式通常表现为购房家庭在初始阶段仅购买住房单元的部分所有权,同时保留继续增持产权份额的权利,剩余部分产权一般由特定机构(通常为保障性住房供应主体)持有,各方按各自所持有产权份额享有权利。

共有产权住房制度在英国、美国、澳大利亚等国家有广泛应用,其中英国最为典型。英国共有产权住房源于1980年启动的“共有产权计划”<sup>[2]</sup>,其住房产权由“住房协会”(Housing Association)与购房人共同拥有,购房人对“住房协会”持有的产权部分支付租金,购房人可在具备能力后逐步购买“住房协会”持有的产权,期间若转让住房,收益按照产权份额进行分配<sup>[3]</sup>。

我国也有地区效仿国外做法,将共有产权模式不同程度地运用到保障性住房中<sup>[4]</sup>。上海自2011年3月起将“共有产权保障房”作为经济适用住房的主要形式,购房人产权份额的销售基准价格为周边房价的90%,取得共有产权保障房房地产权证满5年后可按照市场价格转让,转让收入按产权份额分配<sup>[5]</sup>。深圳在2011年6月拟用共有产权形式推广安居型商品房,其销售价格不超过市场价格的70%,购房人购买10年后获得住房完全产权。若购房人转让,10年内由政府原价回购,10年后以原价适当扣减折旧后回购<sup>[6]</sup>。北京在2013年10月推出自住型商品住房销售均价为同地段、同品质商品住房价格的70%,5年内不得转让,5年以后转让的,按照届时同地段商品住房价格和初始购买价格差价的30%交纳土地收益等价款<sup>[7]</sup>。

与国内现有保障性住房一般模式相比,上述三个城市通过降低住房销售价格来对购房家庭进行补贴,首先保障中低收入家庭的购房需求,符合政策目标。其优点在于明确规定了政府在住房转让中分享住房增值收

益的权利,为提高政府资金的使用效率提供了可能。但上述应用还存在不同程度的问题,如上海政府放弃了对持有产权收取租金的索取权,北京和深圳两个城市并未实行逐步购买产权的政策,由于其住房的初始销售价格较低,政府财政投入回收情况并不乐观。更重要的是,三个城市都只有在未来转售住房的情况下,政府才可能存在收益。而英国共有产权模式能较好地解决上述问题,一方面,其对住房供应主体有明确的退出机制安排,即允许家庭逐步购买产权,能够满足住房支付能力较低家庭的购房需求。另一方面,要求家庭对未购买产权份额部分缴纳租金,实行按产权分配收益,能够有效提高政府财力的使用效率,实现可持续运转。因此本文认为英国共有产权模式较国内三个城市而言更有借鉴意义,参考其实际运行模式,本文提出共有产权的建议模式。

建议模式包括“初始分配”和“后续调整”两个操作阶段。在“初始分配”阶段,政府规定支持家庭购买住房产权的份额比例下限,支持对象家庭按照保障性住房“合理市场价格”的相应比例支付购房款,并取得对应份额产权。剩余部分产权由住房供应主体继续持有,支持对象家庭需要按照“合理市场租金”的对应比例向其支付租金。支持对象家庭在获得完全产权前,或者不得进行住房出租和转售,或者在出租或转售时需要按产权份额比例与住房供应主体分享收益。在“后续调整”阶段,支持对象家庭可以通过补交购房款,分阶段提高住房产权持有比例。随着家庭持有产权份额的提升,其所需缴纳的住房租金比例也相应减少,当其持有的产权份额达到100%后,即可享有完全产权,政府完全退出。

## 3 保障房共有产权模式典型实践的测算比较

为更直观和量化反映共有产权建议模式的作用和优势,下面对前文提到的几种保障性住房共有产权模式进行测算比较。

### 3.1 评价指标

根据保障性住房的政策目标,共有产权模式的推行首先应保障中低收入家庭的购房需求,即满足不降低家庭补贴力度这一基本原则,其次应起到提高住房供应主体投资效率的作用。因此本文将从“家庭支付能力”和“政府投资收益”两个角度对共有产权建议模式的作用和优势进行评价。

