

# 共有产权住房:我国住房保障制度的创新

陈淑云

(华中师范大学 经济管理学院, 湖北 武汉 430070)

摘要: 住房消费和住房财富分配不公是我国当前住房问题的关键所在。为同时解决上述两个问题,有必要从家庭财富积累的视角集中探讨构建我国共有产权住房、改革原有产权式住房保障制度的问题。通过与传统经济适用房、公共租赁住房制度的对比和分析,论证了共有产权住房对我国当前经济和社会发展的意义。从成本构成的角度,对政府与购房者的产权份额进行划分,提出按照出资比例划分共有产权的产权共享标准,并指出组织和建立非营利性住房保障机构参与保障住房管理,引导多种社会资本进入住房保障领域等是共有产权住房发展的创新式外部条件。

关键词: 住房问题; 财富分配; 共有产权; 住房保障

## 一、研究背景及问题的提出

住房问题,从微观层面看,不仅影响居民家庭的基本生活与社会福祉,

收稿日期: 2021-12-15

基金项目: 国家社会科学基金重大项目“我国住房保障问题与改革创新”(2018ZD0014); 教育部人文社科研究规划基金项目“建设保障性住房问题与对策”(2021YJC710014); 湖北省自然科学基金项目“湖北省保障住房建设管理体制创新研究”(2021CJ0101)



采用自购则可以享有所有收益！因此"在住房价值  
上涨过程中"住房所有者会得到更多的净资产"住  
房的使用者几乎没有任何净资产！ 尽管不同的住  
房体制和住房价格的波动对房屋所有者的机会产  
生影响"但相比住房使用者"住房所有者处于有利  
地位！ 有学者对欧洲各国住房政策进行研究后发  
现#近三\$四十年"欧洲许多国家通过住房政策推动  
住房自有的增长%见表" & 除国家政策推动以外"  
住房价格上涨给住房所有者带来一定的经济收益"  
也进一步刺激居民拥有住房所有权！ 从表" 可以  
看出"住房价格在上世纪最后二十年间实际增长率  
超过CH的有四个国家！ 希尔伯斯等人以"FG  
年住房价格为基期"仅#\$\$ ?#\$\$E年"实际房价累  
计涨幅超过#\$\$H的国家"就有西班牙\$爱尔兰\$比  
利时\$荷兰\$法国\$瑞典与挪

该如何实现？各个国家或地区政府在住房政策的选择上有不同的政策取向！

权的机会! 传统经济适用房提供有拥有住房所有权的  
的机会! 但具有户籍限制!



安定和谐

当然! 考虑共有产权住房也注重家庭的长期支付能力! 对于已申请住房抵押贷款但仍达不到最低出资额标准的购房者! 政府应根据其自身条件并结合相关政策规定! 引导其暂时转入租赁式保障范围! 享受公共租赁房形式的住房保障"

## ! 二" 共有产权份额和租金的确定

对共有产权份额和租金的确定! 本文认为应该参照市场原则#谁出资! 谁受益\$ 同时! 政府的

住房保障则体现在! 对建设环节的利润控制9(有T49(蠖)] TJ -95200J -952的)] TJ -19.82 -1.619995 TD [(住



决了财政困境!又有效避免了保障性资源"资金#的  
无偿流失\$

"##在价格构成方面!既体现社会公平又实现  
社会财富增长的分享

依据我国现行%经济适用住房管理办法&第二  
十条的规定'确定经济适用住房的价格应当以保  
本微利为原则\$其销售基准价格及浮动幅度!由有  
定价权的价格主管部门会同经济适用住房主管部  
门!依据经济适用住房价格管理的有关规定!在综  
合考虑建设)管理成本和利润的基础上确定并向  
社会公布\$房地产开发企业实施的经济适用住房  
项目利润率按不高于CH核定\*市)县人民政府直接  
组织建设的经济适用住房只能按成本价销售!不得  
有利润\$我国传统经济适用住房实施政府指导价!  
售价基本等同于其建设成本!企业参与开发时  
可附加控制在CH以内的利润"参见图#&因此!  
购房者只须付出等同于建设成本"或略高#的价格!  
便可获得传统经适房的有限产权并对其实际占有)  
使用\$

相比之下!共有产权住房的建设用地!由过去  
政府无偿划拨转变为有偿提供!可通过以基准地  
价的形式将土地出让金和土地开发环节税费等全  
额计入房屋成本!形成介于传统经适房与商品房  
价格的新型价格!从而真正意义上实现(由暗补向  
明补)由土地税费补贴向货币化补贴的转变+<sup>B</sup>"参  
见图#&

这种将货币化补贴计入房屋价格的方式!虽然  
在某种程度上抬高了住房的总体价格!

时享受到福利保障！因此"住户在购得住房并实际入住后"只需对非己产权部分#政府部分\$支付租金！至于租金数额的确定"应结合当期租赁市场租金标准"按照产权比例进行计算%同时还可以根据政府住房租金补贴标准"在家庭收入发生变化时"进入和退出租金补贴系统！当然"共有产权住房在未取得完全产权时"与公共租赁房一样不可出售&转让%而在补齐土地出让金等相关价款&产权完全私有化后"便能够上市并流通！

此外"从今年我国保障住房发展情况看"建设公共租赁房作为考核地方政府的一项重要政治指标"会促使地方政府在短期内集中所有财力&物力和人力来完成该任务！但众所周知"保障住房的后期管理比建设环节面临的问题更多&更复杂"如果没有适宜的路径引入社会资本"采用上文提出的政府自行组建模式"那么在后期投入使用过程中无论是否采用市场租金"都需要政府的财政支出或补贴<sup>28</sup>和后期有效管理"包括提务

用住房共享或产权比例的确定及退出# 商业研究!#\$ \$  
年第"\$期\$吴立群%张跃光