



中银研究：深圳拟推共有产权住房新规，探索房地产转型发展





近日，深圳发布了与保障性住房相关的四份征求意见稿（以下简称《征求意见稿》），包括：规划建设管理办法及公共租赁住房、保障性租赁住房和共有产权住房新政等三类住房管理办法，其中共有产权住房成为关注的焦点。《征求意见稿》有利于深圳拟进一步完善住房保障体系，建立房地产市场长效机制，实现多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房体系，推动房地产市场转型。主要关注点如下：

第一，《征求意见稿》将进一步完善住房保障体系。目前深圳的保障性住房包括“安居型商品房、可售型人才住房、公共租赁住房”三类，其中：

安居型商品房是面向符合条件的家庭、单身居民配售的具有保障性质的可租可售型住房；租金或售价约为同区域同类型市场商品住房 50%左右。可售型人才住房面向经营管理、专业技术、事业单位等各类人才配租配售的住房，租金或售价约为 60%左右。上述两类住房均限定套型面积、销售价格和转让年限。公共租赁住房面向本市户籍缴交社保且具有一定学历一定职称未购房居民。《征求意见稿》提出深圳未来保障性住房将转变为“公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房”三种类型。其中，将原有的公共租赁住房细化为两类，其中一类为面向符合条件的住房困难户籍居民和为社会提供基本公共服务的一线职工出租的公共租赁住房；另一类为面向符合条件的新市民、青年人、各类人才提供的小户型、低租金的保障性租赁住房；原有的安居型商品房及可售型人才住房将被共有产权住房替代。共有产权住房是面向深圳当地户口并交满 5 年社保的购房人，由政府与购房人按产权份额共有产权的住房。购房人产权份额按照项目销售均价占市场参考价格的比例确定，原则上不低于 50%，其余部分为政府产权份额。在未来转让时，政府产权不转让，购房人产权仅可在符合购买条件人员间封闭流转。深圳此次拟推出共有产权住房新政，一是对接国务院发布的《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的国家层面的住房保障体系。二是共有产权住房销售均价按照土地出让时市场参考价格 50%左右确定，或将进一步让利购房者。三是完善共有产权住房流转体系，遏制投机套利。原有保障体系下的深圳安居型商品房和可售型人才住房未实行封闭流转，购

房人以低价格购入，持有 10 年后再以市场价售出，有较大套利空间，偏离保障性住房性质。新规保留了共有产权住房的“居住保障属性”，进一步降低了投资属性，真正实现“房住不炒”，让保障性住房更具公共利益属性。

第二,《征求意见稿》对降低刚需购房门槛、人才引进等带来积极影响。

一是共有产权住房等保障性住房体系是降低刚需购房门槛的重要举措。对急需置业，但资金不足的群体，起到缓解购房压力的作用。二是人才是一座城市持续发展的最重要因素，深圳地少人多，土地供应不足，房价高企，不利于吸引、留住人才。共有产权住房等保障住房新政将使人才更乐于留在深圳。三是一定程度上促进购房者分流。截止 2023 年 1 月底，深圳可售安居房源约为 2 万套，但有近 20 万轮候人，商品房约有 4.2 万套库存，存在供需不平衡的情况。根据规划，未来深圳房地产供应量的 40%为商品房、60%为共有产权住房和公租房。新政正式实行后安居型商品房将不再推出，一定程度上促进购房者尽快实现买房分流，最终形成“商品房归市场，保障房归政府”的住房格局。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52086

