

# Relationship between Supply and Demand of Public Property Rights Policy-oriented Commercial Housing

Jun Chen Wenjun Chen

Zhuhai Huafa Urban Operation Investment Holding Co., Ltd., Zhuhai, Guangdong, 519085, China

## Abstract

During the “13th Five-Year” Plan period, many cities in China have begun to pilot a new affordable housing plan — the housing plan with common property rights. 2023 is at the beginning of the “14th Five-Year” Plan, some pilot cities with early start have experienced a cycle of changes in the housing market of shared property rights, and new pilot cities are gradually entering the market. The newly released report of the “14th Five-Year” Plan once again put forward that “adhere to the positioning that houses are used for living, not for speculation, rent and purchase at the same time, and implement policies according to the city to promote the stable and healthy development of the real estate market. Effectively increase the supply of affordable housing”. In this paper, interviews and questionnaires are used to investigate the participants, and the main conclusions are as follows. ① The policy of housing with common property rights has been tried first in some cities and has achieved good results, but there are also some problems. There is a certain resource mismatch between supply and demand in terms of product positioning, purchasing power and space. ② The public property policy commercial housing is targeted at middle income groups, even middle and high income groups. The government needs to pay attention to the actual needs and positioning of these groups when providing housing supply, so as to provide “accurate” security. ③ Considering the constraints of government revenue and personal disposable income, the suburban areas with convenient transportation and better supporting facilities will be the key areas for the supply and demand of housing with common property rights (new houses) in the future.

## Keywords

joint ownership housing; supply and demand relationship; purchasing power analysis

## 浅谈共有产权政策性商品住房的供求关系

陈俊 陈文俊

珠海华发城市运营投资控股有限公司，中国·广东 珠海 519085

## 摘要

在“十三五”规划期间，很多中国城市已经开始试点一项新的保障房计划——共有产权住房计划。2023年正值“十四五”规划开局之年，一些起步早的试点城市已经历过一轮共有产权住房市场冷热交替的变动周期，新的试点城市正在陆续进场。最新发布的“十四五”规划报告中再次提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给”。论文采用了访谈和问卷调查的方式对参与主体进行调研，最终形成以下主要结论。①共有产权房政策在一些城市先行先试，起到了较好的效果，同时也存在一定的问题。供给和需求在产品定位、购买力和空间上存在一定的资源错配的问题。②共有产权政策性商品房面向的对象为中等收入，甚至为中高收入群体，政府提供住房供应时需要关注这类群体的实际需求和定位清晰，以便提供“精准”保障。③考虑到政府财政收入和个人可支配收入的约束，未来交通便利、配套设施较优的城市近郊区将会是共有产权住房（新房）供应和需求的重点区域。

## 关键词

共有产权住房；供求关系；购买力分析

## 1 引言

目前，共有产权试点时间较短，各地城市尚在探索阶段，管理经验主要来源于原经济适用房和两限房等实践经验。政

府、学者和市场参与者正在进行深入研究。共有产权住房作为一个拥有保障功能的住宅产品，首先要定位准确，实现精准化保障，其次对被保障主体的收入范围的划分要采用更科学的方法，最后未来在保障制度立法、相关配套政策和共有产权住房运营机制等方面还有较大的研究空间。在实践中，怎么样平衡市场参与者、监督者和制度设计者之间的多元化需求也是研究重点。希望共有产权住房能真正实现“居者有其屋”，降低保障人群的购房成本<sup>[1]</sup>。

【作者简介】陈俊（1983-），男，中国江苏阜宁人，硕士，高级经济师，从事经济管理、投资决策和资产评估研究。

## 2 供应研究

### 2.1 土地供应

共有产权住房土地供应是管理中的重中之重，各省市的管理办法中首先明确了“政府组织集中新建”和“限房价、竞地价”方式由开发建设主体建设的共有产权住房建设用地。纳入本区土地利用年度计划管理。区国土资源和规划局应当在安排年度用地指标时，单独列出共有产权住房建设用地指标，并予以优先供应。

部分城市甚至提出了土地供应的具体目标，如“共有产权住房、人才住房和公共租赁住房用地不低于全年供地总量的20%。”（珠海市）

“未来5年新供应住房中，产权类住房约占70%，租赁类住房约占30%。产权类住房中，商品住房约占70%，保障性住房约占30%。商品住房中，共有产权住房、中小套型普通商品住房约占70%。共有产权住房中，70%面向本市户籍人口，30%面向非京籍人口。”（北京市）

### 2.2 房地产供应

英美等发达国家共有产权住房的来源较为灵活，可以是新建、翻修或收购的房屋，也可以是市场上私人主体提供的房屋。从中国各城市共有产权住房管理办法及相关配套政策和解读来看，共有产权住房的供应来源主要有以下几种方式：

