

国务院拟健全保障房制度 需统一标准确保公平

据经济之声《央广财经评论》报道，国务院会议决定，要健全保障房分配制度，推进公租房廉租房并轨。我国的保障房早就存在，但是保障房的分配主体的界定非常模糊，准入条件差异又很大，收入划分不合理，实际操作难度很大。住房尤其是中低收入者的住房问题在高房价的今天显示出非常突出的矛盾。

廉租房和公租房：两种制度 两套体系

从保障房的建设来看，首先概念太混杂。经济适用房、双限房、棚户区的城中村的改造户等各种各样的名目和来源造成了各地方有针对性和适用性的范围在政策上很难统一，在操作当中存在着很多的弊端。

廉租房和公租房是两类产品，公租房即公共租赁住房，是解决新就业的职工等一些夹心层群体住房困难的产品，住房不归个人所有，而是归政府和公共的机构所有，用低于市场价或者是承租者承受的价格向新就业职工出租的。

廉租房指政府以租金补贴或者实物配租的方式向符合城镇居民最低生活保障标准而且住房非常困难的家庭提供社会保障性质的福利住房。廉租房的分配形式主要是以租金的补贴为主，以实物的配租和租金减免为辅。

这是两种体系，而且管理的方式差异较大，行政管理成本非常高。此外，虽然各地租赁型的保障型住房的申请准入和供应分配机制比较完善，但是配租后的管理机制和退出机制相对薄弱。

现有保障房分配制度弊端较多

经济之声特约评论员、上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，目前保障房分配制度主要有以下几方面的问题。

第一，产品比较多。现在保障房有廉租房、公租房、经济适用房，还有限价房，安居工程还有棚改房。这五类保障性安居工程种类比较多，有些产品之间有些



重叠。

第二，准入门槛各地不一。有些地方的审核标准较松，比如很多地方的公务员就以各种名义享受着保障房。

第三，很多产品超出了保障房的标准。比如户型比较大、装修的档次比较高，这些都违反了经济适用房的管理办法。

第四，在投资方面。现在主要靠政府或者国企进行投资建设，社会资金和社会企业并不愿意参与进来。

第五，退出机制不健全。

中国需经历两种模式转变

杨红旭认为，要解决保障房分配制度中存在的问题，就需要从这几方面的问题入手。

杨红旭：“我们国家这几年的保障房制度法规不断在健全。这几年的开工和建设量很大，但是以后的重心要转向进一步健全管理。我认为发达国家一般会经历两个阶段，先以实物分配为主，后来变成以租赁分配为主。中国未来也要经历这两种模式的转变。”

如何分好管好？标准统一化

人民网评论称，与过去其他的保障房建设一样，对于公租房来说建得好不算好，分得好管得好才是真正的好。分得好管得好是建立健全制度中最主要的难点。

杨红旭：“我们从2011年开始提出逐渐把公租房确立为一个整体保障体系的主打产品。各地建了很多公租房，但很多却租不出

去。所以，如何建房子，让什么人来住，住了之后如何管理，包括如何退出都要制定很多相关的政策法规。”

这次并轨其实就是要重新梳理这个事。我们以前有两种房子，一种是卖的，一种是租的。卖的有很多种，租的主要是两种，一种是廉租房，一种是公租房。这个并轨也是把这两个产品进一步协调，把保障对象统一化。以前外来务工人员不能租廉租房，并轨之后只有一个租赁房，外来务工人员符合相关的收入财产等标准，也可以去申请廉租房。

这是准入标准的统一化，另外，租金标准也要统一化。以前廉租房的租金特别优惠，公租房其实优惠的程度不是很多，是参考市场价。以后廉租、公租并轨之后，租金要分档次，针对什么样的群体，困难群体是稍微困难还是很困难，要分不同的租金标准，这样操作起来也比较有利。

管理制度也要进行统一管理，以前有些是直接分房子，有些分的是租金补贴。政府今后可能不管分房子问题，只给一些租金补贴，统一管理。

最后，是对退出机制的统一管理。退出机制现在还有待于进一步考验，因为我们现在建得多分得多，而几年之后才面临退出的问题，所以，以后要在退出方面制定一些政策。

(新华)



广告