

面向青年群体的共有产权房制度设计 ——基于国外经验及中国政策选择

■ 王微微 张鲁青

(中国社会科学院大学经济学院,北京 102488;首都师范大学管理学院,北京 100089)

【摘要】英国、美国和新加坡的住房保障制度已经发展成熟,在准入、退出、产权分配、租金及费用分担、对青年群体的特殊支持制度设计上颇具特色。我国共有产权房制度设计从2007年起步,已经在中央的密切关注下在全国各地开始落实和推广,但还存在立法管理不足、准入与退出制度不完善、产权分配方式缺乏精准度、租金及费用分担制度规定不明确、供给模式单一等问题。应借鉴国际经验,探索多种共有产权模式,多渠道拓宽共有产权房的房源,拓展退出渠道、循环使用住房资源,设置产权比例可调节机制,采用“适度开放、逐步封闭”的模式进行管理,并拓宽青年群体保障性住房建设的融资渠道,确保青年群体保障房的可持续供给。

【关键词】青年群体 共有产权房 制度设计 国外经验 中国政策

DOI:10.16034/j.cnki.10-1318/c.2019.05.013

近年来各地房价加速上涨,低收入家庭乃至中等收入群体也难以承担商品住房高昂的价格,形成“夹心层”,尤其是青年群体,由于工作时间短、储蓄不足,在住房问题上承受了更大压力。传统经济适用住房等原有的保障性住房模式发挥了一定的作用,同时也存在产权不清、寻租现象严重、面对青年人的住房保障制度不完善等问题,为实现保障性住房制度的可持续运行、解决“夹心层”的住房难问题、减轻青年群体的购房压力,各地开始积极探索居于租赁权与完全产权“中间地带”的共有产权制度。

我国共有产权房制度设计起步时间不长。从2007年起,江苏淮安最早拉开序幕,开始共有产权经济适用房的试点工作;2009年上海也开始通过推进共有产权保障房建设项目来完善经济适用房制度。地方的共有产权房试点工作逐步得到中央的关注与回应。2010年4月,住房和城乡建设部(以下简称住建部)召开会议,要求加快保障性住房建设;2014年,中央首次将“增加共有产权住房供应”写进政府工作报告,共有产权模式正式进入顶层设计视野,开启了探索建设共有产权住房制度走向全国性规划、建设和管理的道路。住建部在《关于做好2014年住房保障工作的通知》中确定淮安、北京、黄石、上海、成都、深圳为共有产权试点城市。2017年9月,住建部印发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》,支持北京和上海深化发

收稿日期:2019-07-17

作者简介:王微微,中国社会科学院大学经济学院副教授,经济学博士,主要研究国际贸易理论与政策;
张鲁青,首都师范大学管理学院副教授,经济学博士,主要研究国际直接投资。

展共有产权住房试点工作 鼓励两市以制度创新为核心 结合本地实际 在共有产权住房建设模式、产权划分、使用管理、产权转让等方面进行大胆探索 力争形成可复制和推广的试点经验 (见下表)。可见 作为住房保障制度的重要创新形式 共有产权房制度在中央的密切关注下已经在全国各地逐步落实和推广。

我国共有产权住房发展历程表

时间	标志性事件
2007 年	江苏淮安开始探索共有产权房 面向自主购房者推出首批 300 套共有产权房
2009 年	上海启动共有产权保障房建设项目
2010 年	黄石市统合保障房 将其收归政府统一调配 试水共有产权模式
2011 - 2012 年	上海市普陀区、宝山区、闵行区、奉贤区、浦东区、青浦区向社会公布共有产权经济适用房的房源信息
2014 年	政府工作报告首次将“增加共有产权住房供应”加入到“完善住房保障机制”的内容中 住建部确定淮安、北京、黄石、上海、成都、深圳六个城市作为共有产权住房试点城市
2015 年	住建部在已有试点城市以外 提出选取供需矛盾突出且房价压力大的城市作为试点 南京市出台《南京市保障性住房共有产权管理办法(试行)》
2016 年	四川省在全省范围内推广共有产权房制度
2017 年	北京市住房和城乡建设委员会联合市发改委、市财政局、市规划国土委共同起草《北京市共有产权住房管理暂行办法》 明确未来五年供应 25 万套共有产权住房的目标 住建部印发《关于支持北京市、上海市开展共有产权住房试点的意见》
2018 年	福州市出台《福州市人才共有产权住房实施方案》

