

保障房怎么搞？

——新加坡模式的借鉴与启发

2024 年 9 月 11 日

要点

- 新加坡的保障房也称为“组屋”，建屋发展局负责组屋的建设和管理，也承担了代政府发放房贷的职能。目前，新加坡约 8 成人口居住在组屋中，其中约 9 成住户拥有其居住的组屋，全国住房自有率常年保持在 9 成左右，居世界前列。
- 深圳的保障房目前以配租型为主，配售型为辅，配售型的共有产权住房实质是通过切分产权降低了购房的资金门槛。对比深圳共有产权住房与新加坡组屋，我们发现两者在土地来源、户籍及房产要求、出售限制等方面具有一定的共同点，但在建设资金来源、产权归属、收入限制、产权流转方面存在较大差异。
- 我们认为，新加坡组屋在申购资格和补贴中对收入的考量、明确的二手交易规则以及一系列打击套利的措施对于我国发展配售型保障房具有较高的借鉴意义。

分析师

曹艺馨

北京

+86-10-6516 6048

yixin.cao@spgchinaratings.cn

王雷

北京

+86-10-6516 6038

lei.wang@spgchinaratings.cn

长久以来，我国的住房体系以商品房为主，保障性住房的比重较小，随着近年来商品房市场的深度调整，中央文件中多次提及大力发展保障性住房。2024 年 7 月，二十届三中全会《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》再次明确加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。我们认为，大力发展保障性住房将成为未来几年我国房地产领域的主要政策之一，保障性住房将迎来发展的黄金时代。

新加坡的保障房（也称“组屋”）经历了 60 余年的发展，现已成为解决其国民住房需求的支柱，并且围绕组屋，政府建立起了完善的资金流转、房贷发放、定价、分配、产权流转和维护保养制度。我们认为，新加坡组屋制度对于我国发展保障性住房，特别是配售型保障房，具有较高的借鉴意义。

深圳作为我国最年轻的一线城市，常住人口规模大，人口中年轻人比重高，而当地商品房价格贵，因而存在较高的保障性住房需求。

本文首先介绍了新加坡的组屋制度，随后回顾了 2023 年以来我国的保障房政策，以及深圳保障房的发展现状，最后对比了新加坡组屋与深圳共有产权住房的同与异，试图从新加坡模式中找到一些对我国发展保障房的启发。

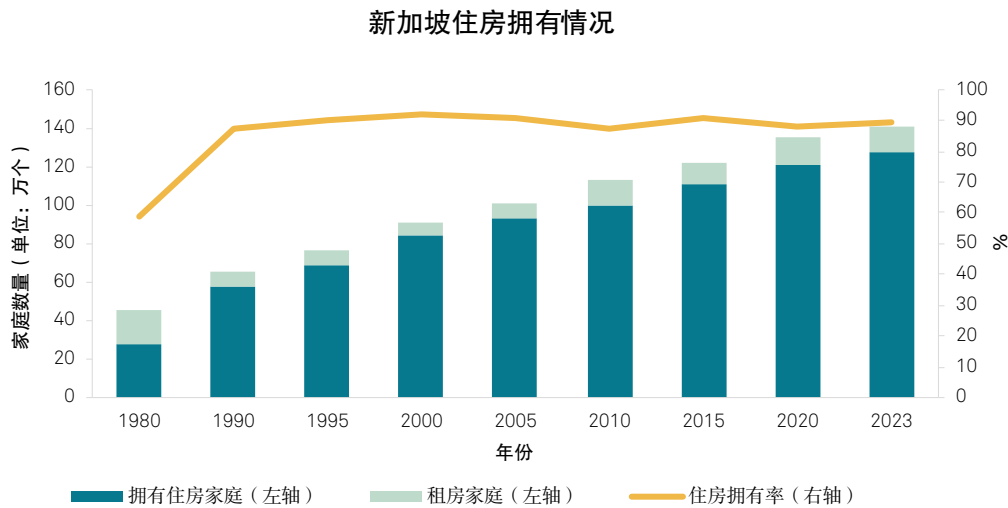
新加坡组屋制度

1960 年，为了解决国内住房难问题，新加坡政府成立了建屋发展局（HDB），负责新加坡的公共住房建设和管理。HDB 虽然为独立法人，但实质为政府职能部门，隶属国家发展部管理。