家庭支付能力的衡量采用以下三个指标:首付款系

表1 六种保障性住房模式的参数设定

	政府初始产权份额	家庭支付租金/市场租金	初始销售房价/市场房价	第5年末转售住房政府收入
限价商品房模式	0%	0%	90%	无
公共租赁住房模式	100%	90%	0%	5年后市场房价
北京模式	0%	0%	70%	$30\% \times (5\text{年后市场房价} - \text{初始销售房价})$
上海模式	30%	0%	90%	$30\% \times 5\text{年后市场房价}$
深圳模式	0%	0%	70%	$5\text{年后市场房价} - \text{初始销售房价}$
建议模式	50%	100%	100%	$50\% \times 5\text{年后市场房价}$

数,即最低首付款与初始住房总价之间的比例,反映住房所有权的进入门槛;前五年日常支出系数,即前五年内租金支付和抵押贷款还款总额净现值与初始住房总价之间的比例,反映初始年份家庭面临的支出压力;累计支出系数,即在70年内全部支出(首付款、抵押贷款本息和租金)的净现值与初始住房总价之间的比例,反映家庭总体支出。上述三项指标从不同角度反映了家庭的支出情况,在同等收入条件下,支出越少,家庭的支付能力越强。评价政府投资收益情况则采用全部投资内部收益率指标,考虑到转售住房可能对投资收益产生影响,而上述国内三个城市均对住房转让有时间限制,以最短时长5年为例,本文将讨论不转售住房和在第5年末转售住房两种情况。

### 3.2 测算参数和假设条件设定

为与我国保障性住房现有一般模式进行比较,首先在表1中引入限价商品房和公共租赁住房两种模式,并假设这两种模式的房价和租金均为市场水平的90%。基于上述北京自住型商品房、上海共有产权保障房、深圳安居型商品房和建议模式的制度安排,抽象形成四种模式的典型特征(如表1)。其中,基于家庭角度开展分析时主要比较限价商品房模式和四种共有产权模式,基于政府支持机构开展分析时则主要比较公共租赁住房模式和四种共有产权模式。

为集中讨论共有产权建议模式的作用和优势,本文暂不引入其他住房政策工具,由此进一步确定测算的相关假设条件:1)初始购买、份额增持、转售等采用市场价格;2)家庭每隔5年增持25%的产权份额,直至持有100%产权;3)租金采用市场租金,利用市场房价和市场房价租金比计算;4)家庭将其持有的权益份额为抵押向商业银行申请个人住房抵押贷款,贷

款价值比70%,30年期,年利率6%(假设利率不变);5)按年计算,假设购买活动发生在期初,支付租金、偿还贷款等活动发生在期末,折现率6%;6)住房产权年限70年;7)住房建设成本为住房初始市场价值的80%。

### 3.3 测算结果比较

首先比较不同模式之间的家庭支付能力(如表2)。先将四种共有产权模式与一般模式,即限价商品房模式进行比较。国内三个城市的三项指标系数均低于限价商品房模式,从不同的角度提升了家庭的购房能力。与限价商品房模式相比,建议模式在降低首付款比例和初始年份支出方面具有一定优势,虽然增加了家庭的总体支出,但从长期来看,影响可以忽略。

表2 不同模式之间家庭住房支付能力比较结果(无转售)

	房价和租金稳定		
	首付款系数	前五年日常支出系数	累计支付系数
限价商品房模式	27.00%	19.28%	90.00%
北京模式	21.00%	15.00%	70.00%
上海模式	18.90%	13.50%	83.93%
深圳模式	21.00%	15.00%	70.00%
建议模式	15.00%	15.98%	93.00%

进一步将建议模式与三种国内模式进行比较,由于建议模式中家庭只需支付50%的购房款,其首付款系数低于国内三种模式。但之后建议模式中家庭每年除支付抵押贷款外,还需要支付50%产权份额对应的租金,因此其前五年日常支出系数和累计支付系数均高于国内三种模式。即与建议模式相比,三种国内模式在降低家庭初始年份支出和总体支出两方面都具有优势。但总体来说,在提升家庭购房能力方面,四种共有产权模式各有

这四种模式并非都属于严格意义上的共有产权模式,但由于具有一定程度的共有产权特征,本文暂将其都看作共有产权模式的表现形式。房价租金比统一取40,该值为北京近些年平均水平。