数据来源: 作者通过收集各地政府发布的文件整理所得

放眼海外 共有产权房在发达国家已经有数十年的发展历史 美国、英国、新加坡等国的保障房尤其是共有产权房制度都已发展成熟。而我国住房保障体系尚处于发展阶段 保障性住房覆盖率相对较低 对青年群体的保障力度和惠及范围更是远远不够。在此背景下 探索共有产权住房制度设计 借鉴发达国家成熟经验 对加强我国住房保障制度的建设 缓解青年群体住房保障压力和购房压力具有积极意义。

一、关于共有产权住房制度设计的文献综述

国内外学者从准入制度、退出制度、产权分配制度、租金及费用分担制度、对青年群体的特殊支持制度等方面对共有产权房制度进行了探讨 提出了不同见解。但总起来说 我国对共有产权房的制度设计研究最近几年才刚刚起步 研究成果相对较少。

综合国内外文献的观点 总体而言 在准入制度上 申请标准的制定应该合理、公开透明且应保障特殊人群包括青年群体的利益。M Knoll 认为 当前共有产权住房的准入对象太过单一 政府在制度设计时应考虑老年人和残障人士等特殊人群的需要 给予一定的政策倾斜^[1]。孟翠平、潘信宇认为 我国当前的共有产权住房的准入制度设计中应当对“夹心层”给予特殊考虑 “夹心层”面临的困境是既没有购买商品房的的能力 也不符合租赁型保障性住房准入条件^[2]。王欣宜等提出政府可以通过立法 依法收集公民个人信息并进行准入审查^[3]。

在退出制度上 应合理规划退出制度 这有助于保证政府保障资金的积累和共有产权房的合理循环利用。Anna Clarke ,Andrew Heywood 认为 由于共有产权住房具有很强的福利保障性

质,住户退出时将住房交由政府回购才能够避免过度保障和福利资源的流失^[4]。John Emmeus Davis C 以美国的共享权益住房为例,提出了共享权益住房退出环节征收溢价的合理分配方式^[5]。李哲、李梦娜认为,在我国目前共有产权住房的退出机制中,政府回购、个人增购或住房上市交易都存在风险管控的难题,因此对于回购以及在上市时住房的定价和计息问题需仔细斟酌后加以明确^[6]。

在产权分配制度上,多数学者提出应以出资比例、增值收益比例等为依据来划分产权比例。平山洋介建议通过设置政府和住户共有产权制度,由政府和个人共享产权,共担风险^[7]。陈淑云提出按“谁出资,谁受益”原则确定共有产权份额^[8]。郭鑫指出要保证建设资金来源并防止寻租现象,共有产权住房上市交易时的增值收益应严格按照各方所持产权份额进行分配^[9]。

在租金及费用分担制度上,为避免利益部门化和寻租行为,政府所持有部分的租金应进行合理界定。AF Schwartz 指出,参与主体过多会造成租金及费用分担的矛盾纠纷,因此在设计共有产权住房制度时有必要纳入法律条款和规定^[10]。曾国安、汤梦玲认为在获得房屋的完全产权之前,共有产权保障性住房的购房人必须向政府所持部门支付租金,具体租金标准可参照纯市场化运作租金或者准市场化租金的数额而制定^[11]。

在对青年群体的特殊支持制度上,李罡、聂晨认为,我国应该借鉴英国的经验,制定层层推进、相互衔接的综合性住房支持政策,对青年群体提供融资便利、增加社会保障住房供给^[12]。朱辰昊提出,应对青年人的年龄、收入、婚姻状况等进行规范,并严格执行退出机制,把急缺的住房资源分配给最需要的人群^[13]。

