# 经济适用房制度存在的问题及模式探讨

来源：网络 作者：心旷神怡 更新时间：2024-02-10

*内容 摘要： 经济 适用房对完善我国城镇住房保障制度、促进房地产业的健康 发展 发挥了作用，但现实中，经济适用住房的运作存在着若干 问题 。本文针对我国现行的经济适用房制度在运作中暴露出的问题，提出了经济适用房新的运作模式。关键词：经济适用...*

内容 摘要： 经济 适用房对完善我国城镇住房保障制度、促进房地产业的健康 发展 发挥了作用，但现实中，经济适用住房的运作存在着若干 问题 。本文针对我国现行的经济适用房制度在运作中暴露出的问题，提出了经济适用房新的运作模式。

关键词：经济适用房 问题 模式

经济适用住房是政府提供政策优惠，限定建设标准、供应对象和销售价格，具有保障性质的政策性商品住房，是我国城镇住房保障制度的重要组成部分。近几年，经济适用住房的开发与建设，对改善城镇中低收入居民的住房条件，完善我国城镇住房保障制度，促进房地产业的健康发展发挥了巨大的作用。但同时经济适用住房制度的运作中也存在着很多问题，值得我们 总结 、反思和完善。

经济适用住房制度运作中存在的问题

政策定位上存在的问题 经济适用住房作为国家住房供应体系的主体政策定位源于政府“居者有其屋”的指导思想，即长期以来政府一直把居民拥有自己的住房看作是一种使命。笔者认为，“居者有其屋”的实质是让百姓都能安居乐业，并不一定要求家家都有自己的房产。即使在美国，仍有三分之一的人租房而居，并不是户户都有自己的房产。

我国的中低收入者数量庞大，地方政府财力无以支持大规模的开发经济适用住房。而且经济适用住房占用的土地是划拨用地，免交土地出让金。而土地出让金又是地方政府财政收入的重要来源。因此，地方政府缺乏经济动力去推动经济适用住房的开发，甚至在变相地抵制开发。即使那一小部分用于经济适用房开发的土地，也多处于偏远地段，而且配套很不完善。从202\_年我国商品住宅的投资结构看，经济适用房投资比重持续下降，由202\_年的6.13％下降至4.61％，为1998年以来最低，近5年间减少了6个百分点。

经济适用房是政策性商品房，一个政策性商品住房的供给占主体地位的住宅市场，不利于土地市场和房地产业的健康发展。一旦经济适用住房的供给占住宅市场的主体地位，土地市场上进行交易的土地量将会大幅压缩，不利土地市场的发育和完善，同时大量的土地划拨又增加了权力寻租的可能。此外，大量政策性商品住房的开发势必会压缩商品住房的发展空间，由于政策性商品住房和商品住房在竞争上的不平等，没有了市场的充分竞争，房地产业的发展将缺乏活力。

政府与开发商的博弈

经济适用房的开发过程，实质是政府监督与开发商追逐利益的博弈。

从开发商的角度来讲，在经济适用住房的实际开发运作中，以追求高利润为最高目的。开发商主要是通过变相提高房价来获取利润：第一，在取得土地后，开发商通过更改规划图纸等方式来提高建设标准和建筑面积从而变相提高销售价格，把那些中低收入者排除在购房者的范围之外。第二，由于经济适用房的销售环节掌握在开发商的手中，使经济适用房开发商可以通过预先留号等暗箱操作攫取灰色利润，从而变相提高房价，降低了经济适用房的保障性。第三，把用于开发经济适用房的土地开发成普通或高档的商品住宅，从中获取超额利润。从本质上讲，开发商的这些行为是把政府通过开发商转嫁给购房者的优惠占为己有，属于开发商的不当得利。

那么，政府对经济适用房的开发的监管又做得如何呢？很多经济适用房开发项目在审批的时候很严，但是后续的监管跟不上，被开发商钻了空子，造成既成事实。另外，经济适用房的监督管理成本太高也是原因之一，根据现有的经济适用房政策，经济适用房的立项需要政府批准，开发所用土地往往由政府拨划，电网、小区配套设施等的建设需要政府负责，销售需要政府限价等等监督管理成本存在于各个环节中，只要一个环节出现问题，可能满盘皆输。所以，对经济适用房的监管陷入了“民不举，官不究”的无奈境地。

退出机制不完善

现行的经济适用房运作机制实际是在房屋销售阶段，通过限定房价一次性地将补贴划拨给中低收入者。然而随着经济的高速发展，购买了经济适用房的居民在未来几年内可能会有较大的收入增长，不再满足补贴要求，同时市场上也会涌现出新的中低收入者。显然，这种静态的、一次性的补贴方式不能充分利用有限的补贴资源。

