

邯郸市廉租房建设中存在的问题及对策

张慧玲, 刘宇轩, 李紫玥

(河北工程大学 经济管理学院, 河北 邯郸 056038)

[摘要]廉租房作为政府保障性住房工程的一项基本体制,是解决城镇低收入群体住房困难的重要社会保障制度。随着城市化水平的不断提高,城镇流动人口不断增多,低收入人群的住房保障受到社会各界的广泛关注。文章结合邯郸市廉租房建设的现状,分析了邯郸市廉租房建设中存在的主要问题,并提出可行的解决方案。

[关键词]廉租房; 住房保障; 对策

[中图分类号]F293.33 **[文献标识码]**A **[文章编号]**1673-9477(2012)01-0009-03

廉租房作为住房保障的一项基本体制,是政府在住房领域实施社会保障职能、解决低收入家庭住房问题的一项重要社会保障制度。本文对邯郸市现阶段的廉租房建设进行了深入分析,剖析了邯郸市廉租住房建设与管理中存在的若干问题,并提出了相应的解决对策,以期对邯郸市完善住房保障制度,提高绩效提供理论和实践建议。

一、邯郸市廉租房建设的现状

经过多年的努力,邯郸市廉租房建设体制得到了提高,政府在资金和土地等各方面都加大了投入,加强了保障力度,保障范围进一步扩大。

邯郸市连续多年将住房保障列入全市民生工程,将廉租房建设作为三年大变样的重要内容,与河北省其他城市相比,邯郸市廉租房建设在2008年-2010年连续三年被河北省政府评为“住房保障先进城市”。自2005年起,邯郸市一共筹划了34个廉租房项目,总投资达到8亿多元,建筑面积48万平方米,解决了16920户低收入家庭的住房困难问题。邯郸市着眼于廉租房的公益性和惠民性,积极整合各种资源,全面支持廉租房建设。为拓宽廉租房建设的房源,邯郸市除了集中建设之外,从2008年底开始,邯郸市率先在全省实行普通商品房建设中配建廉租房,严格执行普通商品住房配建5%、经济适用住房配建15%的规定,并作为土地出让条件,做到同步规划、同步开工、同步预售,建成后无偿移交住房保障部门。截至2010年底,邯郸市已在65个住宅项目中配建了1.1万余套廉租房,此外,利民小区、民馨苑小区、民悦苑小区三个保障性住房项目陆续开工,其中配建廉租房4000多套,为邯郸市廉租房建设筹集了更多房源。

在资金筹措方面,邯郸市坚持以政府投资为主导的多元融资渠道,截至2010年,邯郸市廉租房建设积极争取中央、省补助资金,累计约1.5亿元,

地方政府安排5.3亿元用于廉租房建设配套资金,另外,地方政府积极运用债券融资,筹得资金1.1亿元。在廉租房的资金配套上,市、县两级财政在年度预算中列支专项资金,并将土地出让净收益的10%、住房公积金增值收益的绝大部分用于廉租房建设。邯郸市积极采用市场化融资方式支持廉租房建设,首先在全省组建保障性住房投资公司,并鼓励棚户区业主单位、房地产开发企业积极参与保障性住房建设。

邯郸市政府为解决廉租房建设土地供应不足问题,政府在土地供应计划中优先安排廉租房建设用地,实行行政划拨、定向供应的方式优先安排,并采取核减下一年度用地指标的“倒逼”方式,确保每年建设用地指标。

二、邯郸市廉租房建设存在的问题分析

邯郸市廉租房政策自实施以来,经过几年的磨合,取得了巨大的成就。但是,廉租房制度在邯郸的发展时间比较短,还处于起步阶段,缺乏经验,随着廉租房体制的不断发展和延伸,在廉租房建设中出现的问题越来越明显,包括房源不足、资金缺乏导致配套管理设施落后等问题。这些问题如果不能及时解决,不仅会影响廉租房的社会保障效果,使廉租房政策适得其反,还可能会引发社会问题。

(一) 房源供给不足

邯郸市的廉租房房源主要采取在新建经济适用住房、普通商品住宅小区中配建廉租住房和购买符合标准的存量住房、腾退的公有住房等方式解决。政府新建廉租房可以很快改变住房供给结构,在短时间内解决低收入群体的住房问题,但是也面临着许多困境。例如,政府的投入比较高而产出相对较低,而且新建廉租房周期比较长,保障户数少,集中兴建廉租住房还可能会形成新的“贫民窟”,

[收稿日期]2011-12-16

[基金项目]2011年河北省社科联民生调研课题(编号:201101249)

