

共有产权和贴息贷款： “夹心层”住房保障模式比较研究

孟浩¹, 沈晓艳¹, 居祥²

(1. 南京大学 地理与海洋科学学院, 江苏 南京 210023; 2. 南京农业大学 公共管理学院, 江苏 南京 210095)

[摘要] 共有产权与贴息贷款是保障“夹心层”住房的重要保障模式。基于现代产权理论,对二者的表现形式、要素对应、产权关系和优势特点等进行比较,并以淮安市为例,通过情景模拟分析二者在保障“夹心层”群体住房方面的差异,且利用 Logistics 回归分析居民对这两种模式的偏好,结果表明:共有产权更多让利于民,但部分产权受限;贴息贷款享有完全产权,而且政策灵活性和便捷度更高;影响保障偏好的主要因素是年龄、户籍、家庭人口以及购房能力,年龄大、人口多和购房能力差的家庭更偏向于选择共有产权模式,外来务工人员则倾向于贴息贷款模式。基于研究结论,提出完善住房供应理论、实现“房住不炒”的政策建议。

[关键词] “夹心层”; 共有产权; 贴息贷款; 住房保障; “房住不炒”; 房地产调控; 供给侧结构性改革

[中图分类号] F293.3 **[文献标志码]** A **[文章编号]** 2096-3114(2018)02-0078-09

习近平总书记在中国共产党第十九次全国代表大会的报告中提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”的思想。“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”,这是消除住房的牟利空间,让住房回归民生属性;“多主体供给、租购并举”,新的住房制度传递出新时代的国家信念:让全体人民住有所居。十九大的召开为加快推进房地产供给侧结构性改革,促进楼市平稳健康发展,建立多层次住房保障体系指明了方向。然而经济适用房、廉租房、公共租赁住房、限价商品房等传统保障模式,面临着套利寻租、质量不过关、入住率低等问题,甚至成为“闹心房”^[1-2]。在弱势群体难以获得“适足住房权”的同时,中低收入家庭、新就业职工等“夹心层”仍处于商品房和保障房的夹缝中^[3]。

中央及各地政府从住房供给侧结构性改革入手,陆续推出租售同权、购租并举、共有产权、贴息贷款等多种保障模式,尤其是共有产权和贴息贷款已成为推动住房保障制度改革的“鲶鱼”^①,为住房保障的供给侧结构性改革提供重要抓手。随着供给侧结构性改革的推进,保障模式的供应主体增加,如何精准选择“夹心层”住房保障模式成为困扰各地政府的难题,同时也成为学界的研究热点^[4]。2014年住建部确定北京、上海、深圳、成都、淮安、黄石为共有产权试点城市。在众多试点城市中,淮安市对共有产权的探索不仅起步最早,而且逐步形成保障对象广、市场化程度高的“淮安模式”。因此,本文以淮安市共有产权为基础,通过与贴息贷款的比较研究,揭示两者的异同,并以淮安市为例分析购房者对两者的偏好,

[收稿日期] 2017-10-17

[基金项目] 住房和城乡建设部科技项目(2015-R4-007);江苏省住房和城乡建设厅科技项目(2014JH37)

[作者简介] 孟浩(1989—),男,山东临沂人,南京大学地理与海洋科学学院博士生,主要研究方向为土地利用与规划;沈晓艳(1991—),女,江苏苏州人,南京大学地理与海洋科学学院硕士生,主要研究方向为住房政策;居祥(1990—),男,江苏盐城人,南京农业大学公共管理学院博士生,主要研究方向为土地利用与规划。

^①鲶鱼在搅动小鱼生存环境的同时,也激活了小鱼的求生能力,产生“鲶鱼效应”。此处指共有产权和贴息贷款等模式推出后,会加快房地产市场的改革。

以期完善中国住房供应体系创新理论,为“夹心层”的住房保障制度改革提供决策参考。

一、文献综述

共有产权和贴息贷款是对现行住房保障制度的有益补充,较好地解决了“夹心层”的住房刚需,实现了保障房体系与商品房体系的无缝对接。与其他保障模式相比,其独特的制度创新优势不仅消除了购置性保障房的牟利空间,而且防止了“炒房”对实体经济的挤占,避免了楼市调控的单一目标和短期政策,是建立长效调控机制的有效抓手。

在国外,共有产权取得显著成效的国家主要有英国、美国和澳大利亚。20世纪80年代,英国最早启动共有产权计划,居民采取“阶梯式”方式购买住房协会手中的产权,这种方式可以减轻“夹心层”的家庭负担和提高住房自有率,受认可程度较高^[5-7]。美国共有产权模式较多,根据产权管理架构不同主要有限制性契据住房、社区土地信托住房和有限权益合作住房,其共享权益制度在财产权利分配上介于租赁和完全自有之间^[8]。澳大利亚依托商业机构提供房源、贷款和法律服务,共有主体可保持各自份额贷款的独立性,选择不同的还款进度^[9]。

