

经适房退出保障房体系是大势所趋

# 郑州：不再受理经适房申请，保障房全改“租”

“社区不再受理经适房的申请了，郑州今年已经全面取消经适房了？”春节后，郑州市民谢先生在论坛中发帖询问。

2 月 27 日，记者就谢先生提出的问题，向郑州市住房保障和房地产管理局求证时获悉，目前郑州市已经不再受理新的经适房申请，今年郑州市保障房将实行“三房合一”新模式，即把符合保障条件的廉租房、经适房与公租房对象统一纳入公租房保障范围，停止经适房和廉租房的市场供应。这意味着，面世以来一直毁誉参半的经适房，将彻底退出郑州市历史。

从 1995 年成为全国经适房试点城市，到 2013 年经适房正式退出，郑州市经适房已走过了 18 个年头。18 年中，郑州经适房走过了怎样的道路，出现了哪些问题，为何要取消？郑州全面取消经适房是否意味着在保障房中，经济适用房的重要性已经弱化，甚至在全国都将逐渐退出住房保障体系？

## 曾经“门前冷落车马稀”

在河南省房地产业商会常务副会长兼秘书长赵进京看来，郑州市经适房走过的 18 个年头可以分为 3 个阶段。

1995 年至 2005 年，郑州经适房每平方米在 1400 元左右，而商品房在每平方米 1600 元左右。因为经适房价格与商品房价格相差无几，虽然申请条件很宽松，但经适房并未引起太多人注意。赵进京说，当时甚至出现嵩山路“绿城花园”小区经适房项目建成两三年，企业自己花钱打广告还卖不出去的现象。赵进京将这一时期概括为“门前冷落车马稀”的阶段。

从 2005 年到 2010 年，郑州市商品房价格不断上涨，当商品房涨到 2500 元每平方米时，经适房价格还在每平方米 1600 元徘徊。经适房申请人迅速增多，“供不应求”，开始出现骗取经适房现象。赵进京称这一阶段为“忽如一夜春风来”的阶段。

自 2010 年开始，郑州市出台更严格的经适房管理新政，然而在短短 3 年里，就有 5 万户家庭申请经适房，并不断爆出违规骗取经适房问题。郑州经适房违规事件频出，饱受诟病、争议不断。赵进京称为这一时期为“此恨绵绵无绝期”的阶段。

郑州市房管局规划和住房保障处处长冯荣智在接受媒体采访时也表示，最初，经济适用房并不像现在这么抢手，2005 年之前，由于经济适用房和商品房价格相差不多，甚至比当初的职工集资建房价格还高，位置比较偏，尽管审核程序很简单，条件放宽后销售还是遇冷。

冯荣智说，2006 年到 2009 年，由于与商品房价格差从每平方米几百元扩大到两三千，经济适用房开始逐渐“受宠”，同时，由于准入门槛较低、收入认定程序简单等原因，出现申购经济适用房“井喷”的现象。随之产生种种问题，部分企业为解决建设资金紧张问题，自留房源、违规销售，有人通过提供虚假的收入、户籍或婚姻证明，骗取购房资格，也出现了倒卖经济适用房的问题。

## 经适房发展中问题层出不穷

虽然近几年郑州对经适房的户型、上市交易作出了严格限定，但问题和质疑一直伴随着郑州经适房的发展。经适房两头不沾，真正的穷人买不起，收入较高者没资格买，更重要的是，在经适房分配过程中存在大量弄虚作假、权力自肥以及利益输送现象。

日前爆出的郑州“房妹”事件中，“房妹”全家曾拥有多达 31 套房产，一家四口都是“双户口”。据郑州市纪委翟振锋案件专案组通报称，“翟振锋（‘房妹’父亲）一家曾拥有 31 处房产（含两处在老家新密市的自建房，无房产证），其中已出售 7 套，现有 24 套，无一套是经适房。”但专案组调取了翟振锋妻子李淑萍的河南一通房地产有限公司开发的南溪苑项目售房记录，发现二七区房管局



两名工作人员违规通过李淑萍取得 27 套经适房源。

事实上，经适房领域一直是郑州市的腐败重灾区。据新华社报道，仅 2011 年，郑州市纪委就查处了 10 多起经济适用房腐败案件。党纪立案 14 人，移送司法机关 12 人，涉案金额 1.1 亿多元，收缴违纪违法资金 5200 多万元。

