

经济适用房政策在执行过程中存在的问题及对策

范晓平

(邯郸市住房保障和住房管理局,河北 邯郸 056000)

[摘要] 文章在简述我国经济适用房政策的基础上,分析了其在执行过程中存在的问题,针对存在的问题提出了相应的对策。

[关键词] 经济适用房; 社会保障; 政府; 政策

[中图分类号] F293.31 [文献标识码] A [文章编号] 1673-9477(2009)01-0028-02

2007年8月国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》,指出住房问题是重要的民生问题,核心是解决城市低收入家庭住房困难问题。以政策手段,满足中低收入家庭的住房需求不仅仅是人道主义的安排,而且也是追求社会整体和谐、增加社会总的福利的一种手段。我国住房保障政策之一,——经济适用房政策是我国现阶段解决中低收入群体住房问题的主要政策。政府制定经济适用房政策的初衷是希望达成政府、居民和开发商三者“多赢”局面。经济适用房政策自实施以来,在增加住房供应、平抑房地产市场价格、活跃我国房地产市场、刺激经济增长等方面都发挥了积极的作用。但多年的实践也表明经济适用房政策在执行过程中走了样,变了味,问题日益显现。

一、我国经济适用房政策概述

1. 含义

经济适用房是由政府提供政策优惠并统一建设,限定建设标准、供应对象和销售价格,面向中低收入家庭提供的微利普通商品住房,是政府按市场要求为中低收入社会阶层提供的切合需要并具有社会保障性质的政策性住房。

2. 特征

经济适用房具有经济性、适用性和社会保障性三方面特征,经济性是指住宅价格相对适中,能够适应中低收入家庭的承受能力;适用性是指在住房设计及其建筑标准上强调住房的使用效果,并未降低建筑标准。社会保障性是指经济适用房主要由国家统一下达投资计划,房地产公司开发并对外销售,用地一般采用行政划拨或招标投标方式,免征土地出让金,对各种收费减半征收,开发商利润不超过3%,销售价格实行政府指导价,即具有政府对房地产开发商的直接补贴和对购房者的间接补贴等社会保障性质。

二、经济适用房政策在执行过程中存在的问题

1. 地方政府执行力缺失,“寻租”行为泛滥

经济适用房由政府划拨建设用地,由于行政划拨的透明度低,许多开发商为牟取自身的经济利益,而拉拢、腐蚀政府决策者,致使各种“寻租”活动泛滥。而一些政府官员贪污腐败,运用手中的权力,人为地“创租、抽租”,诱使开发商向他们“进贡”、与他们分享经济利益,这进一步加剧了“寻租”活动的经常性和普遍性,并且也滋生了政府官员的贪污腐败。

2. 缺乏约束机制,开发商违规操作

地方政府为了增加财政收入,加快GDP增长,便放任开发企业违规操作经济适用房的开发与销售。致

使经济适用房既不“经济”也不“适用”。比如,使用户型加大、绿化面积缩小,等等。来自北京房地产中介机构的调查数字显示,在位于昌平区的回龙观、天通苑两大经济适用房社区内一百八九十平方米、两百多平方米的户型随处可见,并出现了一套经济适用房挂了7台空调的滑稽情景。此外,社区中还出现配套设施及相关规划的缺失和滞后现象。在开发建设环节,开发商对利润的过度追求和由于监管成本过高导致的政府监管不力,令经济适用房陷入了既不经济又不适用的尴尬境地。

3. 销售对象失控

国务院1998年23号文件规定经济适用房的销售对象是中低收入家庭。但是,目前因统计和审核的方法和程序的不科学、不严谨,在经济适用住房的购买者当中,实际上有相当一部分不是中低收入家庭,而是高收入家庭。据了解,许多购房者开着本田、皇冠、桑塔纳、奥迪等私家车。业内人士介绍,在经济适用住房“高价”的情况下,大多数普通工薪族只能“望房兴叹”,有能力购买经济适用住房的消费群体主要是一些律师、广告人和私营企业主、外企职工、高级管理人员等“白领阶层”。

三、国外经济适用房政策的执行情况

经济适用房是从美国引进的住房供应制度。在美国,政府对经济适用房的宏观调控采取了买第一栋房的家庭在税收上享受很大的优惠,买第二栋房时,优惠就少了,买第三栋时,各种税收就会大涨的政策。美国的一个城市或镇,常常必须有一定百分比的住房是经济适用房,达不到这个基本线,就会受到各种惩罚。

法国的经济适用房市场分为三部分:一部分由中低收入者和政府共同集资兴建,中低收入者是半个业主,可以以长期租住的形式居住;一部分由公司 and 政府共同开发,建成后公司获得部分配额,再将这些配额分给公司里收入低、居住条件差的员工;还有一部分保障性住房产权直接出售给长期“廉租户”。若在经济适用房出租、分配过程中发现骗购现象,可控告政府渎职。