贴息贷款作为新兴的住房货币化补贴方式,借款人仅需归还本金和部分利息。政府或民间组织对借款人的鼓励或支持,既符合房地产市场的发展趋势,又能较好地解决保障房建设带来的问题,因而成为解决“夹心层”住房保障的新方式^[10]。美国、德国、日本、新加坡、英国等国的实践表明,贴息贷款普遍呈现由直接建设投资转向提供低息贷款、鼓励家庭逐渐购买房屋的趋势,为无力购买住房的中低或低收入家庭提供廉租房,鼓励拥有固定收入的中等收入家庭购房^[11-12](见表1)。根据贷款的原因和对象,国内贴息贷款模式又可分为公积金转商业贴息贷款和个人住房政策性贴息贷款两种方式。其中,公积金转商业贴息贷款是在公积金管理中心资金紧缺时,委托银行先将审批的金额发放给申请人,由公积金中心按月给予借款人利差补贴^[13-14],这样避免了公积金贷款“轮候”;而个人住房政策性贴息贷款方式是中低收入家庭可获得政府住房基金的利息返还,与公积金贷款、商业贷款和组合贷款等相比,具有利率低、手续简便、政策保障性强的特点^[15-16]。与国外相比,国内住房贴息贷款多与住房公积金贷款相结合,面向购房困难家庭,更注重保障功能,这样便缓解了困难职工家庭的还贷压力,促进了住房公积金贷款家庭的住房消费。

表1 国外住房贴息贷款模式对比

	美国	德国	日本	新加坡	英国
模式	住房租金和贷款利息补贴相结合	互助合作融资	官民结合的保障性住房财政“公库”	公积金强制储蓄	减免贷款税收
特色	为中低收入家庭提供低息贷款担保,抵押市场的流动性强	鼓励储蓄互助合作,存贷结合,利率固定,低息互助	国家提供金融支持,鼓励中低收入家庭自建自住	提供购房补贴,修建组屋	鼓励住房私有化,提高住房自有率
共性	由直接建设投资向提供低息贷款鼓励家庭逐渐购买房屋的趋势,对于有固定收入的中等家庭提供低息贷款鼓励购房,呈现由实物补贴向货币补贴的转变,住房保障制度更加市场化。				

通过文献梳理可以发现,共有产权与贴息贷款分别作为实物保障与货币补贴的代表形式,都带有资助性质;在保障对象上,均可覆盖“夹心层”群体;在资金投入上,能避免新建保障性住房的资金压力,缓解了政府负担;在政策创新上,压缩了套利空间,促进了楼市长远调控机制的完善。但是,国内外的研究聚焦于共有产权,针对“夹心层”群体的贴息贷款保障形式专项研究则较为少见,而且鲜有研究针对两者展开比较研究。因此,本文通过共有产权与贴息贷款的理论比较,剖析两种模式的异同,利用问卷调查进行保障方式偏好的 Logistics 回归分析。

二、理论分析

中国的住房制度改革走过了近20年的历程,特别是2007年以来,政府在不断加大房地产市场的

调控力度的同时,也加大了保障性住房的建设力度,逐步形成了保障性住房体系和商品房体系双轨制住房供应体系。2014年之后,公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行,统称公共租赁住房,住房供应体系变为低收入群体有公共租赁住房保障、中高收入群体购买商品房的格局。如图1(a)所示,随着房价高企,住房市场失灵、租买选择机制缺失等因素致使“夹心层”游离于住房市场之外。特别是新就业职工及以外来务工人员为代表的城镇新移民,他们的住房困难问题尤为突出。

基于现代产权理论,共有产权属于兼顾保障功能的商品住房,个人和政府按出资比例共同拥有房屋产权,通过合同约定双方的产权份额以及将来上市交易进行利益分配^[17]。共有产权通过明晰产权比例,解决了有限产权的产权模糊问题,在保障房退出、上市及回购等环节优势显著。而住房贴息贷款通过政府或民间组织对购房人的贷款利息进行补贴,提高不具备支付商品房能力的消费人群的购买力,鼓励和支持住房自有。如图1(b)所示,共有产权和贴息贷款打通了保障房与市场的对接通道,为在“租”“购”边缘上的“夹心层”提供了新的保障模式,有助于解决“夹心层”的住房问题,缓解政府新建保障房的资金压力,促进房地产市场的供给侧结构性改革。