其中，二七区原常委、统战部长曲某，郑州市经济适用房建设管理中心原副主任林某，中牟县公安局黄店派出所原所长张某受贿案等经济适用房领域系列腐败案件，引起社会广泛关注。

2011 年 8 月，郑州纪委与公安、检察等部门破获一个违规办理郑州市常住户口并倒卖经济适用房房源的网络，7 名利益链上的民警被查处，其中 4 人被移交司法机关。

除此之外，提供虚假证明、伪造资格情况不断，也让经适房的分配、后期管理成为郑州市民吐槽的焦点，“开宝马住经适房”不断见诸报端。据统计，2011 年、2012 年，郑州市共有 2404 户家庭被取消经适房购买资格，5462 户家庭被取消廉租房保障资格。

正因为存在各种问题，2011 年以来，郑州暂停了新的经适房项目选址。

2012 年 8 月，河南省住建厅与河南省审计厅联合召开新闻通气会表示，2013 年年底河南省将全部取消经适房。至于取消经济适用房的原因，河南省住房和城乡建设厅厅长刘洪涛表示，一是经济适用房有许多人违规操作，易滋生腐败。河南省审计厅对河南 6 个省辖市已建成的保障性安居工程的一项审计显示，6 个省辖市共建成廉租房 1.6 万套，其中空置 8215 套，空置率高达 51.3%；同时存在违规分配保障性住房和发放廉租房补贴的现象，6 个省辖市共有 4390 户违规享受保障性住房政策相关待遇，其中 816 户不符合经济适用房购置条件，占抽查总数的 12.6%。二是经济适用房面积虽控制在 90 平方米以下，但真正需要住房的人仍然买不起，而买得起房的人，又嫌房子面积太小。三是经济适用房的购房资格审查在操作中很难认定。

## 公共资源怎么变成了个人收入

郑州经适房面临的问题，国内的其他城市同样存在。如武汉发生“六连号”事件，北京、重庆也出现过大量经适房违规出租。

至于经适房问题层出不穷的原因，中国房地产研究会一位专家认为，表面上看，问题出现在经适房的准入审核关口，一方面政府部门难以准确掌握居民的实际收入和财产状况，各部门之间信息无法联通共享，公示制度也常常流于形式，难以做到真正的公平，以致发生骗购和权力寻租等问题。另一方面由于有关部门人员紧张，仅凭街道里的两三名工

作人员，完成所有经适房申请对象的资格审核、复核及对房屋的管理，难免会出现疏漏。

“在经济适用房的准入分配管理上，除了普遍实施的三级审核、两级公示外，不少地方还对经适房摇号进行现场直播，接受公众的监督。”该专家说，经适房出问题的最根本原因是能提供产权的经适房与商品房存在巨大的价格差，带来巨大的权力寻租和牟利空间，给某些人提供了可乘之机。以郑州为例，郑州经济适用房之所以从“无人问津”到“井喷”，正是因为郑州经适房和商品房的价格差从 2001 年的 200 多元上涨到 2009 年的 2000 多元。

“经适房补的是砖头，而不是人头。”该专家表示，由于经适房具有产权，申购家庭获得了经适房购房资格，就相当于获得了经适房和商品房的价格差。在商品房价格暴涨的情况下，经适房常被用来违规出租或缴纳少量“转商”费用后出售，一转手往往就是数十万元的利润，等于把政府补贴的经适房和商品房的价格差这一公共资源转变为了个人收入。

作为反对经济适用房政策的代表人物，华远地产董事长任志强在接受媒体采访时曾表示：“开发商交了商品房的土地出让金，业主购买后土地升值就是自己的，而经济适用房是不交土地出让金的，那么购买后土地升值就不应该是你的。经济适用房的产权在配售过程中无偿地转移到个人，从一开始就是错的。政府认为亏了，所以要求经济适用房 5 年内不能卖，卖要再加一部分钱，如果不转让，这个便宜就永远让你们家占着。经济适用房让配售家庭白捡了土地的价值，从经济学和法理上讲不通。保障性住房的政府责任不可推卸，但经适房不明确共有产权性质，取消投资投机属性，则变成变相商品的资源再分配，失去了保障的本质，这种保障的结果只会产生社会资源分配的不公。”任志强还认为，这种不公还体现在经适房分配的其他层面，比如正在享受经适房的人是否符合条件？“正是分配里的不公平形成了社会上很大的怨气。”