截至目前，HDB 兴建组屋超过 100 万套，新加坡也形成了“租赁组屋+保障性组屋+改善性组屋+私人房产”的多层次住房市场。目前，新加坡约 80% 的人口居住在 HDB 兴建的组屋中，其中约 9 成住

户拥有其居住的组屋，加之私人房产，2023 年新加坡的住房拥有率高达 89.7%，真正实现了“居者有其屋”。

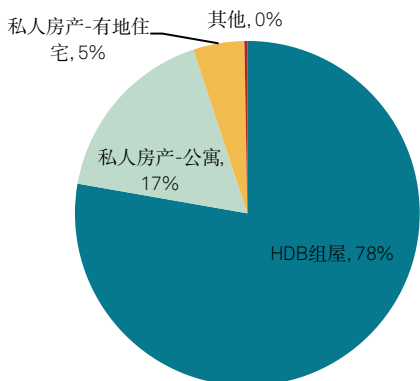
图1



新加坡的住房制度实为双轨制，占全国大多数人口的中低收入群体居住 HDB 组屋，组屋可以租住、购买和出售，占全国少数人口的高收入群体居住在私人房产中，私人房产价格相对高昂，每平方米单价约是组屋的 3 倍以上。组屋相对低廉的价格使“居者有其屋”变得可行，全国住房拥有率多年来保持在 9 成左右，租房人口仅占约 1 成，但作为社会福利的一种，组屋的覆盖对象仅为新加坡公民和永久居民，外国人通常不被允许购买组屋，仅能在满足一定条件¹的情况下租住。截至 2023 年末，新加坡 78%的家庭居住在 HDB 组屋中，剩余 22%的家庭居住在私人房产及其他房产中。

图2

2023年新加坡居住在各类房屋中的家庭占比

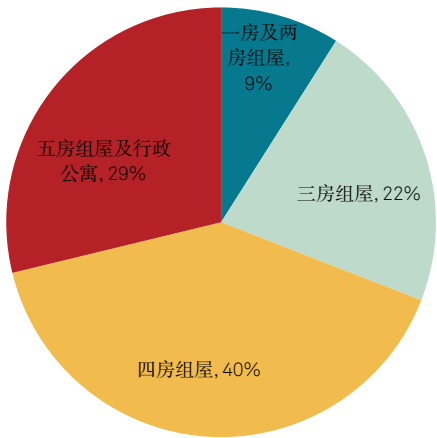


¹ 如租住申请人为非马来裔外国人，则其申请需要满足非公民限额要求。新加坡政府对社区中居住的非马来裔外国人数量有限额要求，通常不超过社区总居住人口的 8%。详见 <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/residential/renting-a-flat/renting-from-the-open-market/regulations-for-renting-out-your-flat>

HDB 为 中低收入群体提供了多样化的住房选择，组屋户型从一房到五房，还包括为中等收入群体量身打造的行政公寓。

图3

2023年末已交付HDB组屋构成



资料来源：新加坡统计局，标普信评整理
版权©2024标普信用评级（中国）有限公司。版权所有。

2023 年以来我国的保障房政策

2023 年以来，中央会议/文件多次提出大力发展保障性住房，其中较为重要的文件如下：

- 2023 年 8 月国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》为里程碑式文件，从顶层设计的角度明确了发展配售型保障房的关键问题，在此之前，我国的保障房以租赁型住房为主，配售型住房占比不高。该文件明确覆盖对象为住房有困难且收入不高的工薪群体和引进人才等，以家庭为单位，保障对象仅能购买一套保障房，如出现闲置，由城市政府负责回购；明确土地来源为城市政府划拨；明确定价机制为土地成本+建安成本+合理利润，以保本微利原则销售；明确资金来源包括中央补助、地方政府专项债、银行贷款，同时，城区常住人口超过 300 万的大城市可以试点利用住房公积金发放保障性住房开发贷款。
- 2023 年 9 月，财政部、税务总局和住房城乡建设部联合发布《关于保障性住房有关税费政策的公告》，明确了保障房享有的各项税收优惠。
- 2024 年 3 月，李强总理代表国务院在十四届全国人大二次会议上所作的《政府工作报告》明确提出加快构建房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。我们认为，这意味着我国未来房地产将走向类似新加坡的“保障性住房+商品房”的双轨制发展道路。
- 2024 年 7 月，二十届三中全会《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》再次提出加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求，充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策。