在新加坡,民用住宅房地产市场主要由政府组屋和商品房两部分组成。其中,政府组屋类似于中国的经济适用房或现价房,由政府投资修建,以低于市场的价格出售或出租给中低收入者。发展建屋局对组屋的政策有严格限定:在购房后5年内,组屋不得转让,也不能用于商业性经营,否则将受到严惩;家庭月收入少于1500新元的公民才可以向政府提出申请廉租房;通过严格评估的申请者家庭,政府才会提供组屋供其居住。根据规定,任何人在新加坡买卖组屋时,都必须提

供详实的资料。买了组屋,就一定要住,否则将面临高额罚款及牢狱之灾。

四、完善和执行经济适用房政策的对策建议

1. 建立专门的管理机构,引入相关的问责机制

针对经济适用房建立专门的管理机构,积极探索经济适用房的开发与管理模式。对经济适用房的规划、建设、管理,成立专门的管理机构,负责全面执行经济适用房政策,此机构履行对经济适用房的规划、建设、销售、管理的职能,为了防止在经济适用房运作过程中出现腐败和寻租现象,引入相关的问责机制。在具体的经济适用房开发和建设过程中可以采用政府的管理机构直接管理建设和间接参与建设的方式,通过招标等方式引入房地产开发企业共同开发与建设,明确政府和企业的责任,政府和企业共同承担开发与建设费用,降低政府的建设与管理成本。

2. 以公开招标方式选择开发商,并进行全面监督

要避免开发商在经济适用房政策实施过程中干扰该政策的有效性,首先要以公开招标的方式选择具有相应资质的房地产开发企业负责开发并进行销售,确定开发商后,向将购买此在建经济适用房中低收入家庭公开,并向社会公示,通过建设主管部门的监管、群众的事前监督以及新闻媒体的舆论监督,规避开发商以经济适用房为名搞商品房开发、随意加大户型面积和缩小绿化面积等违规操作行为;同时,有关部门在经济适用房开发过程中要做好质量监管工作,防止偷工减料,影响经济适用房的质量。

3. 严格审核制度,准确界定中低收入者

严格审核制度,加快建立住房档案、个人收入专门帐户和个人信用制度,只有符合要求的中低收入中无

房产、住房困难户才有资格购买,如已婚、大龄未婚、人均居住面积小于20平米者等。在住房档案和个人信用制度还未建立的条件下,审核难的问题在于透明度不够高,应当采用网上公示的办法,公示内容应当包括每个申请者的姓名、年龄、工作单位、职务、收入、目前居住状况及配偶的相关情况,只有在公示期间无异议的情况下才能成为经济适用房的预购人。

4. 转变经济适用房补贴方式,改“暗补”为“明补”

目前,我国经济适用房补贴方式属于住房政策中的“砖头补贴”,即向住房供给者提供补贴。但是中低收入家庭的购房能力只有通过获得政府提供的显性补贴或货币补贴才能得以真正的提高,“补砖头”改为“补人头”也可以杜绝开发商利用政策漏洞钻住房保障的空子,获取应属于保障对象的那部分福利。

五、结束语

国家出台经济适用房政策、实施一系列优惠政策的最初目的是为了民生,帮助解决低收入家庭的住房问题,尽管在实施过程中出现了这样、那样不尽如人意的地方,但是通过完善和健全经济适用房政策,增强政府的公信力,提高政府官员的党性和素质,端正购房者的心态,中低收入群体一定能购买到自己满意又不超过购买力的、真正经济而且适用的经济适用房。

【参考文献】

- [1] 张敏. 经济适用房存在的问题及相应对策分析[J]. 城乡建设, 2008, 03 (上): 36
- [2] 王胜. 规范经济适用房制度的探讨[J]. 当代经济, 2008, (5): 27

[责任编辑:陶爱新]

Preliminary studies on the existing problems and the countermeasures in implementation of the affordable housing policy

FAN Xiao - ping

(Housing Security and Housing Administration Section, Handan City, Handan 056000, China)

Abstract: This paper analysis the existing problems in the course of implementation of the Affordable Housing policy, and put forward the corresponding countermeasures to the problems on the basis of briefly introducing our country's Affordable Housing policy.

Key words: affordable housing; social security; government; policy.

(上接第18页)

Research on industrial position about ecology industrial city of Matou in Handan

ZHANG Xiao - rui, YUE Zhi - chun, GAO Zhi - min

(Hebei University of Engineering, Handan 056038, China)

Abstract: The paper discusses the necessity of developing Eco - town, investigates the current situation of Matou Eco - town in Handan, analyzes in detail its strength and weakness, opportunity and challenge of external environment, and uses the theories of strategic management, eco - economy, circulation economy and regional economy. By studying the successful cases of Eco - towns both home and abroad, the article formulates an industry positioning strategy which suits the development of Matou Eco - town.

Key words: ECO - economy; circulation economy; regional economy; industry positioning; eco - town