[作者简介]张慧玲(1980-),女,河北邯郸人,讲师,硕士,研究方向:项目融资。

引发更严重的社会问题。购买存量住房,后期还要进行大力的改造,资金消耗巨大,受资金的制约这种来源也受到限制。公有住房的腾退难度较大,而且在住房改革的过程中,大多数的公有住房都已出售给个人,或者作为福利房分配给了本单位职工,能够腾退的公有住房数量本来就很少,而且即使符合廉租住房的标准,人们也不愿意腾退出来。纵然是腾退出来的公有住房,在旧城改造过程中也极易列入拆迁的范围,只能在短时间内用作廉租房。其他的房源如社会捐赠等数量是极少的^[1]。

(二) 廉租房建设过程中资金不到位

廉租房的建设过程中需要大量的资金投入,在建成之后的管理维护等也需要大量资金,资金不到位是邯郸市廉租房建设过程中的制约因素之一。邯郸市廉租房建设的资金来源有住房公积金的增值收益、土地出让净收益、财政预算、社会捐赠等方式。这些资金供给方式都存在一定的局限性,造成廉租房建设资金来源渠道不畅。住房公积金的增值收益和土地出让净收益较少,对廉租房的支持力度较弱,而且作为廉租房的资金来源也不稳定。另外,投资于廉租住房的收益不如投资于城市基础设施的收益显著,因此,政府和开发商的积极性也不高。而社会捐赠作为廉租房建设资金来源不稳定而且数额太小。资金的短缺和落实不到位在一定程度上影响了邯郸市廉租房建设的健康发展^[2]。

(三) 保障范围过窄

根据邯郸市廉租住房的相关政策文件,邯郸市廉租住房的保障对象为具有本地市常住户口的低收入家庭,根据政策进城打工者、市郊被征地的农民等这些弱势群体不在保障范围内。除此之外,独立生活的青年和刚毕业走向社会的大学生的住房问题也是当前需要迫切解决的,他们刚刚参加工作,收入水平偏低,没有能力买房。

三、完善邯郸市廉租住房体制的对策建议

邯郸市廉租房制度经过几年的发展,取得了一定的成果,但也存在着一些问题。在邯郸市廉租住房的建设过程中,要完善相关的政策体制,积极整合各种社会资源,充分调动社会各界的积极性,根据邯郸市目前的发展情况,建立相对完善的廉租房保障体系。

(一) 保证廉租房房源供应

我国各个城市对廉租房的供应模式不尽相同。根据邯郸市的具体情况,采用 AHP 法优选出适合邯

郸市的最优房源供给模式。利用 AHP 法建立的目标层(A)为邯郸市最优的廉租房房源供给模式,准则层即为选择房源所要考虑的影响因素,具体包括一下5个指标。

方案层即为邯郸市现有的廉租房房源供给方式:腾退的公有住房(C1),新建廉租房(C2),收购空置房(C3),社会捐赠(C4)。将准则层的指标的重要性进行两两比较,构造判断矩阵,计算指标权重。

用 Saaty 等人提出的标准度量计算各指标的权重,计算权重向量得:

$$w = [0.47, 0.32, 0.11, 0.07, 0.04]^T$$

最大特征值 $\lambda_{\max} = 5.17$, 对矩阵一致性检验:

$$CI = (\lambda_{\max} - n) / (n - 1) = 0.04316$$

$$CR = \frac{CI}{RI} = 0.038 < 0.1$$

判断矩阵通过了一致性检验。采用相同的方法计算方案层各指标对于准则层各指标的权重。最后得到的方案层的综合权重为: C1: 0.5997; C2: 0.2382; C3: 0.1229; C4: 0.0392。因此,得出邯郸市廉租房房源的最佳供给方式为:公房认定为主,收购空置房和新建廉租房为辅。市政府可以充分整合现有的公房,以合适的价格收购空置房。除此以外,政府可以采用多种合作的方式,来获得分散的房源。给予提供廉租房的开发商免税优惠等政策,鼓励开发商多提供小户型房以作为廉租房,这不仅拓宽了廉租房的房源,也避免了集中兴建廉租房可能引发的社会问题^[3]。