深圳的保障房发展现状

目前，深圳的住房格局仍然以商品房/自建房为主，保障房为辅。根据公开披露，2021-2027 年，深圳市拟累计新增建设筹集保障房 100 万套，覆盖约 350-400 万人，预计到 2035 年，全市保障房覆盖人口将达到约 500 万人，约占全市常住人口的 26%。

深圳的保障房经历了十余年的发展，形成了以配租型为主、配售型为辅的格局。2023 年 7 月，深圳市住房和建设局同时发布《深圳市公共租赁住房管理办法》、《深圳市保障性租赁住房管理办法》、《深圳市共有产权住房管理办法》和《深圳市保障性住房规划建设管理办法》，明确不再安排建设安居型商品房和人才住房，代之以共有产权住房，这也意味着深圳的保障房体系从以往的公共租赁住房、人才住房和安居型商品房为主转变为公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主，其中公共租赁住房和保障性租赁住房为配租型保障房，共有产权住房为配售型保障房。根据深圳市住房和建设局《深圳市住房发展“十四五”规划》，十四五期间，深圳市计划建设筹集公共住房 54 万套，包括保障性租赁住房 40 万套、公共租赁住房 6 万套和共有产权住房 8 万套。

根据面向群体的不同，深圳市的三类保障房在资格要求、价格折让力度等方面存在显著差异。比如，公共租赁住房侧重于保障住房困难群体，因而租金折让力度最大，相应地，资格要求也非常严格，对于申请家庭的收入和资产有明确的上限要求。同样是配租型住房，保障性租赁住房更侧重于覆盖新市民、青年人和各类人才，因而在户籍限制方面明显松于公共租赁住房，但相应地，其租金折让力度也较小。共有产权房是指购房者与政府共同持有房屋产权，购房者所持有的产权份额根据项目售价占同期同区域同品质商品房价格的比例来确定，原则上不低于 50%，剩余部分为政府产权份额，这实质上是通过切分产权，降低了购房的资金门槛。

表1

类型	公共租赁住房	保障性租赁住房	共有产权住房
面向人群	住房困难的深圳户籍居民和为社会提供基本公共服务的一线职工。	符合条件的新市民、青年人、各类人才。	深圳户籍的个人或重点单位职工。
申请资格	1) 申请人及共同申请人在深圳市无自有住房/住房建设用地上，申请受理日前三年内未在深圳转让过或因离婚分割过自有住房； 2) 申请人在深圳正常缴纳社保，在深圳退休的除外，社保应连续缴纳三年以上，如属于特殊家庭或有三个以上子女（至少一个未满 18 周岁），可不受社保累计缴纳时间限制； 3) 家庭人均年可支配收入和家庭财产总额符合深圳的限额标准 ² ； 4) 申请人及共同申请人均未正在享受深圳市政府住房保障优惠政策，因家庭人口增加需提高配租面积的，可再次申请轮候公租房。	1) 申请人及共同申请人在深圳市无自有住房/住房建设用地上，申请受理日前三年内未在深圳转让过或因离婚分割过自有住房； 2) 申请人及共同申请人均未正在享受深圳市政府住房保障优惠政策； 3) 申请人在深圳正常缴纳社保； 4) 申请人具备市政府规定的人才引进迁户核准条件。	1) 申请人及共同申请人在深圳市无自有住房/住房建设用地上，申请受理日前三年内未在深圳转让过或因离婚分割过自有住房； 2) 申请人及共同申请人均具有深圳户籍，共同申请人为现役军人、港澳台居民或就读全日制学校期间将户籍迁出深圳的未满 18 岁子女不受户籍限制； 3) 申请人在深圳正常缴纳社保，但在深圳退休的除外，社保累计缴纳五年以上；申请人具备市政府人才引进迁户核准条件的，社保累计缴纳三年以上；在深圳服役或原深圳户籍的退役军人，服役年限计入社保累计缴纳年限； 4) 申请人及共同申请人均未在深圳享受过购房优惠政策，申请人配偶在原婚姻存续期间购买过政策性住房，但在原婚姻存续期间已转让该住房或离异时住房归原配偶所有的，可作为共同申请人。