共有产权和贴息贷款的异同主要体现在表现形式、要素对应、产权关系和优势特点等方面(表2)。(1)在表现形式上,前者为实物+货币补贴;后者为纯粹的货币补贴^[18]。(2)在要素方面,两者可一一对应。共有产权主要包括个人产权和非个人产权,而贴息贷款分个人首付和贷款额;共有产权的保障功能体现于产权共有及租金减免,贴息贷款是政府提供购房贷款和补贴贴息。(3)在产权关系方面,两者区别较大。前者有明确产权分割的共有产权证,政府拥有所有权,居民拥有占有权和使用权的同时,租赁、抵押、出售等权利受限;后者等同于贷款购买的普通商品房,居民与贷款方形成抵押人与抵押权人的关系。(4)前者主要存在准入和退出等管理漏洞;后者的主要问题则是贴息贷款覆盖面有限,目前仅保障符合公积金贷款要求的居民。

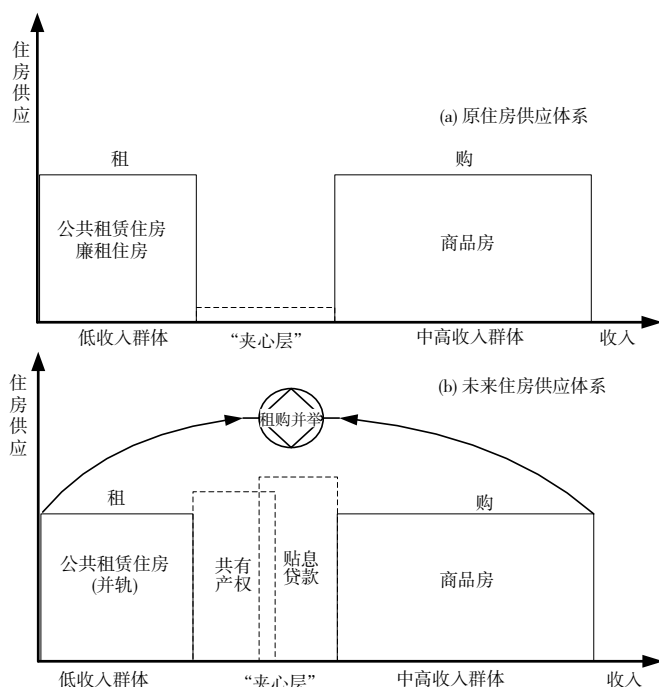


图1 基于需求分析的“夹心层”住房供应体系

表2 共有产权与贴息贷款理论比较

	共有产权	贴息贷款
表现形式	实物补贴+货币补贴	货币补贴
要素对比	个人产权和非个人产权	个人首付和贷款额
产权证	商品住房共有产权证,按出资额分割	商品住房产权证
产权关系	住房所有权归政府,居民拥有占有权和使用权;居民的租赁、抵押、出售等权利受限	住房所有权归居民;居民与贷款方形成抵押人与抵押权人的关系
获得全部产权的途径	购买政府产权部分	还清全部贷款
主要矛盾	准入和退出等管理漏洞	覆盖面有限

三、模式选择的情景模拟及分析

各方的出资如何分配以及保障对象的范围问题是共有产权和住房贴息贷款的重点和难点。本文以淮安市为案例进行情景假设,结合具体量化的方式,深刻剖析两种模式的资金福利差异与适用范围。

(一) 共有产权情景分析

1. 初始产权比例分析

淮安市共有产权住房为政府建设的经济适用房性质,以土地出让的方式获得政府的产权部分。为便于精准分析,以淮安市某共有产权小区为例,住宅基准地价为 3000 元/m² (200 万元/亩),占地面积 200 亩,总建筑面积 40 万平方米,按基准地价计算,出让金 = 200 万元/亩 × 200 亩 = 40000 万元;基准楼面地价 = 40000/40 = 1000 元/m²。住宅建设成本等其他成本总共为 3000 元/m²,则共有产权总价格为 1000 + 3000 = 4000 元/m²,其中,个人产权比例为 3000/4000 = 75%,政府产权比例为 25%。现售共有产权面积多为 60m²,因此本研究中住房面积设为 60 m²,购房者产权金额为 60 × 3000 = 180000 元,政府产权金额为 60 × 1000 = 60000 元。按揭贷款首付比例最低为 30%,则购房者最低首付为 180000 × 30% = 54000 元。

