



您的位置：首页 - 文章选登

“经济适用房使命已终结”不能成立(余闻；8月15日)

文章作者：余闻

最近，全国工商联住宅产业商会组建的REICO工作室发布了一个有关经济适用房的报告。报告通过大量调研数据和分析结论表明，作为改革的阶段性产物，经济适用房政策当初的意愿都已基本实现，历史使命已经结束。

问题尚未解决与近来一批经济学家从理论角度批评经济适用房不同，全国工商联住宅产业商会的这一报告表面上看起来其每一项结论都有扎实的调查数据做支撑，但在笔者看来，撇开报告的主持者背后所隐含的价值取向不论，单从报告本身来看，其断言经济适用房的历史使命已经结束，有失偏颇。因为，同样的数据，如果分析框架和意图不同，得出的结论往往大相径庭是常有的事情。

笔者认为，一项政策是否应该结束，何时结束，主要取决于该政策所要解决的问题是否还存在，以及替代措施是否能行得通。如果问题还存在，甚至还很严重，而且，替代措施比现有的解决办法更不可行，那么，毫无疑问，该政策就得继续执行下去，充其量，是对过去执行过程中的“走样”进行纠偏，而不是从根本上否定它。

以此来看经济适用房政策，它远未到需要结束使命的时候，因为它所要解决的中等偏下收入家庭的住房困难问题并没有完成。

用报告中的数据说话。虽然报告认为1998年以来城市中低收入家庭的住房状况都得到了改善，但报告也承认，当前中等偏下收入范围的家庭群体，其住房改善的相对幅度较低，相对住房状况在下降。比如，无论从当初的目标家庭（70%家庭群体）还是从当前的目标家庭（30%家庭群体）看，其和全部家庭平均值以及占高收入家庭比例相比，2004年都要低于1998年。也就是说，尽管随着经济发展，在绝对意义上，城市中低收入家庭的住房状况普遍有所好转，但相对而言，这一群体与社会平均水平的差距反而拉大了。

另一方面，从替代措施来说，很多经济学家和本报告推崇的是用廉租房来代替经济适用房去解决城市低收入者的住房问题。虽然前者的造价要比后者低很多，但是廉租房只能解决城市低收入者中的少数特困者，甚至连这一点都有些勉为其难。这是由地方财政状况所决定的。除了少数富裕地方外，大多数地方的财政基本上是吃饭财政，拿不出更多的钱去建设廉租房。

比如，西安从上世纪90年代中期开始，市财政每年固定拿出250万元建设廉租房，首批264套廉租房花了1900多万元，而累计投入的财政资金仅1600万元，政府现在还欠着建设单位300多万元费用。

正由于资金的制约，建设部统计，目前全国35个大中城市中，仅有一半以上的城市开展了这项工作。而相对于廉租房，尽管政府也补贴经济适用房，但这种补贴是以减免土地出让金和少收税的方式进行的，政府并不需要直接从财政里贴钱。

理由并不充分其实，包括本报告在内的主张取消经济适用房者的一个最主要理由，就是经济适用房政策推出后，“叫座不叫好”，它主要满足了中等偏上家庭的需要，并未使中等偏下和低收入家庭的住房福利得到改善。但这不是经济适用房本身的过错，而是当初政策设计时出现了“偏差”。正如报告所指出的，由于政策的根本目的是实现商品化、社会化城市住房供给体系；扩大内需，拉动经济增长；满足居民居住状况的改善等，所以，地方政府也各取所需，从而在各自政策目标群体的界定上存在很大差别。有人理解为“中等+低收入家庭”，也有人理解为包括从最低到较高收入的全部家庭群体范围。

政策设计有“偏差”，那就去纠正政策，而不是取消政策本身。而国家宏观经济形势的变化，也为政策纠偏提供了条件。2003年后，通货紧缩让位于通货膨胀，客观上决定了政府不再需要经济适用房去履行培育市场和拉动内需的职能。所以我们看到，一些城市在开始寻求转变，对经济适用房的管理比以前更规范和严格。比如北京，就准备把先前赋予开发商的销售权收回，由政府分区分片代售。在对经济适用房的销售对象上，一些地方也作了进一步限制，使之更集中于低收入者身上。

前不久七部委在稳定房价的通知中也对经济适用房的单套面积作出了规定，限制大户型。就全国而言，2004年经济适用房投资规模出现负增长，今年上半年，经济适用房投资又下降14.6%。所有这些都说明地方政府不再把经济适用房作为经济增长的主要手段。经济适用房正在回归其作为政策保障房的意义。

所以，尽管报告认为经济适用房政策当初的意愿都已基本实现，但这些“意愿”大都与住房无关，就这点来说，它的确实实现了历史使命，应该退出。然而，经济适用房政策最应该实现的一个意愿，也是它本应承担的一个使命，即解决低收入家庭住房困难问题，尚未完成。加之建设廉租房的现实可行性差，因此，现在就言经济适用房政策结束历史使命为时尚早。经济适用房真正需要做的，是转型，卸掉那些附加在身上的并一度成为“正事”的职责，回归到社会保障上来。

文章出处：《国际金融报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所