² 目前，家庭和单身居民收入限额为人均年可支配收入 54000 元及以下，3 人及以下家庭财产限额为 66 万元及以下，4 人及以上家庭财产限额为 87 万元及以下。

租金/房价	按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的 30%确定 ³ 。	政府组织配租的保租房，按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的 60%；社会主体出租的保租房，租金不高于同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的 90%。	按照同期同区域同品质商品住房市场参考价格的 50%确定。
居住要求	无正当理由不得连续 6 个月以上不在公租房内居住； 每次续租期限不超过 3 年，续租时对资格再次审核。	无正当理由不得连续 6 个月以上不在公租房内居住； 政府组织配租的保租房单次合同期限不超过 3 年，续租时对资格再次审核。	购房人自签订买卖合同之日起未满五年的，不得转让；满五年的，可向住房保障实施机构申请转让予符合条件的对象，价格由买卖双方协商确定。如五年内因购买、接受赠与等原因在本市内拥有了自有住房，则须在发生该情形 30 日内申请住房保障实施机构回购共有产权房。
分配	资格审核通过后排队轮候，根据轮候次序，依次自主选房、依次抽签选房或通过计算机自动编配选房。	批次受理、批次配租，面向个人配租或单位定向配租，具体规则要参考项目的配租通告。	资格审核通过后，通过抽签、摇号等方式确定选房名单和选房次序，在许多项目中引进人才可优先选房。

资料来源：深圳市住房和建设局《深圳市公共租赁住房管理办法》、《深圳市保障性租赁住房管理办法》、《深圳市共有产权住房管理办法》。

制度对比：新加坡组屋 VS 深圳共有产权住房

新加坡住房制度是以组屋为基石、以私人房产为补充的双轨制，其组屋以配售型为主流，配租型较少，可以对标深圳的共有产权住房，对于我国发展配售型保障房具有较高的借鉴意义。

表2

类别	新加坡组屋	深圳共有产权住房
管理机构	建屋发展局（HDB）	深圳住房和建设局
职责	建设、管理公共住房，并代政府发放组屋房贷	制定公共住房发展规划，监督各区开展保障房建设筹集，组织市本级保障房的建设筹集、监督管理
土地来源	政府转让或土地征收	划拨、协议出让
资金来源	发债、政府补助、银行贷款	发债、银行贷款、政府补助
定价原则	国民收入水平，非成本-利润导向	保本微利
产权归属	房屋产权 100%归购房者所有，但地权归政府所有	房屋产权由购房者和政府共同持有，购房者持有份额根据项目售价占同期同区域同品质商品房售价的比例确定，原则上不低于 50%，地权归政府所有
面向群体	无力购买私人房产的中低收入群体	深圳无房群体
户籍要求	对于夫妻或有孩家庭，申请人须为新加坡公民，且至少一位共同申请人为新加坡公民或新加坡永久居民	申请人及共同申请人均具有深圳户籍，共同申请人为现役军人、港澳台居民或就读全日制学校期间将户籍迁出深圳的未满 18 岁子女不受户籍限制；

