

购房基金设立与运作相关问题思考

仇明根

(苏州月光房地产开发有限公司 江苏苏州 215164)

【摘要】 面对高涨的房价,为缓解中低收入人群购房压力必须进行机制创新。笔者建议由政府专门机构发起设立一种资金来源多元化的购房基金,以疏导投资资金,缓解房价上涨压力。

【关键词】 购房基金 基金持房凭证 房产共有证

近几年,城市房价不断上涨,居民购房压力日益增加,同时房价上涨的预期吸引大量资金投资购房,加剧了商品房供需矛盾,推动了房价的进一步上涨。对此,国家不断出台调控政策,通过抑制投资控制房价上涨。除此之外,笔者认为需要建立一种机制,以提升中低收入人群购房能力,帮助其及早置业。这种机制要具有吸引房地产市场投资资金的功能,具备资金增值能力,而且资金退出机制比投资购房更方便,以引导资金投向,健全房地产市场的价格形成机制。为此,可以由政府专门机构发起设立一种资金来源多元化的购房基金。

一、基金资金的筹集及收入来源

1. 基金发起资金的来源。为保证购房基金有稳定的资金来源渠道,政府可以规定政府进行土地拍卖、房地产开发企业进行房屋销售取得的收入,必须拨出一定比例(2%~5%)强制认购基金。且这两种机构所认购的基金不能随意向购房基金卖出、赎回现金,因为这两类机构是房地产市场最主要的主体,帮助中低收入群体提高购房能力是其应尽的社会义务。

在制度上,房地产开发企业所持有的购房基金可作为具有法律效力的有价证券向银行质押获取贷款。开发企业拍卖土地后可以将其持有的基金按当时的价格作价向政府支付土地款。房地产企业结束楼盘经营、注销公司时可以将所持有的基金份额向购房基金卖出、收回现金。

2. 基金向社会开放,允许个人及各种法人机构申购,认购人持有的这种基金在持有期达到规定时间(6个月)后可自由卖回给基金。为了保持基金的流动性,基金所持现金低于基金总资产20%时可以暂停投资人赎回基金。

3. 基金的运营收入。基金根据所持有的“基金持房凭证”评估价值依照基准按揭利率向购房人定期收取利息,取得经营性营业收入。基金在购房行为发生后,与购房人之间买卖“基金持房凭证”产生的成本金额与赎回价格差额为基金参与共同购房产生的资本利得或损失。

二、购房基金的运行模式

购房基金应属于独立的法人机构,利用政府规定的专门筹资渠道募集资金,独立进行资金运营并自负盈亏,能够长期运营。购房基金的运行模式由以下几个方面构成:

1. 基金资金通过规定方式筹集,并根据基金资产及基金份额确定每份基金市值。

2. 购房人提出申请,经过基金管理人审核同意,基金按一定比例出资与购房人共同购置所认购的房屋,双方按出资比例共同持有房屋产权。

3. 基金对共有房产的持有份额除在房产证标明并持有“房产共有证”外,还对所持有的共有份额以1%为标准划分等份,并将每等份制成专门的有价证券,暂命名为“基金持房凭证”,由基金持有,每一份“基金持房凭证”代表基金对共有房产拥有1%比例的市场价值。

4. 房屋价格随市场行情而变动,房产由专业机构定期进行市场价值评估,所持有的“基金持房凭证”价值对应房屋当时评估价值的1%。每次评估价格向房屋购买人公布,房屋评估的方法及市场参照标准应该在基金管理处及有关交易场所向公众公布。

5. 购房人可随时向基金赎回由基金持有的“基金持房凭证”,一次可以赎回全部或部分证券,每份证券的赎回价格根据当时最新的评估价格确定,未被赎回继续由基金持有的那部分证券,应根据最新的评估价值按照当时的基准按揭利率由购房人向基金支付利息。

6. 在认购人未向基金赎回全部“基金持房凭证”之前,经同意,认购人可以将已赎回的部分“基金持房凭证”再次出卖给基金,价格按当时的评估价值确定。

7. 购房人向基金赎回所有的“基金持房凭证”后,双方到房产登记机关注销基金的“房产共有证”,房屋产权归购房人独有。

8. 基金资产由“基金持房凭证”价值、现金及现金等价物组成,扣除基金运作产生的少量负债后的净额,为基金总净值,是基金持有人权益。基金总净值除以基金总份数为每份基金的价值,每周应进行估值并对外公布。

9. 基金可以对外销售并赎回。投资人购买基金须在基金管理机构开户,购买基金的价格根据当时公布的基金的价值确定,申购基金的总份数乘以单份基金的价值再加上手续费即为认购基金所需资金。投资人认购的基金记入其开立的账

户中,并取得认购凭证。

10. 基金投资人将所认购的基金在持有期超过规定的最短时间后,可部分或全部返卖给基金,价格按卖出当时所公布的基金净值确定。基金投资人认购基金与卖出基金之间的差额扣除相关税费后的净额即为其投资损益。

11. 基金每年按净收益提取 25%作为积累,按不少于 50%向基金持有人分红。

12. 购房人转让房产必须先赎回基金所持有的房屋产权,或者征得基金管理人同意,由新的承购人与基金达成共同持有房屋产权的协议,否则不得转让房产。

三、对房屋认购申请的评估

购房基金必须建立科学的评估标准及机制,对申请共同购房的申请人进行资格评估。对申请人的评估指标主要包括其以前的个人信用、目前的收入水平及稳定度、以后收入的增长前景。