- ①单独选址集中新建（保障性居多）。
- ②土地出让时“限房价、竞地价”等方式集中新建（商品住房居多）。
- ③商品住房项目配建（保障性、商品住房兼有）。
- ④城市更新改造项目配建（保障性、商品住房兼有）。
- ⑤既有房源转用（保障性、商品住房兼有）。
- ⑥鼓励符合土地利用总体规划和城乡规划的其他国有土地用于建设共有产权住房（保障性、商品住房兼有）。

冯长春、王思竹指出，应健全公共住房政策，建立逐级过滤多层次的住房保障体系，通过新建、盘活、流动传导的方式逐级过滤，形成多层次的住房保障体系<sup>[2]</sup>。目前，保障性共有产权住房可以采用政府集中新建的方式居多。同时通过地价、规划和税收等政策优惠的方式，鼓励在商品房小区配建部分的保障性共有产权住房。今后应鼓励通过存量房转化的方式筹集保障性共有产权住房。由于共有产权政策性住房采用市场化运作的模式，可以采用土地出让时“限房价、竞地价”等方式集中新建，也可以利用集体土地入市和城市更新改造的机遇，在相关项目中新建或配建共有产权政策性住房，还可以采用存量房转用或是货币补贴的方式增加共有产权住房供给。

## 3 需求研究

互联网时代，人们获取信息和发表自己意见的渠道日渐增多。从某种意义上来说，购买共有产权住房的家庭想要的

是所有家庭都想要的东西——一个他们能负担得起的舒适地区的住宅。本次需求研究主要从问卷调查结果、访谈结果和知名互联网网站获取数据。主要了解内容包括对共有产权住房的了解程度、购买意愿、购买时关注的内容和参与者的基本信息。

多数民众对待共有产权住房这一新鲜事物还是表示较大的兴趣，希望政府能在试点城市大力推进共有产权住房的供应。同时，其他非试点城市居民也希望能尽快推广开来，认为这是一项重要的民生工程，可以解决部分人群的住房保障问题，同时希望共有产权住房的相关配套政策能及时出台。政府还应加大宣传，让更多的人了解共有产权住房，同时及时解决已交房项目的遗留问题，避免有些项目爆出的负面新闻影响共有产权的整体形象。

### 3.1 潜在购买人群的基本特征

通过问卷调查筛选出有较强意愿购买共有产权住房的人群，发现他们具备以下特征：

- ①主要年龄段集中在25~35岁；
- ②本科以上学历居多；
- ③首套房；
- ④个人年收入在0~30万；
- ⑤家庭年收入在10~30万。

以上数据勾画了潜在购买人群的人物画像，刚需年龄，具备一定的消费能力，但购买自己刚需的普通商品房有难度，符合夹心层特点。

### 3.2 购买意愿分析

根据问卷调查结果，潜在客户购买意愿较为强烈，主要为：

- ① 74.64%的人了解过或想去了解共有产权住房。
- ② 65.3%的人希望购买共有产权住房。
- ③ 78.63%的人愿意等待1~3年，其中49.66%的人愿意等待2~3年，甚至有15.3%的人愿意等待3~5年。
- ④在首套住房购买时，91.72%选择了刚需（工作地或居家）。
- ⑤在产权比例设置上，大部分人选择了越少越好，主要集中在50%~70%，但也有接近20%的人选择了80%以上的产权。

⑥在同等居住条件下的租赁用房和共有产权住房，绝大多数人（71.93%）选择了共有产权住房。

⑦一半以上（53.49%）的人认为共有产权住房最大的优势是价格便宜；分别有接近一半的认为共有产权住房的最大劣势是退出不方便（47.81%）和资产增值少（41.96%）。

以上数据说明本次随机调查人群中购买意愿较为强烈，大部分均为刚需客户，一半以上潜在购买者认为价格便宜是购买的最大原因。

### 3.3 潜在客户购买时的关注点

根据问卷调查结果，潜在客户购买时的关注点主要为：

①对于集中配建(52.36%)和同普通商品房混合配建(47.13%)的共有产权住房形式并无所谓。

②对于共有产权住房,最看重的三点依次为交通便利(离工作地近)、配套设施(学校、医院)和价格便宜。

③对于户型,大多数人选择了二房一厅(45.39%)和三房二厅(37.51%)。

④对于未来房价的增值空间,84.71%的人选择了30%以下,接近一般的人选择了20%~30%。

⑤对于项目选址,大多数人选择了城市核心区(45.53%)或近郊区(54.67%),几乎无人选择城市远郊区(1.8%)。

以上数据说明潜在购买群体对通勤时间、配套非常关注,虽然是刚需客户,但是对二房和三方需求较大,购买共有产权住房以自住为主,可以接受未来十年内房价低幅度增长。

### 3.4 潜在购买者的建议

根据问卷调查结果,最多的几类建议为:

①严格审批流程,拓宽保障群体。例如,“不要变成某些关系户的额外资源”“对刚毕业的大学生等人才倾斜”。

②要增加供应,稳房价。例如,“多建设,平衡房价”“大力发展”“快点推出”。

③加强宣传、指引和执行。例如,“明确产权比例”“应广泛宣传”“根据政策,认真具体执行下去”。

④降低产权比例,减少个人购房压力。例如,“越便宜越好”“和商品房不一样,没有泡沫”。

⑤制定合理的退出机制。例如,“跟商品房一样,可以抵押贷款,可以有条件转让退出”“退出政策不能过于死板”“产权处置及后续约定要设置好,后期能便于转变产权”“未来可优惠购买剩余份额”。

⑥住房品质要优,选择范围大。例如,“房子品质、户型设计必须要有保障,不能跟经济适用房一样随便”“品质要好,不能豆腐渣”。

⑦需要交通便利、具备基本配套设施。例如,“周边教育、市政设施完善,交通便捷,不能远离市中心”“包含学区”“选址不要太远,公交通勤时间1.2小时以内”“不应因为产权共有降低房地产配套标准。建议按照较高标准的商品住宅小区配置,周边入学、就医方便。”

⑧对共有产权住房持悲观态度。例如,“无意义”“一言难尽”“没有升值空间的房就不值得买”。

### 3.5 共有产权住房的定位

崔光灿、李东研究得出,国际住房政策发展趋势中,政府对产权住房进行支持与经济发展水平相适应,住房支持人群从低端到中高端<sup>[1]</sup>,住房政策目标大致分为几个阶段:

①解决居住安全阶段——最低收入家庭;

②满足最基本居住需求阶段——低收入家庭;

③改善居住条件阶段——中低收入家庭;

④提高住房自有率阶段——“夹心层”家庭、中等收入家庭。

中国共有产权住房主要用于满足符合条件的居民家庭及重点人才居住需求,其主要定位为城市“夹心层”居民提供的住房。夹心层主要分为两类:第一个夹心层是指不符合廉租房租赁条件、又买不起经济适用房的城市低收入住房困难家庭。第二个夹心层是指不符合经济适用房申购条件、又买不起商品房的中低收入住房困难家庭。

目前来看,保障性模式下的共有产权住房主要解决第一类“夹心层”的购房需求。这类群体虽然有一定的积蓄,对拥有房屋产权的意愿非常强烈,但仍然买不起经济适用房,需要政府给予补助才能实现购房意愿。但他们对于房屋的区位、品质和配套等因素没有能力去追求。

### 3.6 购买能力分析

本次研究选取全中国人均可支配收入前20的城市作为样本,通过城市中等收入支付能力结合该城市新房平均房价,对共有产权政策性住房购买能力进行分析。

美国皮尤研究中心(Pew Research Center)2015年、2016年发布的关于中等收入群体的一系列报告,采用“收入中位数的67%、200%”作为定义中等收入群体的下限和上限<sup>[4]</sup>。目前,中国划分中等收入下限一般为人均可支配收入的60%或人均可支配收入中位数的2/3,上限一般为人均可支配收入的150%或人均可支配收入中位数的2倍。

根据中国国家统计局公布的数据:“2020年,全国居民人均可支配收入中位数27540元,增长3.8%,中位数是平均数的85.6%。其中,城镇居民人均可支配收入中位数40378元,增长2.9%,中位数是平均数的92.1%。”

综上所述,本次研究采用人均可支配收入中位数的2/3和人均可支配收入中位数的2倍作为中等收入的划界限,城镇居民人均可支配收入的中位数取人均可支配收入的92.1%。

## 4 结语

从供求关系对共有产权住房的研究,由于保障群体的不同,受个人或家庭的支配收入的约束,共有产权住房应根据实际需求和清晰的定位,在时间和空间上提供“精准”的保障,应防止出现供应和需求的错配。运营机制应充分体现政府保障或支持及市场化运作的原则。

感谢研究生导师冯长春教授对本文的指导。

### 参考文献

- [1] 国务院.中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要[R].2021.
- [2] 冯长春,王思竹.中国城市住房市场发展的长效机制研究[J].改革与战略,2017,11(33):132-136.
- [3] 崔光灿,李东.共有产权保障住房-上海实践与理论探索[M].北京:中国建筑工业出版社,2019.
- [4] KOCHHAR R, FRY R, ROHAL M. The American middle class is losing ground: no longer the majority and falling behind financially[EB/OL]. [2018-06-02].