³ 特困人员、最低生活保障家庭、最低生活保障边缘家庭的租金更低，向这些群体配租的，租金按照同期同区域同品质租赁住房市场参考租金的 3%确定。

房产要求	1) 如在 HDB 组屋中拥有权益, 则在新房交房后 6 个月内须将原 HDB 组屋出清; 2) 不得在新加坡及海外拥有私人住宅, 同时, 在申请 HDB 资格审核信前的 30 个月内不得存在私人住宅出售记录; 3) 可以持有最多一处商业物业, 如持有超过一处商业物业, 则需在申请 HDB 资格审核信前至少 30 个月出清多余商业物业; 4) 持有私人住宅或商业物业但拟申购特定类型组屋的 55 岁及以上长者, 可不受上述 30 个月时间限制, 但须在新房交房后 6 个月内出清所持有的私人住宅或多余商业物业;	申请人及共同申请人在深圳市无自有住房/住房建设用地, 在申请受理日之前五年内未在深圳转让过或因离婚分割过自有住房;
收入要求	对于夫妻或有孩家庭: 1) 申请 2 房组屋的家庭月收入上限为 7,000 新币; 2) 申请 3 房组屋的家庭月收入上限为 7,000 或 14,000 新币, 因项目而异; 3) 申请 4 房或 5 房组屋的家庭月收入上限为 14,000 新币, 如家庭人口众多或多代同堂, 可放宽至 21,000 新币	无收入要求, 但有社保要求: 申请人在深圳正常缴纳社保, 但在深圳退休的除外, 社保累计缴纳五年以上; 申请人具备市政府人才引进迁户核准条件的, 社保累计缴纳三年以上; 在深圳服役或原深圳户籍的退役军人, 服役年限计入社保累计缴纳年限;
住房优惠享受次数限制	除非特别规定, 如家庭成员累计购买政府补贴住房达 2 次, 则无资格再参与 HDB 一手组屋申购	申请人及共同申请人均未在深圳享受过购房优惠政策; 申请人配偶在原婚姻存续期间购买过政策性住房, 但在原婚姻存续期间已转让该住房或离异时住房归原配偶所有的, 可作为共同申请人;
出售限制	满足最低居住时限要求, 除非特别规定, 通常为 5 年; 满足族裔和非马来永久居民限额要求;	购房人自签订买卖合同之日起未满五年的, 不得转让;
产权流转	二手市场出售为主, 少数情况为 HDB 回购	政府机构回购或二手出售, 二手市场尚处于发展初期

资料来源: 新加坡组屋发展局、深圳市住房和建设局。

对比新加坡组屋与深圳共有产权住房, 我们发现两者具有很多共同点:

- 土地均主要来自政府, 成本显著低于私人开发商, 购房者对组屋、共有产权住房的产权不包括地权。
- 申购资格中均存在户籍要求, 确保服务本地居民。
- 申购资格中均存在房产状况要求, 基本秉持无房原则, 亦不允许在资格审核前一段时间内存在房屋处置记录。然而, 新加坡的房产要求更严格, 不仅要求本国无私人住宅, 还要求在海外无私人住宅, 不仅审核私人住宅、组屋的房产持有状况, 还对商业物业的持有数量有限制。
- 为了打击套利, 均设置了出售时间限制和住房优惠享受次数限制。

然而, 我们也注意到, 新加坡组屋与深圳共有产权住房在资金来源、定价原则、收入要求和产权方面存在显著差异。

资金来源

深圳市共有产权住房的建设资金主要来自建设主体发债和举借银行贷款，政府补助为补充来源。这种模式在我国较为常见，政府部门委托当地国企进行基建及保障房建设，资金主要由受托企业筹集，尽管受托主体承担了部分政府职能，但其信用状况本质上不完全等同于政府信用，因而融资成本较政府直接募资更高。