经济适用房运作新模式

新模式的定位

新的经济适用房运作模式应当定位在占人口小部分的低收入者，而不是现在的占人口多数的中低收入者。建议根据国际标准，将居民收入分为高、中高、中、中低、低等收入者，将经济适用房的购房者主要限定在中低收入者上，同时也允许低收入者购买，但考虑到低收入者的实际收入情况，应当把廉租房作为解决低收入者住房问题的主要方式。而中等及以上收入者的住房问题可以通过房地产市场解决。

新模式的主要 内容

经济 适用房新的运作模式主要由五个部分构成：土地利用模式、开发模式、销售模式、租用模式及退出机制。

土地利用模式 新模式中，经济适用房的开发应采取土地批租的完全市场化和土地年租制。土地批租的完全市场化指取消划拨土地，经济适用房通过土地市场获取土地。土地年租的含义是，把一次性支付改成“谁使用谁支付”，房产商只支付开发阶段的租赁费，房屋出售后，由房屋购买者按年支付土地租赁费用。对于购买经济适用房的购房者，政府可以根据购买者的具体情况来决定土地年租费的减免幅度，达到住房保障的目的。

开发模式 新模式中，经济适用房的开发应采取公开招标和捆绑开发的模式。当前经济适用房的开发大部分是以小区的形式，由于经济适用房购房者是低收入者，因此，这些小区很容易形成贫民区。所谓捆绑开发，即住宅开发商在申请项目立项审批时，政府应要求其在项目中首先开发一批质量合格、配套完善的中低价位经济适用房用于出租和出售，然后才能进行其它类型住宅的开发。

销售模式 新模式中，经济适用房的销售不应掌握在开发商的手中。政府应当成立专门的住房保障协会，受政府和民众的监督来进行经济适用房购房者的资格审查和销售。

租用模式 允许租用经济适用房。政府根据本地的情况，在捆绑开发时规定一定比例的经济适用房按一定比例出租。开发商可以作为这些经济适用房的业主，也可以转让给别人。用于出租的经济适用房免缴土地年租费，用于降低租费。业主只能是接受住房保障协会审查合格的租户。例如，北京地区202\_年就已经出现了针对低保贫困人群的廉租房政策。

退出机制 住房保障协会应每两年对经济适用房的购房者和租户的收入进行审查，对于收入水平超过政府保障规定的购房者，不再减免土地年租费。政府对经济适用房的出售应采取优惠政策，如减免交易税费等，并可享有优先购买权，以鼓励那些不再需要经济适用房的住户退出。对于不再符合资格的租户，住房保障协会应取消其租房资格。对于那些用于出租的经济适用房，业主可以在出租满一定年限的条件下，将经济适用房出售。

新模式的可行性 分析

从政府的角度来讲，土地批租的完全市场化和土地年租制不但没有减少政府获取的土地出让金，而且还可能增加政府从土地获取资金的连续性，同时消除了土地划拨中的权力寻租行为。

从中低收入者的角度来看，新模式可以有效地降低经济适用房的价格，提高中低收入者的购买能力；经济适用房的捆绑开发为中低收入者提供大量的低价经济适用房，又可以保证这些经济适用房的质量和配套设施的完善，同时使他们有了更大的选择范围，不必再拘泥于几个大型的经济适用房小区；把销售环节从开发商手中收回，可以避免开发商通过掌握销售环节获取不当得利，从而降低中低收入者的购买成本。

从开发商的角度来讲，新模式对他们无疑提出更严格的要求，减少了他们的灰色收入和不当得利。从长远来讲，新模式促进了市场的公平与竞争，为开发商提供了更成熟的市场环境，从而促进整个房地场市场的健康 发展 。

从政策的实施效果上来看，新模式把政府提供的政策优惠越过开发商直接提供给了消费者，使优惠政策的作用直接到达需要补贴的中低收入者，并全部转化为消费者的福利满足，而不会产生效益流失或被生产者所占有，而且政府不需要付出巨额的监督成本，提高了政府的市场调控效率；土地年租制的实行，从根本上消除了土地市场上的政府行政色彩，完全实现土地出让的市场化，有利于土地资源的有效配置；允许租用经济适用房既可以提高经济适用房的利用率和灵活性，又可以增强经济适用房的住房保障作用；新模式避免了一次性住房补贴的弊端，退出机制的建立可以保证政府把有限的资源用于最需要的居民身上。

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！