发达国家在共有产权房制度设计方面、尤其是对青年群体的住房保障方面有哪些值得借鉴的地方?从完善和创新我国住房保障制度、满足青年群体保障性住房可持续供给的角度,发达国家的经验借鉴意义何在?本文主要对上述问题作出回应,拟从发达国家共有产权房制度设计的经验入手,对共有产权房的准入制度、退出制度、产权分配制度、租金及费用分担制度、对青年群体的特殊支持制度等方面进行探讨,提出对我国共有产权房制度设计方面的建议,并指出未来的发展方向。

二、国外共有产权房制度设计经验

英国、美国和新加坡是发达国家实施共有产权房政策的典型代表,在保障政策和保障制度方面各有特色。具体而言,这三个国家的共有产权房制度设计呈现出如下方面的特点。

1. 管理机构

国外共有产权房管理机构大多是独立的非营利性机构。英国由当地政府对共有产权住房供应和运作方式做出总体规定,当地住房协会负责具体运作和管理。住房协会属于非营利机构,可以进行多种经营,但是利润要全部用于可负担住房^①的建设。

美国的共有产权住房主要由各地成立的社区土地信托公司(Community Land Trust,简称CLTs)负责,社区土地信托公司不以营利为目的,主要由社区居民、非营利组织或者政府(政府一般在发展后期介入)等为发起人,共同组织和管理募集资金、购买土地或住房、建造或改造房屋、出售房屋、售后监管等各环节。

在新加坡,直属国家发展部的建屋发展局(Housing and Development Board,简称建屋局、

^① 英国的可负担住宅就是政府补贴房,提供给那些需要住宅但没有经济能力在市场中租赁或者购买商品房的居民,包括廉租房、经济适用房(包括产权共享的经济适用房,即部分买部分租的房屋)以及部分情况下的低价位商品房。根据市场化程度,一般分为社会住宅、过渡房以及少数的低价位商品房。

HDB) 是一个独立的非营利机构,代表政府行使权力,负责制定组屋^①发展规划及房屋管理,实现政府“居者有其屋”的目标;政府无偿提供土地,建屋局负责组屋施工建设,向中低收入者出售和出租房屋,肩负多重职能。

2. 准入制度

国外共有产权房准入条件界定十分清楚,且根据不同的收入水平有不同的保障政策。英国自2006年4月开始正式实施的“股改房”计划分为三种形式:社会住房购买计划、新建住房购买计划和公开市场购买计划。根据这些计划,符合保障条件的购房人(首次购房者或没有自购住房能力的群体)可以根据自身支付能力向住房协会购买一定份额的住房产权(一般在25% - 75%之间),由此形成由购房者与住房协会按出资比例共同拥有的住房产权共有模式。

美国的保障性共有产权房可以概括为限制合同住房、社区土地信托住房和有限权益合作房三种形式。当前三种形式的准入对象均为中低收入水平的居民。政府和信托机构共同组织居民对保障性共有产权房进行分配和管理。同时,美国还通过政府税收优惠和贷款担保鼓励中低收入者购房。

为保障普通工薪阶层能够买得起政府组屋,新加坡制定了不同收入水平居民的购屋准入政策,并随着社会生活水平的提高不断调整收入上限。这样就保证了绝大部分中等收入家庭能够购买到廉价的组屋。此外,政府依据购房者的经济收入水平区分层次,严格按照家庭收入情况来确定享受住房保障补贴的级别,其首付款、还款额以及还款方式都有所不同。

3. 退出制度

为保障社会福利资源的循环高效利用,国外共有产权房退出制度十分严格。在英国,共有产权房在封闭体系内运行和转让。购房者持有的房屋产权份额可以灵活增减,既可以逐步购买住房协会持有的产权,直至完全私有,也可向住房协会申请降低自己持有的住房产权份额,直至变为完全向住房协会租赁住房。

美国的保障性共有产权房根据退出时转租对象和价格限制的不同程度,分为开放式、封闭式和半封闭式三种。开放式指不限制转租对象与价格,封闭式指限制转租对象与价格,半封闭式则仅限制转租对象,不限制转租价格。对于开放式和封闭式的保障性共有产权房,按政府扶持方式的不同可以分为股权式和债券式,这两种方式的保障性共有产权房在退出时的收益分配方式也不同。股权式是在住房出售时政府与住户按照约定的收益分配比例进行收益的处理。债权式是指住户在住房上市交易后,政府将所提供贷款的本金和利息收回。