新加坡组屋的建设资金则主要是 HDB 发债和政府补助，银行贷款为补充来源。由于 HDB 为政府部门，发债及借款凭借政府信用，因而其资金成本相对更低。具体而言：

- 发债是新加坡 HDB 主要的建设资金来源之一。作为新加坡主导公共房屋建设、维护 and 管理的部门，HDB 信用质量极好，能够以低成本独立发行中长期债券，用于组屋建设和补充营运资金。以 2023/2024 财年⁴为例，当年 HDB 发行了 22.4 亿新币债券，票面利率介于 2.9%-3.2%，推高其应付债券总额至 285 亿新币，这些债券年期多为 5-15 年，较好地匹配了项目开发和回款时间。
- 政府补助是确保 HDB 盈亏平衡的关键，也是 HDB 另一主要的建设资金来源。由于组屋售价低于开发成本，HDB 账面常年处于亏损状态，但政府每年会划拨一定的补助，补助金额略高于 HDB 当年的亏损额，确保对 HDB 亏损的全额覆盖。2023/2024 财年，HDB 组屋销售收入 58.1 亿新币，营业成本 71.7 亿新币，毛利润为-13.7 亿新币，加之财务费用、营运费用、拨备等，税前亏损高达 67.6 亿新币，得益于当期确认政府补助 67.9 亿新币，HDB 最终录得税前利润 0.3 亿新币。自 1960 年 HDB 成立至 2024 年 3 月末，政府对 HDB 的累计补贴金额高达 551.5 亿新币，折合人民币超过 2,900 亿元。除补贴金额可观外，补贴到位也较快，能够及时补足 HDB 的资金缺口。2022/2023 财年及 2023/2024 财年，HDB 实际收到政府补助资金为 71.3 亿新币和 66.0 亿新币，弥补了其在营运、投资和融资活动后的资金缺口，期末账面资金常年保持在 1 亿-2 亿新币区间。
- 除债券和政府补助外，HDB 的资金来源也包括银行贷款，但是金额不大。HDB 的银行贷款通常为短期贷款，用于补充其流动性，截至 2024 年 3 月末，HDB 应付银行贷款 21.1 亿新币，利率介于 3.4%-4.15%。

定价原则

深圳对于共有产权住房的定价原则为保本微利，在实际操作中，通常按照同期同区域同品质商品房市场参考价格的 50%来确定项目销售均价，销售价格上限由市主管部门在销售均价基础上结合专业机构评估测算结果确定，最后开发建设单位根据销售均价、销售价格上限，结合楼层、朝向等因素拟定单套住房售价，报市主管部门备案。

新加坡 HDB 对一手组屋的定价则主要考虑国民收入水平，非成本-利润导向，组屋定价涨幅考虑国民收入增速，而非成本涨幅。HDB 首先会根据待售组屋的位置、房况、当前市场状况和二级市场类似组屋的售价来确定市场价值，最终定价会在市场价值的基础上大打折扣，以充分反映国民收入水平并满足收入月供覆盖率（Mortgage Servicing Ratio）要求。以 2022 年为例，98%的非成熟区域 4 房组屋新房定价不超过 40 万新币。

目前，在组屋预购模式（Buid-To-Order，BTO）下，新加坡的房价收入比稳定在 4 倍至 5 倍。这意味着，组屋新房的定价通常是购房者家庭年收入的 4 至 5 倍，而世界上其他大城市，如伦敦、洛杉矶、悉尼，其房价收入比通常介于 9 倍至 13 倍，香港则超过 18 倍。

⁴HDB 财年始于 4 月 1 日，次年 3 月 31 日结束，2023/2024 财年指 2023 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日的财政年度。

收入限制

深圳共有产权住房在申购资格要求中并未设置针对申购家庭的收入限额，但设置了社保缴纳年限要求，部分原因是共有产权住房的主要覆盖对象之一为引进人才。

相比之下，新加坡对于申请组屋在收入方面的要求则更加细化，更加侧重对中低收入群体的覆盖。以夫妻或有孩家庭为例，新加坡 HDB 针对其申请的房型设置了明确的收入上限要求，以确保一手组屋最大程度惠及低收入群体：

- 1) 申请 2 房的家庭月收入上限为 7,000 新币；
- 2) 申请 3 房的家庭月收入上限为 7,000 或 14,000 新币，因项目而异；
- 3) 申请 4 房或 5 房的家庭月收入上限为 14,000 新币，如家庭人口众多或多代同堂，可放宽至 21,000 新币

此外，新加坡还推出多项补贴计划进一步降低首次购房家庭和低收入群体的购房成本。其他条件等同的情况下，家庭收入越低，可获得的购房补贴越高，首次购房家庭最高可获得 8 万新币的购房补贴。

产权归属

深圳的共有产权住房产权由购房者和政府共同持有，购房者持有份额根据项目售价占同期同区域同品质商品房市场参考价格的比例确定，原则上不低于 50%，其余份额归政府所有。其实是通过产权分割降低了购房的金额门槛。