2. 购房者回购剩余产权分析

购买共有产权之后,随着自身经济条件的改善,购房者可逐步回购剩余产权。

(1) 假设 5 年内回购剩余全部产权。假设当期中国人民银行存款利率 j 为 0.4%,市场估计为 5500 元/m²,政府提供的回购优惠价格为原市场价的现价与现市场价的平均价,则购房者回购剩余产权的价格为:

$$\frac{[P_{\text{现市场价}} + P_{\text{原市场价}} \times (1+j)^n]}{2} \times R_{\text{政府}} \times S_{\text{面积}} = \frac{[5000 + 4000 \times (1+0.4\%)^5]}{2} \times 25\% \times 60 = 71900 \text{ 元}$$

若此时政府不予优惠支持,则购房者购买剩余产权价格为:

$$P_{\text{现市场价}} \times R_{\text{政府}} \times S_{\text{面积}} = 5500 \times 25\% \times 60 = 82500 \text{ 元}$$

由于政府免除政府产权部分的租金,因此 5 年内回购剩余产权可以让购房者得到的优惠为 82500 - 71900 = 10600 元。

(2) 假设第 7 年回购剩余产权,此时房屋市场价格为 6100 元/m²。政府不再提供价格优惠,按照市场现价计算,回购剩余产权价格为:

$$P_{\text{现市场价}} \times R_{\text{政府}} \times S_{\text{面积}} = 6100 \times 25\% \times 60 = 91500 \text{ 元}$$

调研中发现,小区周边房屋租金为每月每平方米 15 元,政府免收前 5 年租金,5 年之后免 20% 的租金,则需缴纳政府产权部分的“租金” = 15 × 80% × 25% × 60 × 12 × 2 = 4320 元。

对于购房者,房价增幅越大,提前回购产权获利越多,相反,房价降低或回落,购房者回购剩余产权的积极性越差,因此在制度设计时,还应考虑房价回落带来的风险分担问题。

3. 政府回购剩余产权分析

(1) 若购房者购买房屋不足 5 年,在第 3 年就因为各种原因需要退出共有产权,则政府回购共有产权时,政府需要支付购房者:

$$180000 \times (1+0.4\%)^3 = 182200 \text{ 元}$$

(2) 购房者若在购房第 7 年改善住房,退出共有产权,而此时房价为 6100 元/m²,政府收回该共有产权,供给其他“夹心层”,则购房者部分产权的市场价格为 6100 × 75% × 60 = 274500 元;而当初购房者付房款的现值为 180000 × (1 + 0.4%) × 7 = 185100 元。

政府回购时需支付 274500 元,购房者购买共有产权比储蓄存款多获利 89400 元。因此,只要房价不低于当初购房价格,购房者即可从中获利。

(二) 住房贴息贷款情景分析

1. 居民收入、房价和利率的关系模型

房价适中时,“夹心层”有动用储蓄资金、卖旧房资金或采取旧房作抵押凑够首付房款的冲动^[19]。居民年家庭平均收入为 M ,平均房价为 Q ,贷款成数为 β ,住房抵押贷款年利率为居民年均还贷额占年家庭平均收入的比例为 α ,则当 $i > 0$ 时,(1)式即为:

$$\alpha M = \beta Q \frac{i(1+i)^T}{(1+i)^T - 1} \quad (1)$$

式中 K 为房价收入比, 即 $K = Q/M$, 则有:

$$\frac{i(1+i)^T}{(1+i)^T - 1} = \frac{\alpha}{\beta K} \quad (2)$$

值得注意的是, 当年还贷本金低于居民年家庭住房消费时, 则该家庭无能力购房, 不存在贴息贷款, 针对该类家庭则应实行公租房、廉租房、租房补贴等保障模式, 即:

$$\frac{P}{T} > M\alpha \rightarrow K > \frac{\alpha\beta}{T} \quad (3)$$

2. 住房消费的贴息模型

(1) 住房消费的贴息起步利率。给定 α 、 K 、 T , 据(3)式可得住房贷款的合理利率 R , 当住房贷款利率大于 R 时, 政府才需贴息。 R 为贴息的起步利率 ($R > 0$ 表明需要贴息贷款), T 为贷款年限 (贷款年限大于等于 1), 公式如下:

$$f = \frac{R(1+R)^T}{(1+R)^T - 1} - \frac{\alpha}{\beta K} = 0 \quad (4)$$

将公式(4)的 R 作为因变量, 通过求导可知: R 是关于 T 的递增函数 ($R'_T > 0$), 贷款年限越大, 贴息起步利率越高; R 是关于 K 的递减函数 ($R'_K < 0$), 以房价收入比作为判断是否满足贴息贷款的标准, 设 K_0 为贴息的房价收入比界限, 只有 $K > K_0$ 的收入群体才需要贴息; R 是关于 α 的递增函数 ($R'_\alpha > 0$), 在制定贴息政策时, 需考虑居民年均还贷额占年家庭平均收入的合适比例, 按照国际惯例, 居民住房消费支出占家庭收入的 25% ~ 30% 较合理, 同时也能保证住房贷款的偿还能力; R 是关于 β 的递减函数 ($R'_\beta < 0$), 在制定贴息政策时, 需要选择合适的贷款成数。目前我国个人抵押贷款除 30% 的首付款外, 70% 部分可选择贷款。