新加坡政府也制定了严格的组屋转售制度。(1) 购买者最低持有年限是5年;(2) 购买转售组屋的人必须是新加坡居民或永久居民;(3) 一个家庭只能拥有一套组屋,首次购买组屋的家庭可以享受政府补贴,但不允许同时拥有两套及以上组屋,如果要购买新组屋,旧组屋必须先出售,更不允许以投资为目的购买组屋。组屋不能随意倒卖,转售时必须在建屋局登记,并且要求流程完整。

4. 产权分配制度

英美将产权比例规定在一个明确的范围内,能够兼具灵活性和全面性。英国的社会住房购买计划和新建住房购买计划均规定,住房困难家庭首期出资额最低均为25%,并可以在25% - 75%之间选择个人出资比例,由此确定产权比例。住户可依据经济条件申请减少所持有产权的比例,将其变现。公开市场购买计划的特点是引入了第三方信贷机构,购房者可在信贷机构的

^① 组屋是新加坡的公共住房、国民住宅,由政府机构建屋发展局规划兴建,以优惠价格出售给居民(少量组屋也可供租赁),让居民分期付款购买,政府会给符合条件者提供各种购房津贴。

支持下购买 75% 的产权 剩下 25% 的房屋产权由专门机构和政府分担。

在美国的住房保障模式中,对于限制合同住房,政府以股权式或债权式方式持有的产权免收租金,在房屋转售时,与购房者共同分享收益。在社区土地信托住房中,住户只拥有住房的所有权和土地的租赁权,而土地所有权归非营利性的公司。有限产权合作房的产权归政府、互助组织和信贷机构三方共有。

5. 租金及费用分担制度

英美共有产权房的租金及费用分担制度十分灵活,英国社会住房购买计划和新建住房购买计划规定,对于由住房协会持有的产权部分,购房人需要按支付剩余产权价值每年支付 2.75% - 3% 的费用。公开市场购买计划要求购房者负责住房私人部分的维修,而住房公共部分则由住房协会负责维修,但费用最终分摊给每个购房家庭。

美国限制合同住房无租金。社区信托住房的租赁期长达 99 年,住户需要向政府交纳土地使用租金。对于有限权益合作房,住户以持有股份的方式拥有住房,与住房公司之间是租赁关系,因此住户需交纳租金、房款的还款、保险费、物业费、税收和水电费等。

6. 对青年群体的特殊支持制度

青年群体工作时间短、个人或家庭储蓄较少,在购买商品房问题上面临更多的压力,对共有产权房的需求更大,其住房问题也一直是各国政府关注的重点。以英国为例,政府制定了相互衔接的综合性住房支持政策来解决青年群体购房资金不足、购房困难的问题,于 2013 年推出了“共有产权计划”,由青年申请者和住房协会共同承担房款、共享房屋产权,申请者支付房款的 25% - 75%, 剩余比例由住房协会支付,青年住户每月向住房协会支付后者持有产权部分的房租,直到完全拥有该房屋产权。除了 18 - 30 岁之间的年龄限制条件以外,“共有产权计划”申请者还有收入限制条件,即家庭年收入不超过 8 万英镑(伦敦不超过 9 万英镑)。作为“共有产权计划”的衔接和扩展政策,2015 年英国针对 40 岁以下青年推出“开始买房计划”,青年群体购买价值 25 万英镑(伦敦为 45 万英镑)以下的房产可以获得 20% 的折扣优惠,但所购房屋 5 年内不得出售和出租,实质上是为青年群体购买住房提供融资优惠。

上述三个国家的共有产权房模式都经历数十年的实施过程,就其执行效果而言,新加坡模式市场化程度最低,对中低收入居民尤其是青年群体保障程度最高、政府实施成本最高,相比之下,美国模式市场化程度最高,中低收入居民尤其是青年群体保障程度最低,政府实施成本最低,英国居中。对于中国而言,如何实现针对青年群体的共有产权房制度实施目标、实施成本的最优化,还需要综合借鉴各国的合理做法。

