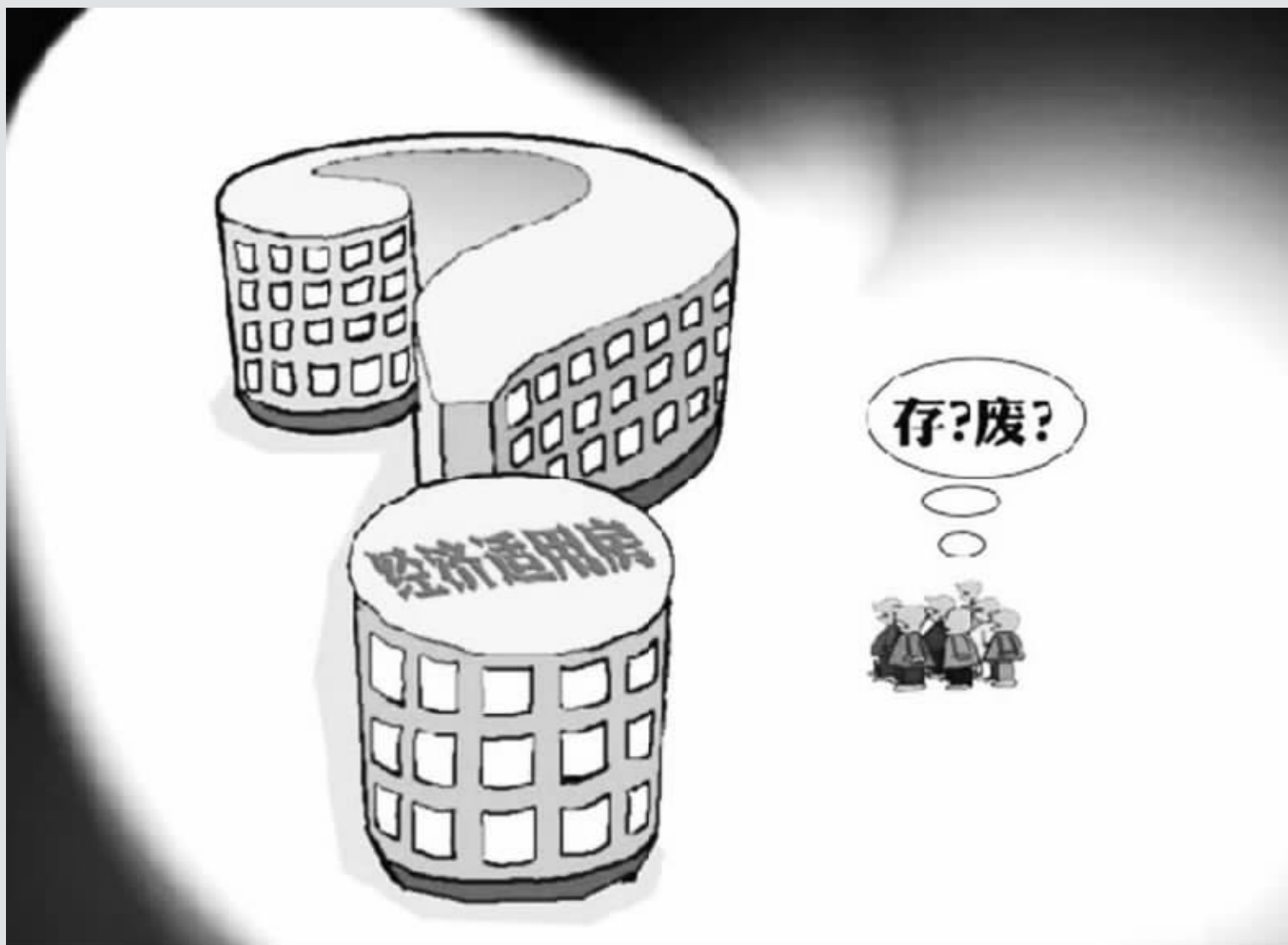


经适用房取消系传言

“三房”并轨政策或年底出台



“‘三房’并轨的难点在于,如何确保保障到最需要保障的人群。以前是经适用房、公租房、廉租房分类轮候,但是并轨后都在一起排队摇号的话,最低收入家庭能否优先享受到保障是个问题。”