## 多地住房保障体系全面改“租”

对于保障房该不该包括经适房，一直是争议较大的问题，有人认为取消经适房因噎废食，有人则认为当断则断。尽管该不该取消经适房在理论层面仍然争执不休，但在实践层面，很多地方政府已经选择减少、停建经适房。

早在 2008 年年底，湖南省长沙市房管局就曾提出原则上不再新建经适房。2009 年年初江苏省常州市也宣布市区不再新建经适房。

2012 年 3 月，《广东省住房保障制度改

革创新方案》提出，除已批准立项的项目外，暂停新建经适房，将其供应对象纳入公租房供应范围。随后，江西省也于 4 月发布《关于保障性安居工程建设和管理的实施意见》，要从 2012 年开始停止新建经适房和限价房，公租房是保障性安居工程建设的重点。2012 年 8 月，河南省成为全国第三个明确表示停止建设经济适用房的省市。

据郑州市住房保障和房地产管理局有关负责人介绍，今年，郑州市将新开工保障房和棚户区改造住房 45848 套，基本建成 45672 套。刚出台的楼市调控“新国五条”中规定，要加快保障性安居工程规划建设，地级以上城市要把符合条件的外来务工人员纳入当地住房保障范围。根据这一政策精神，在廉租房对象应保尽保的基础上，郑州市将公租房覆盖面扩大到城镇常住人口，包括新就业职工和来郑务工人员，经适房退出保障房舞台，实行“三房合一”新模式。同时，郑州市将对廉租房和公租房按照“计划分别上报、资金打捆使用、项目统一规划、工程统一建设、后续统一管理”的原则进行并轨建设。

该负责人表示，2012 年 4 月，该局就曾提出“经济适用住房将适时退出”。郑州此次全面取消经济适用房，实行“三房合一”新模式，是河南省第一个正式公开宣布停建经适房的城市，也是首个明确将 3 种保障房“并轨”为公租房的城市。

据其介绍，考虑到已有家庭获得购买经适房和租住廉租房的资格，已经获得经适房购买资格的家庭，仍能正常轮候经适房，直至全部轮候结束。目前，郑州市已有 3.4 万户家庭取得经适房购房资格证，其中有 1.3 万户家庭已住进经适房。同时，郑州市还有 4 万多套经适房的建设任务，这些房子完全能够满足目前正常申购经适房家庭的需求，妥善解决过渡期遗留问题。对于已经获得廉租房租住资格的家庭，郑州市安排其在原租金不提高的情况下，直接入住公租房，差额租金由财政补贴。

“‘三房合一’新模式将有利于把有限的保障房建设资金集中起来，为百姓提供更多公租房，扩大保障范围。更重要的是，它将促使人们改变一个观念，即由过去的‘居有其屋’向‘居有所归’转变，逐步建立‘以租为主’的住房保障体系。”河南财经政法大学房地产经济研究所所长李晓峰说，自 2010 年 6 月引入公租房的概念，到“十二五”规划纲要（草案）中公租房被上升到“一个更高的地位，我国住房保障体系将从为中低收入者提供产权式的住房，逐步转向更加符合市场机制的以公租房为主的体系。

中国房地产业协会副会长、资深房地产研究专家陈国强 2012 年曾表示，很多城市已经明确了未来保障房的主要形式是以公租房和廉租房为主，经适房退出是早晚的事。未来销售的有产权的保障房不是主流，在保障房的形式上应该重点以租赁保障型房源为主。曾参与起草住房保障法的清华大学法学院副教授王洪亮此前在接受中国青年报记者采访时表示，今后，“租赁保障”将成为各地住房保障的首要方式。“以租为主才能在一定程度上实现公平分配。如果全改成租赁的，寻租空间小了，寻租的动力、获取利益的动力就没有了，分配不公肯定会越来越少。”

河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清认为，经适房退出会对楼市造成影响，但短期内体现不出来，长期内还是比较明显的。郑州出台这种政策符合保障房政策方向。保障房主要针对没有能力买房的人，要保障其有房子住，不一定非要有所有权，“租房也是家”。经适房退出，将那些在租房和买房间徘徊的人推向商品房市场，会进一步扩大商品房刚需，对商品房市场会产生影响，也会抬高价格。

对于经适房的停建，郑州市永威置业常务副总经理马水旺认为，目前郑州经适房在房地产市场中的体量并不是很大，取消经适房对商品房市场的影响不大。取消经适房后，经适房承建商完全可以转建公租房、廉租房等保障性住房。（摘自《中国青年报》）