# 经济适用房存在的问题及相应对策分析

来源：网络 作者：尘埃落定 更新时间：2024-06-22

*[摘要]住房一直是人们关注的热点，基于帮助低收入群体解决住房 问题 ，国家推出了 经济 适用房政策。由于政策本身的不完善，经济适用房政策在取得成效的同时逐渐背离最初目的，忽略了低收入群体，易滋生寻租腐败。由政府制定低收入标准，设计兴建并最终...*

[摘要]住房一直是人们关注的热点，基于帮助低收入群体解决住房 问题 ，国家推出了 经济 适用房政策。由于政策本身的不完善，经济适用房政策在取得成效的同时逐渐背离最初目的，忽略了低收入群体，易滋生寻租腐败。由政府制定低收入标准，设计兴建并最终分配经济适用房，可切实帮助低收入家庭解决住房问题，减少寻租腐败。

[关键词]经济适用房；寻租；低收入标准

经济适用房是根据国家计划安排建设的政策性住宅。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，免收土地出让金，对各种批准的收费减半征收，开发商利润不超过3％，销售价格实行政府指导价。在国家政府的大力支持下，经济适用房迅速 发展 起来。经济适用房的大力开发建设刺激了国内市场，在一定程度上解决了一部分人的住房需求，得到了大多数人的拥护。但由于其价格低于一般商品住房，在其分配过程中出现了一些问题。为了使经济适用住房真正惠顾于中低收入家庭，笔者对其进行了 分析 ，进而探求解决之策。

一、经济适用房存在的问题

(一)经济适用房没有真正帮助低收入群体解决住房问题

根据资料显示：北京市经济适用房最低价格为每平方米2600元，即使是60平方米的一套房也要20万元左右。哈尔滨市经济适用房标准面积70平方米，每平方米1704元，而哈尔滨市区最低工资标准只有590元／月，年收入也就6000元左右，一个低收入家庭买一套70平方米的住房也需要十几年时间的积累。国家实行经济适用房政策目的在于解决中低收入群体的住房问题，而实践证明低收入群体和经济适用房毫无关系，他们根本就买不起所谓的经济适用房。

毫无疑问，最需要帮助的是那些低收入而且急需解决住房问题的贫困户，而不是一味地为中等收入以上家庭的生活锦上添花。在经济发展中，政府必须照顾弱势群体，帮助低收入家庭解决住房问题，这应当责无旁贷。在任何 社会 ，中等收入家庭必然是大多数，如果政府的政策是补贴中等收入者，那就等于增加货币的发行量。在社会总财富没有增加的情况下增发货币，必然会引发通货膨胀。在这种情况下，只能庆幸政府用于补贴的财力物力资力是有限的，面对占大多数的中等收入人群，不是每个人都能获得补贴。经济适用房是有限的，即使在违背经济学原理的前提下，也只有一部分中等收入家庭能购买到经济适用房，这显然也不符合公平原则。

给中等及中等以上家庭给予补贴提供经济适用房，而忘却了真正应该帮助的低收入群体，这不仅误导了社会资源的合理分配，不利于建立公平合理的社会救助体系，更是加大了社会贫富差距，有违公平。

(二)经济适用房的实施滋长了寻租腐败 当经济适用房价格确定对外销售时，由于价格上的优势必然会有超过供给的需求。经济适用房有限，当需求者形成排队奇观时，“关系”就显得尤为重要了。政府官员掌握着分配大权，在同等条件的需求下，必然是“关系”优先，而这关系又怎么少得了权和钱?徐滇庆教授曾举过这样一个例子：若一套经济适用房的价格比商品房低10万元，即使拿出．5万元来打通关系，依然可以省下5万元。只要行贿的成本低于两种渠道的差价，行贿就不可避免。我国的经济适用房是因需而生的，具有典型的 中国 特色。在房地产市场还不健全，政府官员手中掌握着资源分配权利的现实下，寻租腐败是难以杜绝的。