对于购房人购置二手房申请基金参与共购的,须特别慎重地对待,防止购房人与出卖人人为抬高房价以骗取基金资金。预防手段包括:第一,要建立严密的房价评估机制;第二,要控制共有比例;第三,应约定明确的购房人房权赎回期,以及一定时间内超过同类房屋下跌幅度的市场风险基金免责条款;第四,对不同房屋可分类划分,基金持有期间按风险程度确定不同的利率收取标准,增加购房人的相关成本。

四、购房基金与其他房地产金融工具的区别

1. 与房地产投资基金的区别。房地产投资基金投放对象主要是房地产开发商,为解决房地产生产过程中的资金来源问题而产生,其主要运营模式是通过基金向公众或多个非特定对象筹集资金,再将筹集到的资金以股权融资形式投入房地产项目。基金获取投资收益,并向基金持有人分配收益。购房基金筹资后帮助购房人购房,主要解决房屋购买人的融资问题。两者最大的区别在于资金筹集后的投资方向不同。

2. 与银行按揭贷款的区别。按揭贷款属于购房人向银行申请的契约性债务,借款人必须根据按揭贷款合同约定按月归还本金和利息,对购房人形成长期的固定性财务负担。购房基金持有的“基金持房凭证”类似于可转换债券,带有权益性质,购房人可根据自己的资金状况和凭证的估值趋势灵活选择赎回的时间和数量,必要时还能将其再次卖回给基金。按揭贷款模式下银行取得确定的利息收益,购房产生的风险和收益由购房人独立承担。购房基金模式下基金与购房人合作购房,房价涨跌的风险由其按比例分担。

3. 与低收入人群购买政府“共有产权房”的区别。政府“共有产权房”是指低收入人群在向政府购置保障性住房时,经同意只支付一部分房款,政府依照剩余欠款比例保留部分房屋产权,并对该部分房屋收取低价租金。购房基金模式下房款对于开发商而言全部付清,基金将持有的房屋共有权以“基金持房凭证”形式分割成 1%的等份,方便购房人分批购回。在购房人赎回房屋产权的过程中,每次付款的金额、时间由购房人选择,基金在持有房屋产权期内承受房屋投资风险,定期根据房屋评估价值取得投资利息。此外,购房人持有的“基金持

房凭证”可以作为其理财的金融工具,通过与基金间的买卖交易,灵活安排自身资金。

4. 与次级房贷的区别。美国的次级房地产贷款是由专门的房贷机构“房地美”、“房利美”等向低收入购房人提供的高息购房贷款,买房人必须按合同定期支付本息,贷款比例高达房款的 100%。“二房”将所持有的房贷资产打包后发行债券再卖给投资银行。购房基金模式下,基金参与购房,与购房人共同持有房屋产权,购房人可以根据自身的财务状况灵活安排赎回基金所持房屋产权的时间,最低要求是其按月向基金支付投资利息。基金有政府拍地及房产开发企业将收入的一定比例强制性认购的机制,资金来源能够得到保证,不会出现流动性危机,造成基金破产。

五、购房基金运营需要的政策支持

1. 税收优惠。房地产企业以销售收入的一定比例认购基金,国家对该部分收入应该缓征税金,待其赎回或转让变现之后再补征,以体现国家对提高居民购房能力的扶持政策。

对基金持有“基金持房凭证”所取得的投资利息及房产增值的资本利得适当减税、免税,以增强基金内生性增长能力,扶持基金发展。

投资人购买基金取得的投资收益不作为买卖房屋行为征税,可依照储蓄行为征收个人所得税,如果持有基金时间超过五年,卖出基金取得的差价收益可免税。实施该项优惠政策的主要目的在于提高基金投资者的比较收益率,以吸引投资者通过购买基金间接投资房地产市场,从而缓解楼市投资需求压力。

2. 基金设立的地域范围及政府监管。基金的设立应该以行政区划范围为限,目的在于基金所持有的共有房产权利均在同一市场范围内,受同一个政府房地产行政管理机关管理,其产权监管比较容易,市场价格评估时容易取得接近实际的数据,评估的准确性及时效性能够得到保证。本区域范围内的地块拍卖及楼盘销售收入的规定比例是基金主要的资金来源,基金参与购买同一区域内的房屋合情合理。房地产公司在撤出本区域市场、注销公司时,其持有的基金可按当时市值向基金卖出,收回现金并申报纳税。

管辖该行政区域的政府房地产管理机关及金融监管部门对基金进行行政监管。基金必须成立专门的管理机构负责其运作,内部要有相互独立的资产评估部门、风险控制部门、交易部门与会计部门,分别对基金运行进行管理监督,防止舞弊,保证基金资金安全。

3. 基金交易场所。基金管理人可委托辖区内的银行或其他金融机构代理买卖基金,代理人根据基金发布的价格从事代理交易,收取手续费。

4. 基金凭证的法律地位。投资人所持有的基金属于有价证券,具有取得收益、继承、转让及设定抵押等相关权利。允许开发商以所持有的基金向银行申请抵押贷款,允许购房人以基金及银行按揭等组合出资方式购房。

主要参考文献

梁福涛.警惕美国次级房贷危机.新财经,2007;5