

我国经济适用房政策趋向分析

马强¹, 姜丽美²

(1. 蚌埠学院, 安徽 蚌埠 233030; 2. 安徽财经大学, 安徽 蚌埠 233030)

摘要:经济适用房从实施到现在并没有很好地解决中低收入者的住房问题。在借鉴国外住房保障的基础上, 本文认为应取消经济适用房代之以扩大廉租房适用范围来保障低收入者住房问题, 而对于中等收入者可通过大力发展二手房市场及住房金融体系来解决。

关键词:经济适用房; 住房保障; 廉租房

中图分类号: F407.9 **文献标志码:** A

我国从1980年提出了“住房私有化、市场化”的住房制度改革到今天, 住房市场体系已经基本形成。目前我国城市实行了住房公积金制度、经济适用住房制度、廉租住房制度为主要内容的城镇住房制度。幅面最宽的是广大中低收入家庭, 而中低收入家庭阶层庞大, 无法以纯福利分房、完全依赖政府的补贴完成, 故中央提出经济适用房。虽然经济适用房政策在解决部分中低收入家庭的住房问题, 扩大住房投资、启动内需和平抑房价等方面均产生了一定的促进作用。但在政策执行中却暴露出许多问题。

一、经济适用房作为住房保障的缺陷

(一) 经济适用房在实施过程中暴露出许多缺点

1. 供需严重矛盾。经济适用房政策出台的初衷是为配合住房改革, 给不再享受福利分房待遇的公务员、教师等职业人群提供价格较低的住房。随着住房制度改革的进程和货币化分配之后, 明确了经济适用住房的供给重点对象是占全社会中等偏低收入和低收入家庭的30%的群体, 但许多地方政府仍按原70%的家庭供给对象为限制性条件, 而经济适用房的供应量占全部住宅供应量的比例最多只有10%, 导致供给严重不足; 而据《2005年房地产蓝皮书》, 经济适用房投资比重持续下降, 由2003年的6.13%下降至2004年的4.61%, 进一步加重了供需矛盾。

2. 建筑标准过高、销售对象过泛。目前许多城市的经济适用房在建筑面积、户型结构上与普通商品房相差无几, 甚至其价格要高于普通商品房。且由于销售对象过泛, 并没有真正保障低收入者的权益。《2005年中国房地产市场报告》通过对北京、西安、太原三个城市经济适用房的抽样调查显示: 经济适用房主要满足了中等偏上家庭的需要, 中等偏下和低收入家庭所占比例并不高, 且很大一部分经济适用房被用作投资。从房屋使用情况的调查结果看, 三个城市经济适用房自用率平均为70.29%。且从调查的情况看, 都有平均不少于37% - 56%的经济适用住房并没有用于解决应享受政府补贴的供给对象家庭, 这不但没有起到调节公平的作用, 反而加大了差距, 并挤占了中、低收入家庭的应有供给量。

3. 定位不清, 政策成本过高。经济适用房本来是一项保障性的政策, 但当前却将经济适用房定位于微利商品房, 这就混淆了商品房与社会保障房的性质, 加之具体措施不到位, 其结果是既不经济也未能满足低收入居民的住房需求。此外经济适用房的建设用地是由政府划拨, 但因透明度低, 致使各种“寻租”活动泛滥。这不仅破坏了市场竞争的公平性, 增加了运作成本, 还使得政府以税式支出的方式让渡的经济福利并没有落到弱势群体头上, 反倒补给了开发商, 使经济适用房的社会保障作用被严重扭曲。

收稿日期: 2006-03-06

作者简介: 马强(1977-), 男, 安徽蚌埠人, 蚌埠学院经济与管理系教师, 法学学士, 研究方向: 社会学; 姜丽美(1980-), 女, 山东烟台人, 安徽财经大学劳动与社会保障系教师, 劳动经济学硕士, 研究方向: 劳动与社会保障。

(二) 经济适用房亦不适宜于作为一种住房保障政策

1. 若低收入者拥有产权,更易导致贫困。对低收入家庭而言,拥有住房资产更可能导致贫困。因为当一个家庭倾尽全力购买住房,并且如果采用按揭购房方式的话,一旦出现房价下跌,就会形成负资产。而一旦银行提高利率,也会导致还款困难,自有住房反而会成为负担。

2. 低收入者无能力购买经济适用房。虽说经济适用房根本目的是要帮助中低收入人员解决住房困难问题,但低收入家庭根本就没有能力购买经济适用房。据资料显示:西安市的经济适用房与西安普通商品房 2950 元的均价仅相差 300 余元,再加上部分经济适用房的住房面积设计得过大,导致中低收入者家庭难以有能力购买。北京市经济适用房价格平均在 3000 元以上,而普通百姓一个月收入不过 1000 元左右,至少 30 年才能住上经济适用房。

二、国外的住房保障制度简介

从世界范围来看,各国根据本国的国情制定自己的社会住房保障体系,并且因住房的发展阶段和住房供求状况不同,政府对住房保障的政策也在不断调整变化。在二战后的住房供给严重短缺时期,各国政府为了尽快解决居民的住房问题,出资建造了大量可出租公房。但随着住房供求关系基本缓和甚至出现了供大于求时,政府开始集中财力扶持低收入群体,为中等收入者建房购房提供低息贷款、贷款担保或税费减免,为低收入者提供廉租住房或住房补贴。目前发达国家住房租赁率一般在三分之一以上,承租需求是住房消费的重要组成部分。

如德国,尽管从 1987 年开始,由于政策的倾斜,通过市场运作,自有住房的比例在增加,但到上世纪末出租房仍然占重要地位,特别是在 1978 - 1987 年间,私人出租房增加很快,从 44.8% 增长到 45.4%。