新加坡的组屋购买者则 100%拥有其房屋产权。

产权流转

在产权流转方面，深圳市规定，共有产权住房自签订买卖合同之日起满五年的，可向住房保障实施机构申请将住房转让予符合条件的对象，价格由买卖双方协商确定。如五年内因购买、接受赠与等原因在本市内拥有了自有住房，则须在发生该情形 30 日内向住房保障实施机构申请回购共有产权房。但整体来看，由于发展时间较短，深圳的共有产权住房尚未进入批量入市交易的阶段，二手交易细有待明确。

相比之下，由于组屋的发展历史较长且以出售为主，新加坡已经建立起了成熟活跃的二手交易市场。HDB 对于二手组屋的卖家、买家均有明确的资格要求。具体而言，对于卖家：

- 满足最低居住期限要求。除非特别规定，从 HDB 购入的组屋最低居住期限通常为 5 年，只有在满足期限要求后，方可出售。
- 符合族裔和非马来永久居民限额要求。为了促进不同族裔的交流融合，新加坡根据本国的族裔结构设定了组屋楼栋和社区层面各类族裔的占比要求，同时，也设置了非马来裔新加坡永久居民的占比上限。卖家出售房屋须满足上述限额要求，卖家可通过 HDB 官网查询其所在楼栋及社区的限额变化。
- 出售一手组屋等享受政府补贴的住房需要支付出售税。税额因户型而异，户型越大，税额越高，最高可达 5.5 万新币。

对于买家，由于二手组屋通常较一手组屋明显升值，保障属性下降，因而 HDB 不再对买家的收入水平进行限制，但仍然保留了对房产拥有状况的要求，基本秉持一个家庭无法同时拥有两套组屋、持有私人住宅便不能申购组屋的原则。对于置换群体，虽然 HDB 允许其先买后卖，但会明确要求在新房交房后 6 个月内卖出其原有组屋。

重要启示

通过研究对比新加坡组屋制度与深圳保障房现状，我们认为，以下几点对于我国发展配售型保障房较有借鉴意义：

- 可以将收入水平纳入申请资格要求。新加坡 HDB 对不同房型组屋申购家庭的收入上限有明确要求，这一举措确保了公共住房更多地照顾到低收入群体。我们注意到，深圳共有产权住房目前没有对申购者家庭收入水平提出上限要求，部分原因是为了惠及引进人才，未来或可考虑在项目层面细化资格要求，将收入作为考量之一。
- 通过补贴，实现差异化定价，更多地照顾低收入群体。除了在定价和申请资格中考虑收入水平，新加坡还设置了多项补贴计划进一步降低首次购房家庭和低收入群体的购房成本，在其他条件同等的情况下，家庭收入越低，可获得的购房补贴越高。我们认为，与收入水平挂钩的补贴政策也是实现住房优惠向低收入群体倾斜的有效措施之一。
- 明确交易细则，建立配售型保障房二手交易市场，多层次、有深度的市场能够更好地满足不同群体的需要。新加坡一手和二手组屋分别满足了不同群体的需要，一手组屋更多地照顾低收入群体，二手组屋则为住房改善性需求群体和中等收入群体提供了住房解决方案。我国的共有产权住房起步较晚，二手交易市场尚处于发展初期，可参考新加坡，明确买卖资格规定，逐步建立具有一定流通性的二手市场。
- 通过最低居住时限、出售税、补贴住房次数限制等措施抑制一二手保障房价格倒挂引起的套利行为。新加坡的二手组屋通常较一手组屋明显升值，为了避免价差引起的套利，HDB 对组屋购买者提出了最低居住时限要求，只有住满最低时限后，才能够在二手市场出售组屋，出售还需额外缴纳税费。HDB 还明确规定，如果一个家庭中，家庭成员累计购买政府补贴住房的次数达到两次，则无资格再申购一手组屋。类似地，深圳在共有产权住房管理办法中，也明确了最低居住时限要求和家庭享受住房优惠的次数。我们认为，此类措施能够有效地遏制套利行为，对于我国其他城市发展配售型保障房也具有借鉴意义。

