

人民日报 深阅读

2013年1月15日4版

“

郑州市二七区房管局两名工作人员违规取得27套经适房源、房地产公司擅自销售131套经适房涉千万元……在郑州市纪检、检察、公安、房管、土地、规划等部门组成的专案组的逐一核查下，部分问题目前基本查清，其中暴露出来的经适房开发、管理、销售乱象尤其惊人。

当前经适房管理存在哪些问题？应怎样严格经适房制度？经适房制度何去何从？记者就此采访了住房和城乡建设部与有关专家。

”

人民日报：全国经适房问题层出乱象丛生

北京、重庆、广州、杭州经适房违规五花八门
郑州在2012年已停止经适房新项目

□人民日报记者 王炜 曲昌荣

发展中伴随各种问题

提供虚假证明、伪造资格情况不断，腐败案件时有发生。郑州在2012年停止了新的经适房项目选址

几乎从经适房诞生之初，问题和质疑就一直伴随着制度的发展。如初期经济适用房保障人群错位，多数经适房落入有较高购买能力的群体手中等。

郑州市房管局规划和住房保障处处长冯荣智回忆，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。有一阵，房管部门甚至不得不到广场上去推销。有很多符合“中低收入家庭”标准的机关和事业单位人员，也住进了经济适用房。

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元，经济适用房开始逐渐“受宠”，同时由于准入门槛较低（企事业单位人员大都可纳入保障范围），收入认定程序简单等原因，申购经济适用房“井喷”。为此郑州建立了“摇号”供应制度，要求开发企业所建房屋必须公开供应。

但在供应方式转变期间，仍存在着企业自行向符合条件的家庭销售与政府“摇号”供应并存的现象。而且，有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。此外，定向开发和拆迁安置用房也纳入了经济适用房，在此过程中，部分不具备资格的人员也通过伪造资格等方式进入了这一序列。

2011年，郑州市纪委就查办了二七区原常委、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。该系列案党政纪立案15起，查办15人，移送司法机关12人，涉案金额1.1亿余元，通过办案收缴违纪违法资金5200余万元。

2011年、2012年，郑州市共有2404户家庭被取消经适房购买资格，5462户家庭被取消了廉租房保障资格。

正因为存在各种问题，目前经适房制度在很多地方已退出历史舞台。郑州也在2012年停止了新的经适房项目选址。

制度补漏总落后一拍

在北京这样的一线城市，个别经适房价格是周边商品房的1/4，甚至更低，价格差促使有人想钻漏洞

长期研究经适房政策的中国发展研究基金会有关专家告诉记者，国家近几年虽然对经适房的户型、上市交易做出了严格限定，但由于种种原因，旧问题还是时有发生，新问题也层出不穷。如济南、杭州、石家庄、广州等地出现经济适用房遭弃购，武汉发生“六连号”事件，北京、重庆大量经适房违规出租。此次发生“房妹”事件的郑州，前几年也出现过经适房规划用地违规建起小别墅等负面新闻。

为什么经适房问题层出不穷？

专家表示，表面上看，一是规划选址和建设把关不严，选址偏僻，质量有待提

高，导致人们弃购经适房；二是在准入审核关口，政府部门难以准确把握居民的实际收入和财产情况，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，发生了骗购和权力寻租等问题；三是管理部门人员紧张，仅凭一个街道两三个工作人员，要完成所有经适房申请对象的资格审核、复核和对房屋的管理，难免有疏漏。

其实，经适房面临的这些问题，也是保障房制度普遍面临的。在经济适用房的准入分配管理上，目前的制度不可谓不严格。除了普遍实施的三级审核、两级公示外，各地还会对经适房摇号进行

现场直播，接受公众的监督。既然制度看上去如此天衣无缝，为什么经适房还是容易“出事”？

究其根本，还是因为能提供产权的经济适用房与商品房巨大的价格差，带来利益空间。在郑州，经济适用房和商品房每平方米的平均价格差，在2001年为200元，在2005年为1349元，至2009年达到2027元；在北京这样的一线城市，个别经适房的价格是周边商品房价格的1/4甚至更低。专家表示，只要有这样的利益空间存在，少数人寻租的冲动就不会消失；只要有这样的价格差存在，就会有人想钻漏洞。

立法应该进一步加快

经适房正在逐渐退出住房保障体系，在房价比较高的大中城市，很多“夹心层”的住房问题仍要靠经适房来解决

既然经适房在制度设计上存在众多问题，是不是应该退出我国的住房保障体系呢？

记者查阅住房和城乡建设部相关资料发现，经济适用房的开工建设量在不断萎缩，尤其是2009年国家明确提出以公共租赁住房为未来保障房的主要形式后，保障房制度建设思路的重心发生变化。以2011年为例，全国开工建设保障性住房1043万套，其中经适房110万套。2012年初全国制定的保障房建设700万套任务中，经适房则进一步减少至59万套。由此可见，经适房正在逐渐退出住房保障体系。

然而，经适房制度的退出，是该快还

是该慢呢？专家认为，从目前来看，经适房的历史使命似乎还没有完成。在公租房刚刚开始大规模建设，供应量和覆盖面还远远不够的情况下，各地还是存在不少既不能享受廉租房、又买不起商品房的低收入家庭。特别是在房价比较高的大中城市，经济适用房的价格优势仍然很明显，很多“夹心层”的住房问题仍要靠经适房来解决。此外，经济适用房的建设不需要政府投入大量资金，因此投入回报周期较短，建设起来比公租房容易。

专家认为，对于当前经济适用房在审核、分配、使用过程中出现的种种问题，仍应着力加强准入审核和监督管理，尤其是建立起多部门联动的信息共

享机制，堵塞住房保障资格申请及核查方面的漏洞。同时，针对保障房的立法进程应该进一步加快，以改变住房保障制度还停留在法规、规章层面的尴尬现状。

住建部有关负责人介绍，目前北京、上海、青岛、陕西等地已经建立了家庭收入核对中心，探索金融、证券、工商、税务、保险、住房公积金、产权管理等信息资源共享，建立起了家庭收入（财产）审核机制。深圳市建立了“九查九核”工作机制，对住房保障申请家庭的户籍、车辆、住房、保险、个税、存贷款、证券、残疾等级及优抚对象等9个方面进行严格审查。这些措施在制度层面进一步加强了审核的准确性。

链接

经适房政策调整过程

1994年出台的《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》中，提出“房地产开发公司每年的建房总量中，经济适用房要占20%以上”。1998年，国务院出台《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革 加快住房建设的通知》，提出“建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系”。

但在房改初期，经济适用房开发建设占房地产开发投资的比重逐年下降，经济适用房供应对象范围扩大、面积扩大、价格过高。

2007年8月，《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》出台，同年12月建设部等七部门联合发布《经济适用住房管理办法》，明确

强调经济适用房的供应对象是城市低收入住房困难家庭。同时严格规定“经济适用房单套的建筑面积控制在60平方米左右”，并对转让条件进行了明确规范。

从面向“中低收入家庭”，到面向“低收入住房困难家庭”，经适房的保障性性质得以进一步明确。