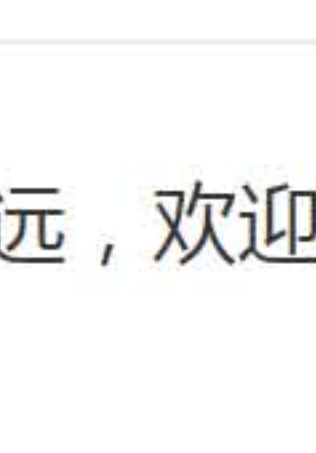
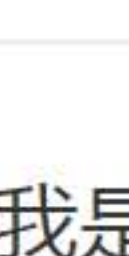


00:07 08:59



第十二讲 共有产权：中低收入家庭买房上车的新形式

1675 0

2019-01-30 00:32:56

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

昨天，我给你重点讲了房产税的问题，相信你现在已经明白，房产税不会来得那么快，来了也没那么可怕。**今天我给你分析另一个重要的政策，就是共有产权房。**共有产权房是这几年新出的政策，代表了房屋供给的一个新方向，而且为中低收入家庭买房上车提供了一种新的可能，值得重点关注。

为什么这么讲？我通过回答四个问题，分步给你说清楚：

- 1、什么是共有产权房？它和商品房有哪些相同点和不同点？
- 2、共有产权房的实质是什么？会不会长期存在？
- 3、共有产权房的推出，能不能降低房价？
- 4、什么样的家庭，适合购买共有产权房？

01

什么是“共有”产权？它和商品房有哪些相同点和不同点？

首先来看第一个问题，什么是“共有”产权。简单说，**共有产权房就是政府出地，居民出钱，按照一定比例，共同拥有产权的住房。**其中的这个比例，根据各个项目的价值和出资比例确定，常见的有7:3开或者5:5开。

我们再说得直白一点，**共有产权就是低价买房，因为价格低，和经济适用房差不多，所以买的只是部分产权，不是全部产权，余下的产权由政府持有。**这背后的逻辑是，居民之所以能够低价买房，是因为政府提供了政策支持，大多数时候是拿土地入了股。所以，也可以看作是政府出地，居民出钱，共同拥有住房的产权。

目前，我国有六个城市在进行共有产权试点，分别是北京、上海、深圳、成都、黄石、淮安，其中江苏省的淮安市是最早进行共有产权房试点的城市，早在2007年就开始了尝试。

刚才说的是共有产权房，现在我们把共有产权房和商品房做一个对比，进一步看清共有产权房的特点，主要是三个方面。

第一个，在居住属性上，共有产权房和商品房差不多，但是有两点重要的不同，一是共有产权房售价低，二是共有产权的位置大多比较偏。比如说，北京的共有产权房，大多在五环外而且还比较远。从这两点看，共有产权房确实有保障房的性质，定位在中低收入家庭。

第二个，在金融属性上，共有产权也有金融属性，可以申请商业贷款和公积金贷款，可以使用公积金，购买以后可以抵押，可以出租，出租的租金按比例与政府分享。

第三个，在转让属性上，共有产权房的转让会面临约束。具体而言，购房人取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额。购房人取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额，政府有优先购买的权力。

02

共有产权房的实质是什么？

刚才回答的是第一个问题，现在我们来回答第二个问题，共有产权房的实质是什么。简单说，**共有产权是把一次性的土地出让收入，转变为可以多次兑现的住房转让收入，增加了政府收入的持久性，是土地财政的新形式。**

这里我敲一下黑板，强调一下“土地财政的新形式”，这是共有产权的本质。为什么这么讲呢？我们从购房者和政府两个角度来看这个问题。

从购房者的角度看，共有产权是中低收入家庭一下子买不起商品房，就少出点钱，买半套商品房。所以，共有产权是为中低收入家庭提供了一个买房上车的机会，只不过买的是较偏地段的半套房。比起买不起房，这是一个进步。