二、针对经济适用房存在问题的相关对策分析

(一)规划建设真正适合低收入群体的经济适用房 2．根据低收入标准和贫困状况设计建设经济适用房经济适用房的帮助对象是低收入群体。因此经济适用房的标准面积要满足低收入标准的要求，符合低收入群体的购买力。如上面提到的山东日照市制定的低收入标准就是切合实际的，由此标准建设的经济适用房就能满足低收入群体的需要。与此同时政府还应该大力发展二手房市场，鼓励低收入群体购买二手房。二手房虽然在性能上可能比不了新房子，但是在价格上比较便宜，而且面积适中，对于低收入家庭比较经济实用。经济适用房只是一个称呼，只有满足需要的真正能解决问题的，无论是新建的还是原来就有的旧房子都可以是经济适用房。如此一来购房者既可以有自由的选择空间，又可以减少国家的补贴压力，使资源得到充分的利用，真正让实惠予人民，解决低收入群体住房问题。

(二)完善 经济 适用房土地批租及分配制度。减少寻租腐败

经济适用房的寻租行为并不是简单地将一部分利润从房地产商处以及部分购房者手中转移到相关政府官员的私囊中。寻租给 社会 造成的危害和 影响 是巨大的。要降低危害和影响只能设法缩小寻租空间，减少寻租腐败。笔者认为，应当从经济适用房形成过程着手来寻求解决 问题 的 方法 。前面已经分 析得出了经济适用房的运作过程：国家下达投资计划—政府行政划拨土地或采用招标投标方式供地—房地产商开发—政府指导价下房地产商对外销售。土地既然是由政府行政划拨或是采用招标投标的方式来决定使用权，那么政府就有可能且可以不经过房地产商自行开发；既然经济适用房的销售实行政府指导价，那么由掌握实际情况的政府来分配就更合适。由此经济适用房的形成模式就变成了：国家下达投资计划—政府自己开发—政府根据实际情况分配。在这种模式下，一方面去掉了由于政府土地批租政策而导致的寻租空间，另一方面去掉了政府指导价下的开发商对外销售，由政府直接分配减少了由于房地产商虚报成本、扩大利润空间而产生的寻租行为。经济适用房作为准公共产品，职能上应当由政府提供即财政补贴，政府选择合理的供给制度进行生产，政府对生产和销售进行监管。

1．政府开发经济适用房。地方政府了解当地的实际情况，结合已经确定的低收入标准，在信息完全充分的条件下由政府自行开发经济适用房可以作到有的放矢。由政府通过市政统筹规划，选择好经济适用房开发地点，通过公开招标寻找合适的建筑单位进行房地产建设。考虑到开发过程中的成本和相关费用，为了减少政府的补贴压力，可以在开发阶段先收取一定的房款。经济适用房是根据为低收入家庭购买力而建的，因此这一部分预付款是可以落实的。 2．政府分配经济适用房。政府开发经济适用房是准公共产品，在不健全的房地产市场，不应该将经济适用房推向市场使其市场化，而应该由政府设计相关制度政策，将经济适用房分配下去。经济适用房是按照地方政府确定的低收入标准开发建设的，是有真实数据资料可依的，所以房屋建成后完全可以根据该标准和地方政府获得的贫困资料来分配。由地方政府来分配，这不仅体现了国家对低收入群体的优惠政策和帮助力度，而且一旦出现分配不公或虚假隐瞒现象，政府据此可以直接追究相关官员的责任，减少了责任相互推诿、无人承担的现象。

需要强调的是，政府自行开发建设经济适用房并进行分配只能减少寻租腐败，降低损失，并不能消灭寻租，在经济 发展 的今天寻租是无法避免的。

三、结束语

吃穿住用行是人类的五大基本需求，而当前人们在住房上投入的资金却是最多的。如今房价暴涨之势有增无减，这无疑增加了人们的购房负担，对于低收入群体来说更是雪上加霜，只能“望房兴叹”。尽管国家投入了一笔又一笔的资金，建造了一批又一批的经济适用房，但由于经济适用房政策的不完善，使经济适用房的受益群体忽略了低收入家庭，使得国家投入的资金以及相关优惠政策的利好转移到了相关官员和房地产开发商手里。

国家出台经济适用房政策，实施一系列优惠政策的最终目的是为了服务人民大众，帮助解决低收入家庭的住房问题。尽管实施结果不尽人意，但是通过完善和健全经济适用房政策，增强政府的公信力，提高政府官员党性和素质，端正购房者的购房心理和态度，低收入群体一定能够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。

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！