本报告不构成评级行动。

欢迎关注标普信评微信公众号：



©版权所有 2024 标普信用评级（中国）有限公司。保留所有权利。

标普信用评级（中国）有限公司（简称“标普信评”）拥有上述内容（包括评级、信用相关的分析和数据、估值、模型、软件或其他应用或其中的输出）或其任何部分（简称“内容”）的版权和/或其他相关知识产权。未经标普信评的事先书面许可，严禁以任何形式或方式修改、逆向工程、复制或发布任何内容，或将任何内容存储在数据库或检索系统中。内容不得用于任何非法或未经授权的目的。标普信评和任何第三方供应商，以及其董事、管理人员、股东、员工或代理人（统称“标普方”）均不保证内容的准确性、完整性、及时性或可用性。标普方不对任何错误或遗漏（疏忽或其他），无论其原因如何，以及因使用内容而获得的结果，或者用户输入的任何数据的安全性或维护该等数据承担责任。内容以“概不保证”为基础提供。标普方特此声明免除所有明示或默示的保证，包括但不限于适销性或适用于特定用途或使用目的、不存在漏洞、软件错误或缺陷，以及内容的功能将不会中断或内容将与任何软件或硬件配置兼容等保证。在任何情形下，标普方将不对任何人就与使用任何内容相关的任何直接、间接、附带、惩罚、补偿、惩戒特殊或后续的损害、费用、开支、律师费或损失（包括但不限于收入损失、利润损失以及因疏忽造成的机会成本和损失）承担责任，即使标普方已经知道发生类似损害的可能性。信用相关的分析和其他分析（包括评级和内容中的陈述）是截至发表之日的意见陈述，而非事实陈述。标普信评的意见、分析、预测和评级确认决策（如下所述）并非且不应被视为购买、持有或出售任何证券或作出任何投资决策的建议，也不涉及任何证券的适合性。在发布后，标普信评不承担更新（不论以任何形式或格式）发布内容的义务。在进行投资和其他业务决策时，不应依赖内容，内容也无法取代用户、其管理层、员工、顾问和/或客户的技能、判断和经验。标普信评不作为受托人或投资顾问，除非其注册为该机构。虽然标普信评从其认为可靠的渠道获取信息，但标普信评不审计其获得的信息，也不承担相关的尽职调查义务或实施独立验证。与评级相关的出版物可能由于各种原因发布，这些原因不一定取决于评级委员会的行动，例如发布定期更新的信用评级和相关分析。

标普信评并不属于标普全球评级身为国家认可统计评级机构（NRSRO）的联属企业。标普信评根据在中国专用的评级等级体系授予评级，所授予的评级是标普信评对于债务人相对于中国境内其他发行人的整体资信或对特定债务的偿债能力的意见，并提供在中国境内信用风险的排序。标普信评所授予的评级并非根据全球评级等级体系所授予的评级，不可也不应被视为或不实地表述为全球评级等级体系下授予的评级，或者作为全球评级等级体系下授予的评级而加以依赖。标普方不为违反本段使用标普信评的评级所产生的任何损失负责。

如果监管机构允许评级机构在一个司法辖区内因某些监管目的承认在另一个司法辖区发布的评级，标普信评保留随时自行决定授予、撤销或中止此类承认的权利。标普信评特此声明不对因授予、撤销或中止承认而产生的任何责任以及宣称因此而产生的任何损害负责。

标普信评将其不同业务单位的活动保持分离，以保持相应活动的独立性和客观性。因此，标普信评的某些业务单位可能拥有其他业务单位所没有的信息。标普信评制定了政策和程序，以确保对各个分析过程中相关的特定非公开信息予以保密。

标普信评可能从其评级和特定分析活动中获得报酬，报酬一般由证券发行人或承销人或者债务人支付。标普信评保留发布其意见和分析的权利。标普信评的公开评级和分析公布在其网站上 www.spgchinaratings.cn 并且可以通过其他方式发布，包括但不限于标普信评出版物和第三方转销商。