# 我国发展保障性住房的再思考

来源：网络 作者：流年似水 更新时间：2024-01-21

*摘要:公共住房问题是城市化进程中面临的一个共性问题,眼下世界各国都高度重视中低收入居民的住房保障。学习和借鉴国外发达国家住房保障制度的成功经验,对完善我国保障性住房制度,建立和谐社会有着重大的现实意义。 关键词:公共住房;保障;再思考 在我...*

摘要:公共住房问题是城市化进程中面临的一个共性问题,眼下世界各国都高度重视中低收入居民的住房保障。学习和借鉴国外发达国家住房保障制度的成功经验,对完善我国保障性住房制度,建立和谐社会有着重大的现实意义。

关键词:公共住房;保障;再思考

在我国改善中低收入家庭居住状况, 发展 保障性住房的同时,学习和借鉴国外发达国家住房保障制度的成功经验,有着极其重大的现实意义。

一、西方发达国家住房保障制度的实践

(一)住房保障制度的共同特征

住房保障制度的政策演变。起初,当政府意识到严重的住房短缺问题时,一般采取大包大揽的政策。随着全国性住房短缺的缓解以至消失,大规模国家干预政策不再适宜,代之而起的运用市场机制解决大量的住房供应。政府住房保障政策主要面对地区性和特殊阶层的居民,解决特定群体的住房问题。

住房保障制度的相关 法律 法规。住房保障制度不能仅仅停留于短期的政策层面,需要将其作为一种长期规划来加以考虑。住房保障作为一种关乎民生的公共产品,需要政府从长计议,制定相关法规保证措施的顺利实施。美国政府为了解决低收入居民住房和贫民窟问题,先后通过了《住房法》、《城市重建法》、《国民住宅法》、《住房与城市发展法》等,对住房保障作了相应的规定:一是扩大房屋抵押贷款保险,二是提供较低租金公房,三是提供低息贷款建房,四是提供房租补贴,五是帮助低收入家庭获得房屋所有权,六是禁止住房方面的种族和宗教歧视。

(二)住房保障制度的不同特征

随着 工业 化国家福利政策的变化及住房短缺问题解决,充足型公共住房供应模式日渐减少,而针对失业者等少数社会贫困阶层的补充型公共住房供应模式日益成为主导。英国、荷兰等国公共住房所占比例较高,是以充足型公共住房供应模式为主的工业化国家的代表。美国是补充型公共住房供应模式的代表。

住房保障模式的不同。由于住房保障制度与经济体制和社会保障制度是紧密相连,这就形成了发达国家三种典型的住房保障模式。第一种是“福利国家型”。以英国住房保障模式为代表,其住房保障模式倡导公民普遍地享受住房福利,国家有保障公民住房福利的职责。第二种是“投保资助型”。以美国住房保障模式为代表,其住房保障模式重视权利与义务的密切联系,提出对公平的维护不应以效率的损失为代价。第三种是“储蓄保险型”。以新加坡住房保障模式为代表,它以政府强制储蓄建立以中央公积金为核心的社会保障体系,而住房保障制度恰好建立在中央公积金制度上。

住房补贴模式的不同。住房补贴模式可分为两种:一种是对住房供给进行补贴,称为住房建设补贴;另一种是对住房需求进行补贴,称为住房使用补贴。对于第二种补贴,各个国家都要对申请人进行严格的审查,按照高中低收入群体进行不同的补贴。在英国,住房补贴没有全国统一标准,是由地方政府自行组织。住房补贴分为租房补贴和买房补贴两大类。租房的公民享受房租补贴,买房的公民可以在贷款利息、保障金、住房维护等方面享受优惠。管理部门对申请人的收入水平、存款、家庭成员和住房条件等进行全面审查,获得批准的公民才可享受政府提供的优惠条件和住房补贴。在美国,对中等收入者,供应社会住房,政府对开发建设社会住房的 企业 给予贷款担保和贴息优惠支持,并调控社会住房的建设标准和售价;对低收入者,则提供标准较低的廉租屋,只租不售,房租超过家庭收入25%以上的部分由政府补贴。这两种补贴实际上往往并存,不过第二次世界大战以后,发达国家的住房补贴政策发生转变,经历了从供给方增量住房的建设补贴转向需求方存量住房的使用补贴,即由补砖头向补人头转移。 二、借鉴国际经验建立和完善我国的住房保障制度

(一)建立健全有关住房保障制度的 法律 法规

只有住房保障法规的建立,才能给 经济 适用房建设政策、廉租房供应政策及租金货币化补贴政策等提供重要的法律支持,从而保证我国住房保障体系顺利运行。

充分利用政策性 金融 ,支持住房保障制度建设。

政策性金融支持在西方国家,对低收入的家庭提供住房保障制度起了很大作用。而我国公积金制度作为我国政策性金融的主要方式,在范围上排斥了城市低收入群体,忽略了非国有 企业 职工,这个应当引起各级政府的高度重视。要不断完善公积金制度,扩大受益面,充分考虑低收入群体的需要。

完善住房货币化分配制度。住房货币化实际上是政府从“砖头补贴”向“人头补贴”转变。而且发达国家住房保障制度在实施手段方面,大都经历了从“砖头补贴”向“人头补贴”的转变。其实“砖头补贴”和“人头补贴”两种政策的根本区别在于政府介入住房市场的角度和政府住房补贴的重点不同。在“砖头补贴”中,财政补贴直接投向生产者,在销售得以实现的前提下,通过生产者的供给行为间接地传递给消费者,其缺陷是:政府必须缜密安排投资计划,并对分配办法和市场流通实施严密监控,这就构成了政府对住房市场的直接干预,而这必然有悖于住房商品化、市场化的改革目标。为使接受财政补贴的住房建设者能够按照政府规定的标准建房,政府要付出巨大的监督成本。与“砖头补贴”相比较,“人头补贴”是对消费者进行直接补贴。其优越性在于:能够避免对住房市场的直接干预,财政补贴的作用直接到达需要补贴的人头,并全部转化为消费者的福利满足;另外,政府不需要付出巨额的监督成本,从而提高了政府的市场调控效率,能充分鼓励居民自置住房。 在实际操作中应将两者有机结合,优势互补。目前,我国正在构建市场经济条件下住房保障制度,应考虑到本国国情,审时度势,抓住机遇,注重“人头补贴“手段,设计适宜的公共住房政策模式。

(二)住房供给应以经济适用房建设为主,以廉租房为辅

根据经典的纺锤型的社会结构模型分析,可知中间阶层的比重与其稳定性直接关系到社会的安定。政府通过建设大量经济适用房,以较低的价格投入市场,旨在保障需求的同时起到平抑房价的作用。廉租房是政府向最低经济收入家庭提供的一种非盈利的保障性租住用房,具有很强的福利性,是经济适用房的有益补充。政府既是廉租房的宏观调控者,又是所有者。这样可以使开发商的建设行为完全由政府控制,在一定程度上避免了由于对利润的最大化追求而产生的社会问题。

参考 文献

[2]董藩. 完善住房保障模式必须遵循的原则 [J]. 城乡建设,202\_(4).

[3]江莉. 国外部分城市低收入家庭租赁住房典型模式研究 [J].上海房地产,202\_(11).

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！