# 经济适用房共有产权制度研究

来源：网络 作者：暖阳如梦 更新时间：2024-03-23

*摘要： 经济 适用房共有产权制度是经济适用房制度的重大创新，针对现阶段经济适用房遇到的尴尬处境给予了新的解决办法，就经济适用房共有产权制度的一些细节 问题 进行探讨，针对其中争议问题提出解决办法，使共有产权制度真正成为解决经济适用房困境的可...*

摘要： 经济 适用房共有产权制度是经济适用房制度的重大创新，针对现阶段经济适用房遇到的尴尬处境给予了新的解决办法，就经济适用房共有产权制度的一些细节 问题 进行探讨，针对其中争议问题提出解决办法，使共有产权制度真正成为解决经济适用房困境的可行之路。

1、实行经济适用房的重大意义及现状

经济适用房制度在我国经济转轨时期功不可没，对构建和谐 社会 ，保障中低收入者“居者有其屋”做出巨大贡献。

可见经济适用房制度急需改革和创新，而非简单的抛弃，经济适用房共有产权制度就是一个可以在很大程度上解决以上问题的创新制度。

2、对共有产权制度的细节分析

(1)共有产权经济适用房的性质

经济适用房共有产权制度一经推出便备受争论，大多反对者都是用传统思维对新制度提出质疑，用多学科扩展思维思考这些问题发现它们恰恰是体现新制度的合理性和优越性。

共有产权制度创新的基本思路是：坚持共有财政原则，遵循市场经济 规律 ，运用 现代 产权法则，建立“政府与个人按份额共有产权的经济适用房”制度。其基本含义是，政府用于经济适用房建设的财政性支出转化为投资，政府按投资比例拥有房屋产权和相应权利。共有产权制度的内在本质是，坚持经济适用房的双重性质，实现保障性与商品性两者的有机统一。经济适用房产权与所有房屋产权一样，具体在经济和 法律 关系上主要体现为房屋所有人对房屋的占有，使用，收益和处分的权利，这些权利根据所有人的意志，目标和利益，可以统一，可以分离，可以有不同的组合形式。在共有产权制度下，通过这些权利通过不同组合，体现经济适用房的保障性、商品性的统一。

共有产权制度的创新要点包括：改变土地供应方式，地价由市场供求产生，使房地产商没有通过土地价差获利的空间；改变定价方式，房屋价格同商品房接轨，基本消除倒卖经济适用房获利的可能；改变交易性质，受助者一旦卖出房产，政府作为共有产权人，可按比例收回投资，解决了先行政策资金不能循环利用的问题。

(2)共有产权制度实现社会保障功能的高成本

持这种观点的学者认为，将转移支付凝固在房产这种“实体”上，其实际性质和廉租房等同，但房产的所有权却没有廉租房那样“清晰”，当房产进行交易时，房屋的不同所有者之间会产生利益的博弈行为，甚至有道德风险发生的可能，当事人会极力主张把房屋贱卖给自己的利益相关人，而以自己是产权的部分所有者为名反对政府提出的任何其他解决办法，借此从中牟利，侵吞国家资产。对于这种做法，政府不可能逐一监管，因此，共有产权制度的实行成本极高，没有实际操作的可能。

我们应该分清共有产权制度 经济 适用房和廉租房的区别，首先，共有产权经济适用房有比廉租房更广阔的适用范围，在共有制度下，政府所占比例可以在0—100%间随意选择，而廉租房只能由政府出全款，政府一来可以抽出资金帮助更多的人，二来扩大了受惠范围。其次，由于居住着自己拥有房屋的部分产权，会提高其对房屋的维护意识，因为其自身也是出售时房价过低的受害者，这不仅不会增加政府的成本，相反，可以部分解决廉租房制度中的房屋损坏 问题 ，降低政府的监督和修缮费用。

对于部分产权个人低价出售的道德风险问题，我们可以借鉴我国《民法通则》第78条第3款规定：“按份共有财产的每个共有人有权要求将自己的份额分出或转让。但在出售时，其他共有人在同等条件下，有优先购买的权利”。当政府认为售价过低时(例如低于市场价格)，政府具有优先购买的权利，此种办法完全可以解决这一难题。

(3)个人出资比例过小问题

由于共有产权制度对个人的出资比例没有明确的限制，会导致某些道德风险的发生。人们会故意隐瞒自己的部分收入，使自己变得更“穷”，其目的是使政府多出资，个人少出资，以达到“出少钱，住大房”的目的。这种现象的危害还是很大的，一方面会占用大量的国家资金，减少受保障的人数，另一方面由于个人只占房屋产权的极小部分，导致在使用过程中有疏于保护的心理。

(4)国有产权部分的监管问题

反对方坚持认为，共有产权制度中，国有部分的产权很难做到真正明晰。即原本应该是产权极为明晰的国有资产存在产权不明，权责不清的严重问题，人民与政府之间的“委托——代理”关系的监督成本极高，会面对国资流失的危险。

本文也承认这种现象是存在的，某些地方甚至是有目共睹的，但是把这种缺陷归结于共有产权制度上面来却有失偏颇。在我国经济体制转轨期间，这个问题其实是一个系统性风险，几乎每个和国有资产相联系的问题都会涉及这种风险。廉租房制度同样也有国有资产的流失的可能，我们必须做好长期的，复杂的斗争准备，采取一些相应对策：

第1，加强基础管理，建立健全房屋资产管理制度。从资产的购置直到出售建立一整套规范化的管理制度。加强队伍建设，选派责任心强，政策水平高，懂经济，会管理的人员承担房屋资产管理工作。建议成立专门的国有股份房产监管机构。

第2，加大宣传力度，提高全民保护国有资产的 法律 意识，把关心和维护国有资产变为每个公民的自觉行动。

第3，明确法律责任。为保证国有资产的安全与完整，必须建立一套合理的查处体制，明确法律责任。国家工作人员胆敢违规操作，对其进行行政，甚至刑事处罚。

3、 总结

共有产权制度可以实现住房保障资源的累积倍增，促进有 中国 特色的住房保障体系的形成；可以实现经济适用房的循环利用，提高 社会 保障资源的利用效率；可以扩大住房保障范围，实现住房保障功能的转轨和升级；可以更好的发挥政府的调控功能。

共有产权制度是经济适用房改革过程中的重大创新，像任何新生事物一样，也会遇到这样或者那样的问题，有时会伴随产生以前没有遇到的新的问题。我们对好制度进行评价的标准应该是是否极大解决原有弊端，同时带来较少的副作用。从这一点上来看，本文认为共有产权制度是解决经济适用房现有困境的极佳选择。值得特别指出的是，住房问题是关系到国计民生的重大问题，不是仅靠某一两个学科的 理论 就可以很好解决的，需要建筑、经济、管理、法律等相关学科的共同完善，相信在各学科取长补短的过程中，共有产权制度的 发展 和成熟会有更大的质的飞跃。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！