

## 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。

**第三，《征求意见稿》出台为商业银行提供更多金融服务机会。**一是共有产权住房等新政可带给金融机构、各类企业、社会组织等参与保障性住房的投融资、建设筹集、运营管理等业务机会。商业银行应提前做好布局，在政策及业务层面，预先做好投融资政策解读，加大信贷业务等支持力度。在住房租赁业务中，商业银行可积极参与到具备条件的项目发行保障性租赁住房投资信托基金（REITs）中，

以协调人、贷款人、财务顾问、托管人或管理人（附属公司）等各个角色参与，提供银团贷款、过桥融资、资金监管、财务顾问等金融服务。二是完善保障性住房制度初衷是吸引人才不断流入。对不断增长的人才群体，商业银行应积极做好服务，除聚焦传统的楼宇按揭产品外，还可推出更多面向租客、购房者的金融服务，如账户业务、结算业务、信用卡业务、理财业务等。三是积极与政府机构开展战略合作，开发及搭建支持租赁及共有产权住房的综合服务平台，协助政府开展保障房管理，实现多方共赢，助力房地产市场转型、健康发展。如建行从 2017 年以来率先提出住房租赁战略，逐步形成了一套“平台+金融+机构+租赁产品和服务”四位一体的服务模式，开发了住房租赁综合服务平台，目前平台企业用户达 1.6 万户、个人用户超 4200 万户，租赁贷款余额 2100 亿元。

**(点评人：中国银行深圳市分行大湾区金融研究院王巍， 中国银行深圳市分行风险管理部刘孝伟)**

---

审稿：邱登  
单位：中国银行深圳市分行大湾区金融研究院  
联系方式：0755 - 2233 2759

联系人：吴小燕  
单位：中国银行深圳市分行大湾区金融研究院  
联系方式：0755 - 2233 0087