三、我国共有产权房制度设计现状与存在的问题

共有产权房制度在住房产权的“完全自有”和“完全没有”之间创造了“按份共有”的新地带,有效连接了我国住房保障体系和商品房市场体系,构成了保障房、共有产权房、商品房“三位一体”的住房体系,是我国住房产权制度的重要发展与创新。同时也应该看到,当前我国青年群体普遍收入偏低且属于住房保障体系难以覆盖的“夹心层”,从国家层面推动共有产权房城市试点至今仅 5 年时间,共有产权房制度尚处于探索阶段,不可避免会存在一些问题。

1. 立法管理不足,亟须出台相关专门法律法规

我国至今尚未出台全国范围内的共有产权房领域的立法文件,目前只有住建部等六部委在 2014 年发布的《关于试点城市发展共有产权性质商品住房的指导意见》这一规范性文件发挥作用,因制定时间早,对在实践中不断发展的共有产权房活动缺乏有效的规制。对共有产权房的

管理及具体操作中出现的问題,例如申購方资质造假、恶意骗購或开发商违规操作等,尚无专门法律法规进行约束,只能结合具体情况援引民法、刑法条款对相关行为进行处罚。

2. 准入制度构建不完善,青年群体处于住房保障体系的“夹心层”

在共有产权房源供应不足的情况下,可以设置一定的准入门槛,但随着入市房源数量的增加,应该逐步降低准入门槛,使得更多的“夹心层”居民有资格申購共有产权房。目前我国各试点城市在共有产权房准入方面规定的标准各异,且都尚未出台逐步降低准入门槛的政策。例如深圳市在户籍、收入、社保缴纳年限、人均住房面积等方面均有限制,北京市对申購条件要求较少,只有年龄和名下无房等要求,对户籍和收入并无具体规定。

尤其需要关注的是,在我国保障住房层次逐步明晰、保障力度日渐增强的背景下,青年群体依然处于住房保障体系的“夹心层”。目前各地的准入制度均优先保障家庭结构稳定且人口较多的家庭,例如按照北京市的规定,当前北京市住房保障体系只针对有北京户籍的人群,非京籍青年无法享受住房保障政策的福利,如果单身家庭申購的话,申请人须年满30周岁,由此可见青年群体的购房需求受到约束较大,未能得到全部释放。

3. 退出机制尚不能优先保证共有产权房循环进入保障性住房储备,且政府回购风险大

根据我国目前的实际情况,共有产权房的退出机制体现为三种形式:第一,购房人增购政府持有的产权份额,共有产权房性质也相应变更为商品房,如淮安、上海、深圳等都有相关的规定。第二,政府有权优先回购居民持有的产权份额,将其再次投放保障性住房市场。这一退出形式最能体现保障性住房的性质,但目前我国尚未形成相关制度,也未能积累成熟经验。第三,在满足特定的年限要求以后,将共有产权住房作为商品房在市场上销售,购房人与政府按产权比例分享收益。此外,按目前的规定,共有产权房5年内禁售期满,政府有权优先回购。若是市场价下跌,购房者抛售,政府原价回购共有产权房带来的财政负担必将十分沉重,潜在风险极大。

4. 产权分配方式较为笼统,缺乏精准度

目前我国共有产权房尚无与产权份额比例有关的细则出台,导致产权分配形式较为单一,基本上全部是政府和购房者按照一定比例(30%:70%,或者40%:60%,或者50%:50%)共有,产权份额确定的方式粗略笼统,缺乏精准度。目前6个试点城市确定产权比例的方式基本为三种:上海市和北京市参照共有产权房项目销售基准价格占相邻地段、相近品质商品住房价格的比例来确定产权份额;成都、淮安和黄石按居民出资比例来确定产权比例;深圳市要求在合同中约定各方产权比例。