(2) 住房消费的贴息利率。设住房消费的贴息利率(幅度)为 r , 则有:

$$r = \begin{cases} i - R, & \text{当 } i > R \\ 0, & \text{当 } i \geq R \end{cases} \quad (5)$$

(3) 住房消费的贴息额度。当 $i > R$ 时, 住房消费的每期贴息额度为 S , 则有:

$$S = P \left[\frac{i(1+i)^T}{(1+i)^T - 1} - \frac{(i-r)(1+i-r)^T}{(1+i-r)^T - 1} \right] \quad (6)$$

(4) 住房消费贴息的作用度量。由于

$$K = \frac{\alpha}{\beta} \times \frac{(1+i)^T - 1}{i(1+i)^T} \quad (7)$$

当 α 、 β 、 T 不变时, K 随 i 的减少而增大, 贴息政策可以提高居民所能承受的房价收入比。

由以上可知, 在一定范围内制定贴息贷款政策, 可有效提高“夹心层”群体的住房消费能力, 而对于高利率或者高房价地区, 贴息贷款的政策红利不显著。

(三) 共有产权与贴息贷款的资金对比

基于两者模式的理论分析和情景模拟, 结合所需资金的测算, 本文将两者资金根据家庭收入层次进行对比, 个人产权比例对应贷款成数, 个人起始出资对应首付款, 政府起始出资对应贷款额, 个人支付租金对应个人支付利息。假定购买一套单价为 5000 元/m²、面积为 60m² 的普通商品住房, 则个人与政府的资金支出情况如表 3 所示。从资金对比可见, 共有产权住房与贴息贷款在长短期政府出资情况以及灵活性与便捷度上差异较大。

(1) 长期与短期政府出资情况差异: 在短期内的共有产权模式下, 政府需一次性支付产权份额的资金, 同时由于 5 年内免收租金的优惠政策, 无租金回笼收益, 政府财政压力较大, 但居民获利空间较

大;贴息贷款模式下,政府每年每户补贴固定利率与金额,资金压力相对较小。而在长期阶段,共有产权的部分居民已回购全部产权,前期投入资金回笼,且5年后租金优惠幅度大大降低,政府通过收取租金打通资金循环链;贴息贷款则延续补贴利率及金额,无长短期差异。

(2) 政策灵活性与便捷度差异:在产权比例上,共有产权模式可根据家庭收入水平灵活改变,但对家庭的

优惠年限和租金补贴力度相对固定,同时,由于每年要收取租金,在一定程度上增加了管理成本,加大了实施中的阻力。而贴息贷款模式下,不仅贷款成数可以根据需求改变,其贷款年限和贴息比率等均可按房价收入比及住房消费习惯等灵活变通。个人每月还款可以依托银行等金融机制进行监管,免去收费成本及困难。在退出时,货币补贴的优势也更为明显。

表3 共有产权与贴息贷款的资金对比

家庭收入	共有产权				贴息贷款					
	个人产权比例	个人出资/万元	政府出资/万元	月租金/元	贷款成数	首付款/万元	贷款额/万元	贴息比例	个人月利/元	政府月利/元
低收入	50%	15	15	360	50%	15	15	100%	0	426
中等偏下	60%	18	12	288	40%	18	12	80%	66	262
中等收入	70%	21	9	216	30%	21	9	60%	157	141
中等偏上	80%	24	6	144	20%	24	6	40%	235	60
高收入	90%	27	3	72	10%	27	3	20%	327	14

注:设定平均租金为15元/(月·m²),政府减免20%租金;贷款期限为30年,利率为5.4%。

四、保障模式偏好的 Logistics 回归分析

为进一步挖掘居民对住房保障方式的选择偏好,我们采用问卷实地调研的方式获取数据加以研究。我们选择淮安市共有产权较为集中的和达雅苑、五福家园以及新新家园三个小区进行入户访问,调研对象涉及共有产权住户及非共有产权住户,调研时间为2015年7月,回收问卷171份,其中有效问卷162份,有效率为94.74%。

