# 浅析城镇住房保障问题及对策--以A省住房保障情况为例

来源：网络 作者：深巷幽兰 更新时间：2024-01-20

*1998年中国开始推行住房商品化。社会化改革，随之以经济适用住房为主的城镇居民保障性住房建设开始纳入政府职能范畴，此后，国家明确提出将解决城市低收入家庭住房困难作为政府公共服务的一项重要职责，打造以廉租住房制度为重点。多渠道解决城市低收入...*

1998年中国开始推行住房商品化。社会化改革，随之以经济适用住房为主的城镇居民保障性住房建设开始纳入政府职能范畴，此后，国家明确提出将解决城市低收入家庭住房困难作为政府公共服务的一项重要职责，打造以廉租住房制度为重点。多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系.

一。A省保障性住房建设现状

A省高度重视兼具民生与经济的城镇居民保障房建设，202\_年以来省政府先后出台多份政策文件对全省保障性住房建设加以指导，且成效显著，从202\_年到202\_年底，A省启动实施了123.43万套(户)保障性住房建设，开工建设各类保障性住房98.05万套(己竣工51.4万套)，其中:廉租住房17.13万套，公共租赁住房19.9万套，经济适用住房9.95万套，限价商品住房5.56万套，城市棚户区改造28.89万户，国有工矿棚户区改造9.17万户，林区棚户区改造1.巧万户，垦区危房改造6.3万户;发放租赁补贴，202\_年底达25.38万户。)另外，202\_年前己经建设经济适用住房38.83万套，如果全部竣工后，A省实物保障可达136.88万套，货币保障和实物保障累计可达162.26万户。以每户按3人计算，可保障人数486.78万人，按202\_年A省常住5779万人。城镇化率53.5%计算，A省城镇住房保障覆盖率可达到巧7%.

二。A省保障性住房建设面临的挑战

尽管短期内A省保障房建设的成效显著但离实现居者有其屋的宏大目标还相差较远，保障性住房建设还面临不少挑战。

(一)征地拆迁困难，项目建设用地落实难

在保障性安居工程建设中，征地拆迁难是项目落地的瓶颈问题)一是新老政策过渡引发的拆迁难题。新的《国有上地上房屋征收与补偿条例》从202\_年开始施行，新的征收条例实行前取得房屋拆迁许可证的项目，仍适用于老的拆迁条例，加上新条例施行前尚未完成的拆迁项目司法强制执行难，影响了保障房的落地和建设进度。二是少数被拆迁对象期望过高引发的拆迁难。对补偿安置存有过高预期，难以达成拆迁补偿协议，同时集体上地上房屋征收缺乏制度性规定，特别是城中村。城乡结合部的集体上地房屋拆迁与国有上地房屋拆迁补偿存在价格差别，拆迁矛盾纠纷在一定时期内有所加剧

(二)部分项目建设进度较慢

据调研了解，一个项目从最初选址。用地规划齐询，到项目立项。用地许可。建设规划许可。建筑许可。开工建设等共有12道程序，涉及22个部门，每个程序不到位，工程不能正常开工。据房管部门的数据，在正常条件下办理完各项审批手续，A省所属两个副省级城市分别需要207和169天，一般情况下项目前期工作需要半年多时间，如果遇上拆迁安置。地质等原因，项目落地时间可能要更长。项目主体工程建设时间倒不是很长，大约需一年左右时间，加上竣工后规划。消防。质量验收。工程审计等因素，一个项目从规划一建设一竣工一入住需要2-3年的时间。

三、A省保障性住房建设的支持对策

(一)不断完善财政资金支持方式

一是继续给予财政资金支持。在现行保障性安居工程支持类别和支持标准基础上，中央财政应继续对中西部地区保障性住房建设给予专项补助资金支持，帮助中西部地区保障性住房建设。按照省级负总责，市县抓落实的要求，进一步强化市县政府保障性住房建设管理的主体责任，强化各项政策的落实，一是通过财政预算安排包括地方政府债券资金在内的资金;二是从上地出让收益。住房公积金增值收益。城市公用事业附加。城市基础设施配套费，以及国有资本经营收益等多渠道筹集资金。三是继续减免保障性住房建设涉及的行政事业性收费和政府性基金，降低保障性住房建设成本。

二是统筹使用中央补助资金。针对保障性安居工程类别多，专项补助资金用途不一，补助标准不一，存在多头投入，多头管理，不利于地方统筹保障性住房建设的各类资源，不利于提高资金使用效率的问题，从202\_年起，各地公共租赁住房和廉租住房并轨运行，并轨后统称为公共租赁住房，为此中央补助的廉租住房保障专项资金。中央补助公共租赁住房专项资金。中央补助城市棚户区改造专项资金。中央新建廉租住房预算内投资补助资金的使用在政策上应予整合使用，结合保障性住房由县市政府组织实施的实际，在完成各类保障性住房建设任务的前提下，应赋权地方政府统筹打通使用中央补助的各类保障性住房专项资金。

(二)完善保障性住房建设和运营税收优惠政策

财政部。国家税务总局《关于廉租住房。经济适用住房和住房租赁有关税收政策规定的通知》财政部。国家税务总局《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》，明确了廉租住房。公共租赁住房建设和运营的相关税收优惠政策，对廉租住房。公共租赁住房建设和运营起到了一定的支持作用。)财税规定，有关公共租赁住房建设运营的税收优惠政策执行期限暂定为3年，而公共租赁住房从建设到分配入住一般需要2-3年时间，按照这一规定，大多数公共租赁住房建成后就享受不到免征城镇上地使用税。租金收入营业税和房产税的政策优惠了。从实际来看，相对于公共租赁住房建设中的上地成本。建设成本等投入，通过公租房租金收入的税收优惠政策不能满足开发商快速收回公租房投资的要求，因此，也难以吸引开发商参与公租房的运营管理

(三)加大金融资金对保障性住房建设支持力度

以政府的财力，不可能也完全没有必要独立承担建设足够保障性住房的责任。因此需要在政府的主导下，积极发挥市场机制的作用。调动市场主体的力量，吸引社会力量参与到保障性住房建设过程中来。)中国人民银行。中国银行业监督管理委员会《关于认真做好公共租赁住房等保障性安居工程金融服务工作的通知》(银发[202\_}193 5 )，明确政府投资建设公租房的融资平台公司条件。项目资本金比例。贷款期限。运作方式等政策，并给予还款保障。贷款利率优惠等规定，对其他投资建设的公租房项目可按商业原则发放贷款

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！