03

共有产权房的推出，能不能降低房价？

那么政府为什么要这么做的？或者说政府的好处是什么？政府的好处有两个。

一是满足了中低收入家庭的购房需求，维护了社会稳定。很多人买不起房，财富差距越来越大的状况，对社会的安定团结是个巨大的挑战。共有产权住房，有助于解决这个问题。

二是政府在财政上并没有吃亏。政府手里依然拿着部分产权，如果需要，这部分产权未来还可以转让，变成财政收入。而且，随着房价的上涨，这比现在一次性转让土地得到的收入还要高。所以，从财政的角度，共有产权其实是把一次性的土地出让收入，变成了可以多次兑现的住房转让收入，增加了政府收入的可持续性。

不仅如此，进一步说，这个收入还可以长期慢慢兑现，在需要变现的时候变现，在不需要变现的时候继续持有，慢慢兑现。政府收入的弹性也增加了。

说到这里，有人可能会说，政府太狡猾了，批评这是共有产权房的缺点。其实这么看，很不全面，没有看到问题的要点。**刚才讨论中的要点，是政府没有牺牲财政收入，因此这个共有产权房的政策，财政上是可以持续的。**这个可持续非常重要，因为它意味着这个政策能够长期存在下去。进一步讲，这里面的深层含义，是解决了土地财政可持续的问题。现实中很多人都批评土地财政不可持续，但是这个问题其实已经找到了解法，你爱也好，恨也好，土地财政还会持续下去。看清这一点，有利于我们做出明智的抉择。

这里我们做一个大胆的猜测，未来大中城市的住房供应模式，已经浮出水面，就是由商品房、共有产权房、廉租房三部分共同组成，分别满足中高收入、中低收入、低收入家庭的住房需求，这就形成了房屋供给“三足鼎立”的格局。总体上看，这个三足鼎立的格局既能满足百姓的住房需求，也符合政府的利益，而且可以持续，很可能会形成并且长期存在

从数据上看，截止到2018年底，北京已经提供了大约9万套共有产权房，上海已经提供了大约13万套，总量已经非常可观。

刚才回答的是第二个问题，共有产权房的实质。我们现在来回答第三个问题，共有产权房会降低房价吗？其实讲到这里，这个问题已经非常简单了。**共有产权房和商品房没有其他不同，只有产权分配上的不同，因此也不会改变房价的趋势。**

04

购买共有产权房划不划算？

最后，我们来回答第四个问题，购买共有产权房划不划算？答案是看情况。

如果你有购买商品房的资格，而且有资金实力，不妨直接购买商品房，因为商品房不仅地段好，而且是全产权，投资价值大于共有产权房。这就相当于当你资金实力够的时候，买股票多买多赚，少买少赚。**你把商品房看作是城市的股票，这个道理是一样的。**

但是呢，如果你空有购房资格，但是资金受限，直接买商品房确实有困难，现在购买共有产权房上车，也未尝不可，总比不上车强。上了车，以后条件改善了，可以赎买政府手里的产权，或者转让自己的共有产权，重新购买商品房。从这里也可以进一步看出，**共有产权住房的确有帮助低收入家庭上车的功能。**

当然，和买商品房一样，买共有产权房也是需要挑选的。挑选的时候，除了“位置”这个永远重要的因素，还需要考虑共有产权房的产权分割是否合理。从已经推出的共有产权房看，一般位置较偏，升值的潜力可能有限，对于资金状况好的家庭可能不是特别合适。

简单总结一下：

今天我们分析了共有产权，这是个非常重要的政策。今天的分析比较长，主要的结论可以概括为四句话：

1、共有产权房就是政府出地，居民出钱，共同拥有房屋的产权。共有产权房的位置较偏，价格较低，同时具有商品房和保障房的性质。

2、共有产权房的实质，是政府把一次性的土地出让收入，转化为长期可多次兑现的房屋产权收入，是土地财政的新形式，财政上是可持续的，因此会长期存在。

3、未来城市房屋的基本格局已经浮出水面，就是商品房，共有产权房，和保障房三种住房共存，三足鼎立，分别解决中高收入，中低收入和低收入家庭的住房问题。

4、共有产权的投资价值打了折扣，比较适合收入较低家庭，不太适合收入较高家庭。

收起描述

今天的课程就讲到这里，感谢你的收听，我是北京大学徐远，我们下堂课再见。

0条评论

已加载全部

回到首页

最新

发评论