



您的位置：首页 - 文章选登

经济适用房：退出还是回归(邓聿文；8月17日)

文章作者：邓聿文

最近,学界响起了一股否定经济适用房的声音。代表人物是有着“民营银行教父”之称的徐滇庆教授,他连续发表多篇文章,对经济适用房进行了全面的清算。与此同时,全国工商联住宅产业商会组建的REICO工作室也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。

笔者基本上拜读了徐滇庆教授有关这方面的大作。简言之,徐教授认为经济适用房有八大“罪状”,所以应该取消。这八大“罪状”,一是扰乱价格体系,降低社会福利;二是破坏社会信用,鼓励弄虚作假;三是扩大贫富差距,没有真正帮助低收入群体;四是经济适用房缺乏合理的分配原则;五是滋生寻租腐败;六是不利于建立有效的社会救助系统;七是增加房地产市场的交易成本;八是鼓励提前消费,增加了银行潜在风险。

应该承认,徐教授的上述批判不无道理,且在某些方面还很深刻。但是,客观地说,这八大“罪状”也不是经济适用房独有的,商品房或多或少也沾染了一些。就拿腐败而言,5月25日新华社刊载的一篇“房地产开发商自曝利润黑幕”的文章,把房地产开发中无所不在的权钱交易全部抖落了出来,而地方官员为了政绩,与开发商合谋,发布虚假信息,哄抬房价之事,在业界也不是什么秘密。我认为,经济适用房真正让人诟病的,还是它的面积过大,房价过高,购买者错位,以致没有发挥出纾解城镇低收入家庭住房困难的作用。之所以出现这种与政策初衷相悖离的情况,并非是经济适用房本身的过错,而是一开始就把这一政策用“歪”了。

换言之,经济适用房走到今天比较尴尬的地步,与当初定位的模糊以及没有得到及时纠正是大有关系的。按照经济适用房的字面意思来理解,它应该是政策性住房,带有政府保障的性质。但8年前,当国家决定全面推进经济适用房建设时,虽把它作为社会保障体系的组成部分,但并不全是为了解决城镇中低收入家庭的住房需求,另一个原因是扩大内需,拉动经济增长的需要。为此,经济适用房成了国家要发展的住房供应体系的主体。政府把销售经济适用房的权责交给了开发商,进一步使经济适用房染上了“商品化”的倾向。

如果在这一背景下看待经济适用房出现的种种问题,就不会奇怪了。所以,讨论经济适用房是否退出历史的问题,也应从这一角度出发。假如在政策纠偏后能解决主要矛盾,那么经济适用房自然有必要继续生存下去,否则,就必须退出。

我们看到,2003年后,国家宏观经济形势发生了很大变化,通货紧缩让位于通货膨胀,同时商品房市场也已经发展起来了,这一变化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。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204亿元,又下降14.6%。这诚然有地方财政的压力在内,但也说明地方政府已意识到经济适用房有一个数量的限制,不宜全面铺开,不再把它作为一个经济增长的主要手段。另外,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了规定,限制大户型。上述种种表现,在我看来,都预示着一思路的转变。也就是说,经济适用房正在回归其作为政策保障房的意义。

根据中国经济的发展水平以及人们的收入状况,现阶段政府必须把解决低收入家庭的住房问题作为自己的施政重点。上面的分析告诉我们,一个比较好的办法是:中高收入家庭通过市场去解决;低收入家庭通过经济适用房去解决,特困家庭则通过廉租房去解决。所以,经济适用房还大有用武之地,退出市场为时尚早。当然,前提必须是回归自身,不再去承担本不应由它履行的职责,同时,加强政府对经济适用房的监管。

文章出处：《国际金融报》

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

转载请经授权并请刊出本网站名

IFB
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