(1) 回归变量的甄选

住房选择不仅是消费决策,更是在竞争住房市场中的投资决策,目的是通过住房选择实现预算约束下的效益最大化^[20]。现有国内外住房偏好选择研究中,主要分个人与家庭特征因素、住房条件因素及制度特征因素三方面加以分析^[21-22]。个人与家庭特征主要是与人口统计特征相关的变量,如年龄、种族、婚姻、受教育程度、工作年限、家庭人口数、收入水平等;住房条件大多与住房本身的性质相关,如住房价格、住房面积、周边设施、区位、楼层、朝向等;制度特征方面的因素如户籍限制、单位性质、住房补贴、非市场化可得性等,多在国内研究中出现。结合地方政府实际需求及数据的可获取性,本文遴选出性别、年龄、户籍、教育程度、就业状况、家庭收入、家庭人口、住房公积金、住房面积、住房套数、工作通勤时间及购房能力等12个指标作为自变量,住房保障方式作为因变量(表4)。

Logistic 回归模型适用于因变量为二分类的分析,是研究个体决策行为的较理想模型^[23]。居民的保障方式选择也是个体的购房决策行为,是二分变量,本文定义选择贴息贷款为1,选择共有产权为2,利用 Logistic 模型分析居民的保

表4 模型中的变量解释

	变量名	变量性质	变量解释
保障方式	Y	因变量	贴息贷款=1,共有产权=2
性别	V1	虚拟变量	男=1,女=2
年龄	V2	连续变量	调查对象年龄
户籍	V3	虚拟变量	本地城镇=1,本地农村=2,外地城镇=3,外地农村=4
教育程度	V4	虚拟变量	小学及以下=1,初中=2,高中/中专=3,本科/专科=4,硕士及以上=5
就业状况	V5	虚拟变量	有工作=1,无工作=2
家庭收入	V6	连续变量	家庭年总收入(万元)
家庭人口	V7	连续变量	家庭总人口(人)
住房公积金	V8	虚拟变量	有住房公积金=1,没有住房公积金=2
住房面积	V9	连续变量	现居住房建筑面积(平方米)
住房套数	V10	连续变量	现有住房套数(套)
工作通勤时间	V11	虚拟变量	<0.5h=1,0.5~1h=2,1~2h=3,>2h=4
购房能力	V12	虚拟变量	有能力首付=1,没有=2

障方式选择与各影响因素之间的相关关系,量化 12 个影响因素对居民保障方式选择的影响程度,厘清居民保障方式选择的机理。

(2) 回归结果分析

模型估计结果以及统计检验显示(表 5),年龄、家庭人口和购房能力变量的系数为正,其他变量系数为负。年龄变量在 1% 的水平上显著,户籍变量在 5% 的水平上显著,家庭人口变量在 10% 的水平上显著,购房能力变量在 16% 的水平上显著,其余变量均不显著。其中,发生比是指选择共有产权概率与选择贴息贷款概率之比,发生比越高,越倾向于选择共有产权。模型的拟合优度检验表明模型估计结果可以接受,因此,可以采用估计结果来解释各因素对保障方式选择的影响。

年龄变量的系数为 0.050,处于 1% 的显著水平,发生比为 1.052,表明在控制其他变量的作用后,年龄越大的居民越倾向选择共有产权。随着年龄的增长,购买自住型住房的欲望降低,外加贴息贷款资金压力较大,因此居民更倾向于购买共有产权。户籍变量系数为 -0.526,处于 5% 的显著水平,发生比为 0.591,表明外来人口更倾向选择贴息贷款的保障方式。家庭人口变量的估计系数为 0.290,处于 10% 的显著水平,发生比为 1.336,表明家庭人口越多,居民越倾向选择共有产权。

表 5 模型参数估计与检验

变量	系数 B	标准误差 S. E.	Wald 值	自由度 df	显著性水平 Sig.	发生比 Exp(B)
性别	-0.249	0.367	0.461	1	0.497	0.779
年龄	0.05	0.018	7.765	1	0.005	1.052
户籍	-0.526	0.302	3.043	1	0.081	0.591
教育程度	-0.005	0.235	0	1	0.983	0.995
就业状况	-0.136	0.384	0.126	1	0.723	0.873
家庭收入	0	0	0.879	1	0.348	1
家庭人口	0.29	0.151	3.692	1	0.055	1.336
住房公积金	-0.312	0.519	0.363	1	0.547	0.732
住房面积	-0.009	0.009	1.055	1	0.304	0.991
住房套数	-0.17	0.386	0.194	1	0.659	0.844
工作通勤时间	-0.289	0.294	0.969	1	0.325	0.749
购房能力	0.521	0.376	1.92	1	0.166	1.683
常数项	-0.81	2.1	0.149	1	0.7	0.445