“经济适用房、公租房、廉租房并轨政策目前正在研究制定中,年底前,住房和城乡建设部会出台相关文件。”11月5日,《中国房地产报》记者从住建部住房保障司获悉。“目前条件下,经济适用房不可能取消,外界传言经适用房取消系误解。当下部分城市取消经适用房只是各地做的一个探索,并非是住建部搞的试点。‘三房’并轨的政策还没出台,哪可能有试点?”住建部住房保障司一位不愿具名的人士对记者说。

据了解,从2011年开始,铜陵、郑州、烟台等多地已开始探索保障房并轨政策,将经适用房、公租房、廉租房统一为公共租赁住房或者统称为保障房,统一出租给需要保障的人群,同时分别给予不同人群分档补贴。“住建部的总思路不会取消经适用房,租赁性和产权性的保障房都会有,只是会明确政府在其中的责任,会制定相应的准入和退出机制,取消产权性保障房的一部分福利性质。”上述住建部住房保障司人士告诉记者,住房保障是大保障,根据每个人的承受能力不同,形式也应多种多样,若纯粹是租赁住房的话,中央财政也拿不出那么多资金,后续的资金回笼也是一个大问题。

一位不愿具名的业内人士认为,个别地方退出经适用房,部分原因是经适用房存在一定的寻租空间,但更主要的原因是公租房和廉租房是中央财政出钱,而经适用房中央财政没有补贴,都由地方财政出资,所以地方的兴趣并不大。

不过,“三房”并轨即便成行,也将面临一系列问题,如混合轮候如何确保最需要保障的人群优先获得保障?另外,目前不同政策的保障房资金来源渠道不一,如何保证各部委及中央和地方政府互相协调,也是面临的一大难点。

经适用房的前世今生

在我国,经济适用房已存在多年,但每个时期对其定义各不相同。1997年、1998年房改时期,国家停止了福利分房,当时为了解决商品房价格和工薪阶层收入差距较大的问题,1998年推出了经济适用房。当时这类房子谁都可以买,基本按照成本价上市,全部产权归个人,而且套型面积也比较大。

最初的经适用房是可租可卖的,亚洲金融危机之后,考虑到出租回笼资金慢,为了缓解财政压力,国家把经适用房的产权全部卖给了个人。“因为当时对保障人群不设限,也曾出现过类似经适用房里开豪车的现象。但随着房价的高涨,政策也出现了调整,经适用房逐步成为了保障房中的种类之一。之后,资质审查日益严格,套型面积也有了相应限制,销售对象也变成了共有产权。”了解经适用房相关情况的中国房地产研究会副会长童悦仲向记者介绍。“经济适用房的发展非常复杂,2004年之前基本是以经济适用房为主的供应体系,没有购买限制;2004年之后,经济适用房成为保障房的一个种类,历史含义、定位和保障对象都不一样了。”上述住建部住房保障司人士表示,对待经济适用房要一分为二来看。制度设计本身很好,是政府、企业、个人共同出资解决住房保障问题。只是这几年因房价涨得过快,其中出现了牟利空间和财富集聚效应。

11月7日,郑州市房地产管理局保障办一位工作人员告诉记者,2012年年底,郑州市有产权性质的保障房已经不再做了,统一为公共租赁住房,只租不售,补贴分为几个标准和档次。“对于之前很多排号获得资格证的经济适用房轮候家庭,今年将分配完最后一批。”而在记者调查采访的长春市、郑州市、铜陵市等地,这几个城市的住建系统内部人士亦告诉记者,当地早在两三年前就已经取消了经济适用房,并开始探索实行多类保障房并轨制度。

就在很多城市逐步探索取消经济适用房的同时,也有城市仍把经济适用房作为保障房的一个类别,比如,上海曾取消经适用房十年,后又恢复了。“住建部并没有统一的制度规定经济适用房各地必须要做,各地可以根据地方实际情况来做经济适用房、公租房、廉租房、限价房等各类保障房。”上述住建部住房保障司人士说。

与公租房、廉租房不同,经适用房保障对象是部分中低收入家庭。就目前而言,其存在仍具有一定的合理性。日前,习近平总书记在中共中央政治局第十次集体学习时强调,在推进住房保障工作中,要注意尽力而为和量力而行相结合。这其中,或许亦考虑到了经适用房在目前的现实可行性。

(据《济南晚报》)