最具代表性的是美国。美国居民生活水平很高,住房消费的市场化程度也很高,美国政府也一直在鼓励居民拥有自己的住宅,但租赁住房的比例一直在三分之一左右,如美国在 20 世纪 90 年代租赁住房率为 33.1%。

三、对我国住房保障制度的借鉴与启示

从外国住房保障政策我们可以得出以下几个结

论:(1) 市场经济比较发达、收入水平较高的国家,并不是每个家庭均拥有私人产权住房。(2) 住房保障的目的是保证有价格合适的住房来满足社会低收入阶层的基本需求。(3) 解决住房问题不能单纯追求高自有率,而应强调因地制宜、因人制宜,租售并举。目前各国的住房自有率均在 70% 以下,而截至 2003 年,我国住房私有率高达 81%,超过了英国、美国、德国等发达国家,这种过分注重住宅商品化的做法使政府承担过重的住房资助负担,而不能集中于最为需要的低收入人群。因此本文建议今后我国的住房保障政策应采取以下几个措施:

(一) 取消经济适用房,扩大廉租房保障范围

本文认为,住宅商品化、私有化所服务的对象应有高、低收入阶层之别。对低收入阶层,政府不但不能实行完全商品化、私有化的政策,而且应有所补贴。政府应把照顾范围明确局限于完全没有能力解决住房的家庭,对穷人的照顾应和市场交换完全分开。特别是考虑到我国收入差距很大、商品房价格超过收入增长速度的现实情况,就尤其应该发展廉租房政策。且从家庭主要住房来源来看,大力发展廉租房尚有很大空间。2003 年在中等偏低和低收入家庭中,房改房的比例为 52.7%,原有私房的比例为 1.55%,商品房为 6.24%,其余以租赁公房和廉租房为主,也就是说仍有 40% 左右的中低收入家庭需要租赁公房和廉租房。

所以,低收入家庭只能量力而行,逐步改善住房条件,而不应当直接购买新房。经济适用房政策只会鼓励不适当的提前消费,增加金融机构潜在的风险。而对部分中等收入者来说,随着住房制度改革的深入,应通过正常途径进入住房市场取得房屋,政府不应该继续给予补贴,否则政府财力难以承受。

(二) 积极开拓二手房市场

通过建立二手房市场可解决中等及偏低收入者的住房问题。在国外,二手房上市的交易量是一手房交易量的 5 - 6 倍。但我国由于制度上的种种限制之外(没有产权证、单位回购等),中介服务滞后、欺诈盛行、政府市场管理无作为使二手房市场在我国没有发展起来。这就使不同收入者大量涌入一手房市场,推动一手房市场价格飙升。二手房和租赁房与政府推出的经济适用住房有许多互补之处,甚至某些二手房具有一定的优势。而且在一个成熟的住宅市场中,一般存在着一个完善的“过滤”体系:高收入者购买新建的商品住宅,腾出的住宅被次高收入群体买走;次高收入群体的原有住宅又转移给下

一层收入群体;最终使低收入者拥有可以支付的住房。因此并非所有的家庭都要盯着新建的商品住宅,二手房的流通能够在很大程度上缓解居民对低价位住房的需求压力,而目前中国还没有这样一个过滤体系。

(三) 大力发展住房金融体系

一是要完善公积金制度,进一步提高公积金的归集率和覆盖率,特别要重视外商投资企业和私营个体企业归集问题;允许利用住房公积金在二级市场购买存量房;鼓励发展公积金贷款与商业银行住房贷款的组合贷款业务;简化公积金贷款手续。二

是大力发展各种形式的住房抵押担保和住房保险服务业务。建议中央银行允许设立全国抵押贷款担保公司,向各地中低收入家庭抵押贷款提供担保。

参考文献

- [1] 杨玲. 论我国城镇住房保障制度的建设和完善[J]. 现代城市研究. 2002, 6
- [2] 汪利娜. 经济适用房应定位于社会保障制度[N]. 中国改革报. 2005, 7
- [3] 徐滇庆. 经济适用房难以有效照顾困难群体[N]. 南方周末. 2005, 7
- [4] 袁志舜. 目前经济适用房开发建设中的若干问题浅析[J]. 企业经济. 2004, 6

The Tendency of the Economical Accommodation Policy in Our Country

MA Qiang¹, JIANGLi-mei²

(1. Bengbu College Bengbu, Bengbu Anhui 233030, China; 2. Anhui University Of Finance And Economics, Bengbu Anhui 233030, China)

Abstract: The economical house which has been implemented does not solve the low income accommodation. On the basis of analyzing and adopting foreign accommodation security system, this article points out that we should cancel the economical house and offer more inexpensively-renting houses to low income people.

Key words: The economical house; accommodation security system; inexpensively-renting houses

(上接第 53 页)

The Present Situation Analysis and Countermeasure Study on Sanitation Trade of Inner Mongolia Huhehot

QI Yong-xing¹, HAN Ying², REN Cun-xia³

(1. Inner Mongolia Finance And Economics College, Huhehot 010051, China;

2. Inner Mongolia University Of Technology, Huhehot 010051, China; 3. Inner Mongolia Medical College, Huhehot 010059, China)

Abstract: To make a typical investigation of thirty-nine public healthy organization in that city, to make a contrast analysis on its basic condition and personned condition, there are some present problems and cause to be found. According to correlated policy of the country and developing tendency of sanitation trade and improvement of people's living level. Aiming directly at our city's actual situation, we raise corresponding countermeasure to provide the reference.

Key words: Sanitation trade; the present situation; problem; countermeasure