5. 租金及费用分担制度规定尚不明确

共有产权住房政策实施的效果最终体现在买卖和租赁环节的后续管理事项上,应由专门机构来负责管理和运作。我国目前共有产权房的租金、费用分担、物业定价与后续维护等制度尚无统一的标准可以参照执行,也没有专业机构来介入,但是政府住房保障部门又难以实现高效管理,这就形成了对共有产权住房政策效果的巨大挑战。

6. 供给模式单一,企业参与动力不足

目前各试点城市的共有产权住房中主要以政府供给为主,企业与非营利机构如何深度参与仍处于探索阶段,激励制度不明确。例如对参与开发、建设和销售的企业提供税收优惠的政策尚未出台,企业参与动力不足,最终导致共有产权住房共有模式较为单一。应该允许和鼓励企业资本或社会机构进入,为共有产权房提供多渠道的来源保障。

四、国外经验对我国共有产权房制度设计的启示与借鉴

从2014年国家层面开始推动共有产权住房城市试点至今仅5年时间,还未能形成完善的

制度体系,尤其是在针对青年群体的共有产权房制度设计方面,更是需要参考和借鉴发达国家经验。通过对国内外共有产权房制度进行对比分析,可以看出,国外成熟的经验对我国探索建立共有产权房制度、满足青年群体保障性住房的可持续供给具有重要的参考借鉴价值。

1. 扩大产权共有对象,探索多种共有产权模式

在准入制度方面积极借鉴国外在产权共有对象设置上的多样性,允许地方从当地实际出发,探索多种共有产权模式。目前,我国的共有产权房产权共有对象仅限于个人和政府,相对比较单一。应当借鉴国外多样化的产权共有对象模式,积极引入类似于英国住房协会的非营利组织、房地产开发公司、物业管理公司等营利性机构作为共有产权的主体,由其对共有产权项目提供资金支持和专业指导,实行多样化运作。

在公有产权房屋的供应方式上,政府应逐步回归“规则制定者”的单一地位,其他环节诸如土地出让与建设、房屋定价与销售、回购等环节都由市场运营,政府不再承担销售风险以及回购时的资产贬值风险。同时在共有产权领域立法确立诚信机制,约束和规范参与各方的行为。

2. 多渠道拓宽共有产权房的房源,确保共有产权房的可持续供给

可以依托“租转售”的公共租赁住房发展共有产权房;可以进一步完善经济适用住房等政策性商品住房的制度设计,将其统一转化为共有产权房,扩大共有产权房来源;可以在棚户区改造中实现改造安置住房的共有产权模式,使原住房面积较小的住户,也能通过共有产权房制度获得充分满足家庭需要的安置住房面积;在一些商品住房库存较多的城市,可以探索发展开发商与购房者共有产权的住房,还可吸引部分私人金融投资参与,扩大融资途径。这样一方面可以拓宽住房建设资金来源渠道,合理分担风险,改善居民住房条件,另一方面还可以通过多方监督,互相制约,避免共有产权房制度实施过程中产生寻租和腐败行为。

3. 拓宽退出渠道,增购、回购和上市交易等方式并举,使保障住房资源得到循环使用

在退出制度方面借鉴国外的增购、回购和上市交易制度,使保障住房资源得到循环使用,避免造成福利的无谓损失。例如可以通过制定政策,鼓励经济状况好转的家庭腾出保障性住房,交由政府回购。回购价格可以采用灵活规定,例如在回购时的市场评估价和共有产权房合同价格加同期银行活期存款利息之间二选一,由政府选择。这种方式可以使保障性住房资源得到循环使用,节约政府建设成本,缩短轮候家庭入住时间。需要注意的是,这一做法在制度设计上存在很大的灵活空间,一方面为制度试点提供了广泛的基础,另一方面也使决策难度提高,需要进行大量的前期试点和筛选工作。

4. 在产权分配制度方面,设置产权比例可调节机制

目前我国共有产权房制度中政府与个人产权比例的设置较为固定,可以借鉴国外的设置方式,设置产权比例可调节机制,规定更为灵活的产权比例范围,例如20%—80%,产权调整的同时住户的权益也随之调整,住户可以结合实际情况灵活选择,这样兼具灵活性和全面性,可以扩大受保障对象的覆盖范围,更好地保障各参与者的权益。