家庭人口数越多,反映了住房压力越大,迫于经济压力,人口数越多的家庭越倾向于选择经济压力较小的共有产权保障方式。购房能力变量的系数为 0.521,处于 16% 的显著水平,发生比为 1.683,表明购房能力越强,越倾向选择贴息贷款的保障方式。这也从侧面反映了共有产权的保障方式对居民的经济压力较小,购房能力弱的家庭更倾向于共有产权的保障方式。此外,性别、住房公积金、工作通勤时间虽然系数较大,但均因置信水平太低,不具有统计意义;家庭收入、住房面积、住房套数以及教育程度不仅系数较小,而且置信水平也低,因此也不是居民保障方式选择的主要影响因素。

在问卷实地调研中,我们发现偏好贴息贷款的人群相对购房能力更强。30% 的偏好共有产权居民认为能够支付首付,而 60% 的偏好贴息贷款居民认为能够支付首付;41% 的偏好共有产权居民认为有能力支付月供,而 61% 的偏好贴息贷款居民认为有能力支付月供。可见,收入相对较低的“夹心层”更偏好共有产权,而收入较高的“夹心层”则倾向于贴息贷款。

五、结论与政策建议

本文基于理论研究和情景模拟,比较了共有产权和贴息贷款在保障“夹心层”群体住房的模式异同和资金补贴差异,然后以淮安市为案例,通过 Logistics 回归分析居民对于这两种保障方式的偏好。结论如下:(1) 共有产权与贴息贷款在表现形式、要素对应、产权关系和主要矛盾等方面均有对应,产权比例对应贷款成数,个人产权对应个人首付,非个人产权对应贷款额,租金对应利息,租期对应贷款期限,免租或低租金对应免息或低息贴息。但是在产权关系上,共有产权的购房者在抵押、出售等受到不同程度和标准的限制,而贴息贷款方的产权等同贷款购买普通商品房。(2) 共有产权模式需要政府一次性支付产权份额的资金,政府资金压力大,而居民拥有更多获利空间;贴息贷款可以根据房价收入比及住房消费习惯灵活变通,政策灵活性及便捷度更高。(3) 年龄、户籍、家庭人口以及购房能力是影响保障

偏好的主要因素,其中年龄越大的居民,选择共有产权的概率越大;相较于本地人,外来务工人员更倾向于贴息贷款模式;人口越多的家庭和购房能力差的居民则更偏向于选择共有产权。(4)共有产权更适用于收入较低的“夹心层”,贴息贷款则在保障收入较高的“夹心层”适足住房权方面具有优势。

根据上文的分析,本文提出以下建议:

第一,完善住房供应理论,实现住房供应体系的无缝对接。国家应增加共有产权和贴息贷款的供应力度,耦合保障房和商品房的关系,形成低端有保障、高端有市场、中端有共有产权和贴息贷款的住房供应体系。

第二,差异化供给,满足多元化的“夹心层”住房偏好。国家基于保障模式的偏好,推出差异化的保障房,从而灵活适应不同年龄、家庭人口和购房能力等的“夹心层”人群的住房需求。

第三,消除住房牟利空间,实现“房住不炒”的目标。国家通过共有产权和贴息贷款模式,规范和遏制购置型保障房的牟利空间,满足“夹心层”的住房刚需,建立楼市调控的长效机制,从而实现十九大报告中“房住不炒、住有所居”的理念。

虽然上述结论及政策建议是基于淮安的现实情景模拟及房价假设,不能代表所有中低收入家庭的偏好,但各地“夹心层”均为既不符合公共租赁住房条件,又买不起商品房的新就业大学生、外来务工人员及无房产等特殊群体,因此该结论及政策建议不仅有利于指导和支持各地实践探索,而且对于完善住房供应体系有一定的理论借鉴意义。

参考文献:

- [1] JIN X, LONG Y, SUN W, et al. Process funding evaluating cities' vitality and identifying ghost cities in China with emerging geographical data[J]. CITIES, 2017,63:98 - 109.
- [2] 张川川,贾坤,杨汝岱.“鬼城”下的蜗居:收入不平等与房地产泡沫[J]. 世界经济,2016(2):120 - 141.
- [3] 苏晶. 城市“夹心层”群体的住房保障问题研究综述[J]. 经营管理者,2015(35):349.
- [4] 欧阳华生,黄智聪. 区域间经济发展、城镇化与住房保障财政供给——基于空间计量模型框架的实证研究[J]. 财贸经济,2014(6):5 - 13.
- [5] EBNER A. A micro view on home equity withdrawal and its determinants: Evidence from Dutch households[J]. Journal of Housing Economics, 2013,22(4):321 - 337.
- [6] WILKINSON F. Wages, economic development and the customary standard of life[J]. Cambridge Journal of Economics, 2012,36(6):1497 - 1534.
- [7] 黄忠华,杜雪君,虞晓芬. 英国共有产权住房的实践、经验及启示[J]. 中国房地产,2014(13):76 - 79.
- [8] FERNANDO F N, HEARNE R. Housing for essential service workers during an oil boom: Opportunities and policy implications[J]. Journal of Housing and the Built Environment, 2017,32(4):755 - 786.
- [9] 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.
- [10] 蔡志蔚. 开展住房公积金贷款贴息工作的实践与思考[J]. 城乡建设,2010(8):68 - 69.
- [11] 汪美成. 国外政府对个人住房抵押贷款的干预和调控及对我国的启示[J]. 湖北农村金融研究,1998(12):43 - 45.
- [12] 武超群,蓝天. 国外保障房建设中政府参与方式分析及对我国的启示[J]. 中央财经大学学报,2011(9):13 - 18.
- [13] 吴学安.“公转商”能否成房市强心针[J]. 城市开发,2013(16):76 - 78.
- [14] 张彦,张东山,崔传义. 关于政策性个人住房贷款担保的研究[J]. 管理世界,2005(2):150 - 151.
- [15] 李平. 住房公积金贷款转商业贷款的若干问题[J]. 中国房地产,2013(23):56 - 57.
- [16] 万磊. 公积金转商业贴息贷款的效用评价及政策建议——以广州市为例[J]. 湖北经济学院学报(人文社会科学版),2017(3):30 - 32.
- [17] 王子博. 基于产权理论的共有产权房制度分析[J]. 经济师,2014(7):68 - 70.

- [18] 吴立群, 宗跃光. 保障性住房共有产权与贴息贷款对比分析[J]. 中国房地产金融, 2012(9):3-7.
- [19] 边燕杰, 刘勇利. 社会分层、住房产权与居住质量——对中国“五普”数据的分析[J]. 社会学研究, 2005(3):82-98.
- [20] 黄静, 崔光灿. 住房分配货币化、房价上涨与城镇居民住房财产差距分化——基于家庭微观调查数据的分析[J]. 当代经济研究, 2013(5):57-64.
- [21] 居祥, 黄贤金, 金雨泽, 等. 现行保障房政策的居民响应及影响因素分析——以江苏省徐州市为例[J]. 东南大学学报(哲学社会科学版), 2015(S2):105-107.
- [22] 刘望保, 闫小培, 曹小曙. 转型期中国城镇居民住房类型分化及其影响因素——基于 CGSS(2005)的分析[J]. 地理学报, 2010(8):949-960.
- [23] 高欣, 张安录, 李超. 社会保障、非农收入预期与宅基地退出决策行为——基于上海市金山区、松江区等经济发达地区的实证分析[J]. 中国土地科学, 2016(6):89-97.

[责任编辑:黄 燕]

“Mutual Property Rights” and “Subsidized Loans”: A Comparative Research on Housing Security Modes of “Sandwich Class”

MENG Hao¹, SHEN Xiaoyan¹, JU Xiang²

(1. School of Geographic and Oceanographic Sciences, Nanjing University, Nanjing 210023, China;

2. College of Public Administration, Nanjing Agricultural University, Nanjing 210095, China)

Abstract: Mutual Property Rights Mode and Subsidized Loans Mode are important guarantee for the protection of the housing of “sandwich class”. Based on modern Property Rights Theory, this paper makes a comparison on the forms of the above two modes, the element correspondence, property right relationship and the advantages. Taking Huai’an as an example, through scenario simulation, this paper makes an analysis on the difference between the two modes in guaranteeing the “sandwich class”. What’s more, through the Logistic regression, this paper also makes an analysis on residents’ preference for two modes. The results show that: (1) the Mutual Property Rights Mode are more favorable to the people, but some of the property rights are limited; (2) the Subsidized Loans Mode have full property rights, and the policy flexibility and convenience are higher; (3) The main factors that affect the protection preference are age, household registration, family population and purchasing power. Families with older age, more population and poorer purchasing power are more inclined to choose a common property model, migrant workers tend to choose discount loan model. Based on the conclusions of the research, this paper puts forward the policy suggestions to perfect housing supply and to realize the policy of “The house is used to live, not used to speculate”.

Key Words: Sandwich Class; mutual property rights; subsidized loan; housing security; house for living not for speculation; real estate regulation; supply-side institutional reform