(二) 采用多种融资渠道为廉租房建设提供资金

在廉租房建设融资方面,一要保证政策性资金足额到位。二要加大保障性安居工程建设资金市场化运作力度,发挥市保障性住房投资公司的融资平台作用,积极与开发银行对接,保证保障性住房资金需求。三要采用新的融资模式,吸引社会资本投入到廉租房建设中。将 BOT 融资模式引入到廉租房建设中。由于私人资本的逐利性,政府可以给予私人投资者一定的优惠条件,调动私人资本投资于保障性住房的积极性,积极采用房地产信托基金来筹措资金。采用这种方式融资,银行和政府的财力负担比较小,还节省了政府寻找和管理廉租房的隐性成本。发行廉租房特定债券、廉租房福利彩票等方式筹集资金。通过政策创新、金融创新等吸引非政府组织、企业、群众组织等参与到廉租房建设中,以较少的投资获得更大的收益。

(三) 扩大廉租房保障范围

廉租房的保障制度可以进一步将城市新移民、

外来务工人员、刚毕业的大学生、城乡结合部的被征地农民等纳入保障范围。他们收入水平低，居住条件差。随着邯郸市经济的发展，应将这部分群体扩大到住房体系的保障范围内。还有城市中的“夹心层”，他们不在廉租房的保障范围内，又没有足够的财力购买经济适用房，应借鉴发达国家的经验，通过提供住房使用权来解决他们的住房问题。根据房源的位置、新旧程度，并结合他们的经济情况，给予一定的折扣优惠，或者给予他们一定的贷款优惠。

（四）强化行政问责制度

市级政府作为廉租房建设的直接实施者，应充分认识到廉租房建设对经济稳定和社会安定的重要性，从根本上重视廉租房建设，完善保障性住房体制建设，强化行政问责制度。各相关部门各尽其职，各负其责。建立旬报告、月通报和监督、考核约谈制度，对政策不落实、建设进度慢的，进行监督谈话。目标完成情况要纳入对政府工作和领导班子的工作实绩考核。实行一票否决，对没有完成责任目标的要取消各类评先资格。

（五）健全监督管理体制

进一步健全住房情况和收入状况审核机制，完善准入和退出机制，建立相应的法律法规，建立严格的审查准入制度，从法律的高度来保护低收入者的住房权利，保障廉租房制度的发展。建立适合市场规则的租金水平和物业服务标准，加强对房屋的维修和保养，加强保障性住房建设的质量监管和资金监管，强化后续管理。严格分配程序，分配制度要公开、公正、公平，严格执行保障资格的审查制度，根据市场的变化和保障对象的要求和期望，不断细化廉租房制度，保证邯郸市廉租房制度长期良

好的发展。

四、结论

廉租房制度是社会保障体系的重要组成部分，是改善城镇低收入群体住房条件的主要方式之一。近年来，在邯郸市政府和社会各界的共同努力下，邯郸市廉租房建设取得了一定的成就，但也存在着诸多问题。随着邯郸市城市化的不断发展，城市流动人口不断增多，这对廉租房建设提出了更高的要求。在邯郸市保障性住房建设的过程中，由于房源供应不足，资金运用不到位，土地等因素的限制，邯郸市廉租房体制还有待进一步完善。市政府可充分利用现有的房源，整合各种资源，尽最大可能为低收入群体提供廉租房，并积极探索新的廉租房供应模式。在资金运用上，要保证政策性资金全部到位，并且提供优惠政策积极吸引各种社会资金投入廉租房建设中。在保障范围上，要扩大保障对象，做到“应保尽保”。完善监督管理体制，严格实行责任问责制度。不断完善住房保障制度，改善居民的生活条件，实现邯郸市经济的稳健发展^[4]。

参考文献：

- [1] 秦丽, 赵正佳. 关于廉租房几种房源的优劣分析[J]. 房地产开发与住宅建设, 2001(07):45-47.
- [2] 巴曙松, 张旭. 中国廉租房的融资特征及其发展路径研究[J]. 西南金融, 2006(10):9-11.
- [3] 周星星. 武汉市廉租房房源比较及优选研究[D]. 博士学位论文, 华中科技大学, 2008.
- [4] 方贵跃. 廉租房退出机制的探索与完善[J]. 法制与社会, 2008(06):167-168.

[责任编辑 陶爱新]

Study on the problems and countermeasures in the construction of the low-rent housing construction in Handan city

ZHANG Hui-ling ,LIU Yu-xuan ,LI Zi-yue

(School of Economics and Management, Hebei University of Engineering, Handan 056038, China)

Abstract: As a basic system of government housing security project, low-rent housing is an important social security system to solve the housing difficulties of urban low-income groups. With the increasing levels of urbanization, the urban mobile population is growing; housing security for low-income population has become a widespread concern in various circles of the society. This paper analyzes the main problems and proposes feasible solutions based on the current situation of low-rent housing construction in Handan city.

Key words: low-rent housing; housing security; countermeasure