5. 采用“适度开放、逐步封闭”的模式进行管理

从国外的成熟经验来看,共有产权房基本都呈现从开放式逐步向封闭式发展的轨迹。在现阶段,考虑到政府的管理成本及我国居民拥有产权住房的普遍愿望,共有产权房应当采取适度开放模式,“内循环”和“外循环”两种流通方式并举,“内循环”即在购买人不再符合政府规定标准的情况下,政府可以要求对其购买的共有产权房进行分割,回购其所持有的所有权,继续投放到保障性住房市场,“外循环”即鼓励购买人在生活水平提高并超出政府补助标准时,向政府提出购买请求,从政府手中购买剩余所有权,将共有产权房变为商品房性质,进入市场进行流通。

6. 拓宽青年群体保障性住房建设的融资渠道 确保青年群体保障房的可持续供给

青年人是“夹心层”的代表性群体,更是住房保障政策重点关注的对象,让青年人住有所居,直接关系到社会的稳定和进步。在政策保障房源紧张的情况下,无论是租赁住房还是共有产权住房,政府对青年群体的住房支持政策应具有精准性和连续性,考虑地域、收入和年龄的差异,形成政策之间的互相配合。政府可制定渐进式支持政策,一方面引导单身青年通过租房,以“先租后买”方式形成梯度消费,首先增加青年群体租赁住房的供给和监管,进而逐步加大共有产权房供应,解决青年人住房困难问题;另一方面应结合各个城市和地区的特点拓展融资渠道,利用税收优惠等政策指引房地产企业和第三方机构加大对青年群体的共有产权房建设和供给,涵盖青年群体的多样化住房需求。此外,还应该完善青年群体的共有产权房住房保障措施体系,制定包括特殊补贴、个税优惠、青年人才评级制度等在内的保障措施,同时执行严格的准入和退出机制,加大对青年人购买共有产权房在年龄、收入状况等方面的规范和审查力度。定期通过共青团等组织来实施对青年群体住房问题的随访与调研,多角度保障青年群体的住房问题得到妥善解决。

[参 考 文 献]

- [1] M Knoll, Alfred Müller - Armack: Geistiger Vater der Sozialen Marktwirtschaft? Hausarbeit (Hauptseminar), 2010(03) p. 22
- [2] 孟翠平 潘信宇 《房地产市场失灵下共有产权住房作用机理研究》,载《经营管理者》2015年第16期。
- [3] 王欣宜 俞 锦 等 《从法律角度探析我国共有产权房制度》,载《法制博览》,2019年第13期。
- [4] Anna Clarke, Andrew Heywood. Understanding the Second - hand Market for Shared Ownership Properties. Cambridge Centre for Housing & Planning Research report, 2012.
- [5] John E. Davis. Shared Equity Home ownership: A New Path to Economic Opportunity. National Housing Institute. 2007(01) p. 24 - 26.
- [6] 李 哲 李梦娜 《共有产权住房政策的反思: 定位、现状与路径》,载《当代经济管理》,2018年第4期。
- [7] 平山洋介 《日本住宅政策的问题》,丁 恒译,北京:中国建筑工业出版社2012年版,第112 - 115页。
- [8] 陈淑云 《共有产权住房: 我国住房保障制度的创新》,载《华中师范大学学报(人文社会科学版)》2012年第1期。
- [9] 郭 鑫 《完善我国保障性住房共有产权模式对策研究》,山东师范大学2015年硕士学位论文。
- [10] AF Schwartz, Housing Policy in the United States: An Introduction Routledge, 2006, p. 215.
- [11] 曾国安 汤梦玲 《共有产权保障性住房发展需要抉择的几个问题》,载《中国房地产》2015年第21期。
- [12] 李 罡 聂 晨 《英国是如何解决青年住房问题的?》,载《当代世界》2016年第11期。
- [13] 朱辰昊 《我国青年人住房保障问题研究——以北京为例》,载《住宅与房地产》2018年第27期。

(责任编辑:任天成)