所长,并没有绝对的优劣之分。

综上所述,与一般保障性住房模式和国内三个城市共有产权模式相比,建议模式并没有明显提高家庭的住房支付水平,也就是说首先满足了不降低对保障家庭补贴力度的基本原则。

在满足不降低政府对家庭补贴力度的前提下,下面考虑不转售住房和在第5年末转售住房两种条件下政府的投资收益情况(如表3)。首先分析保障性住房的一般模式,即公共租赁住房模式。其内部收益率虽然在各种情况下都为正,但收益水平有限,会影响政府资金的投资效率,且很难对民间资本产生吸引。而表3中建议模式在各种情况下的内部收益率都超过10%,最高达到了19.92%,其各项收益水平不仅分别高于公共租赁住房模式,并且能对民间资本产生足够的吸引力。

表3 不同模式之间政府住房投资的内部收益率比较结果

	房价和租金稳定		房价和租金每年增长5%	
	无转售	第5年末转售	无转售	第5年末转售
公共租赁住房模式	2.61%	7.43%	7.74%	12.81%
北京模式	-12.50%	-12.50%	-12.50%	-3.68%
上海模式	-21.25%	12.03%	-21.25%	17.63%
深圳模式	-12.50%	-12.50%	-12.50%	41.95%
建议模式	10.78%	14.21%	16.32%	19.92%

进一步地,将建议模式与国内三种模式进行比较可以发现,北京模式由于住房的初始销售价格较低,且政府对住房增值收益的分配占比较小,导致政府在各种情况下都无法取得正向投资回报。上海模式在无转售住房的情况下也无法取得正向投资回报,由于其政府在住房转售的情况下可获得30%的产权份额销售收入,因此在第5年末转售住房时可实现一定收益。深圳模式则仅在房价和租金每年增长5%的情况下,且在第5年末转售住房时才能实现正向投资回报,收益率达到41.95%,其高收益的实现主要依赖于房价的持续增长,且增值收益全部归政府所有。综上所述,三种国内共有产权模式都只有在未来转售住房、政府参与分配收益的情况下(尤其是住房价格保持较快速度增长时),才有可能取得正向的投资回报,即可能实现可持续运转。与国内三种共有产权模式相比,建议模式中政府逐步出售产权,对持有产权部分同时享有租金收入和住房增值收益,则不依赖于通过转售住房来实现退出,且政府在各种条件

下都有可能实现较高水平的投资收益,明显优于国内三种共有产权模式。

综上所述,与一般模式相比,国内三种共有产权模式虽然在降低家庭支付水平方面具有一定优势,但政府仍然很难实现建设资金的可持续运转。建议模式则在不降低对家庭补贴力度的前提下,有效地提高了政府财政资源的使用效率,其具有的良好收益还为吸引民间资本的参与提供了可能。

### 4 结 语

将共有产权制度引入我国保障性住房供应体系,使得住房供应主体和支持对象家庭的权益分配关系以产权形式得到明晰的界定。一方面,支持对象家庭逐步购买产权份额,可以减轻家庭的支付压力,其逐步获得完整产权的过程,也是政府投入资源逐步退出的过程,将极大地提高政府有限财政资金的运行效率。另一方面,共有产权模式具有的良好收益有助于吸引民间资本参与。本文基于国内外共有产权模式的典型实践,提出保障性住房共有产权建议模式,并从家庭住房支付能力和政府支持机构投资收益两个角度进行了定量评价,相关测算结果可以为我国保障性住房的建设决策提供依据与参考。▲

### 参考文献

- [1] 裴柳青,刘洪玉.基于财务评价的公租房激励政策设计[J].建筑经济,2013(6):85-89.
- [2] 莫智,邓小鹏,李启明.国外住房共有产权制度及对我国的启示[J].城市发展研究,2010(3):114-120.
- [3] 秦虹.英国住房的共有产权制度[J].城乡建设,2007(9):72-73.
- [4] 李吉栋,刘颖.基于PFI的公租房融资模式研究[J].建筑经济,2013(12):41-43.
- [5] 上海市经济适用住房价格管理试行办法[EB/OL].沪发改价督(2011)002号. <http://www.law110.com/law/32/shanghai/law11020062231540.html>,2014-04-08.
- [6] 深圳市安居型商品房建设和管理暂行办法[EB/OL].深圳市人民政府令(第228号).<http://baike.baidu.com/view/6366953.htm>,2014-04-08.
- [7] 北京市关于加快中低价位自住型改善型商品住房建设的意见[EB/OL].京建发[2013]510号.<http://baike.baidu.com/view/10973211.htm>,2014-04-08.