

星期柒新闻周刊:您如何看待最近出现的一连串经适房的问题?

蔡继明(以下简称蔡):我觉得目前经适房出现的一连串问题,特别是经适房用于出租,从根本上说是经适房制度本身造成的。这一制度存在如下两方面的弊端:

一方面,这种制度本身包含着不公平因素。收入较高者购买较高档商品房甚至可能购买两套以上商品房;收入较低者购买较低档商品房,买不起大户型的就买中小户型,买不起新房的就买二手房;收入更低者连二手房也买不起,就只能租房;而收入最低者则连满足最基本需要的住房都租不起。为了实现居者有其所(或住有所居)住房保障,有限的公共财政资源只能用于为最低收入基层提供廉租房,以满足他们最低限度的基本居住需要。如果把有限的公共财政资源用于建设经适房以提供给虽然买不起房但尚有支付能力租房的阶层(即所谓夹心层)从而圆其居者有其房的梦想,那么,公共财政资源分配的原则和尺度就很难把握了;既然租不起房的阶层可以得到财政支持买到经适房,那些买不起新房以及大户型的阶层,为什么不能得到相应的财政支持呢?

另一方面,这种半计划(半实物)半市场的住房配置不具有帕累托效率。

首先,在消费者购买经适房未满足五年的情况下,如果他的收入水平提高或下降,他既不能把房子出租或出售后购买改善型商品房,也不能把房子出租或出售后申请廉租房。

其次,在消费者购买经适房未满足五年的情况下,他不能把房子出租或出售以便在距离他和家人的工作单位以及学校更近或交通更便利的地方买房或租房。

再次,在消费者购买经适房未满足五年的情况下,如果他的偏好发生了变化,他希望降低对住房的消费以增加对其他物品的消费,但他不能把这个房子出租或出售,然后用较低的价格来租赁或购买居住条件较差的房子,从而将节省的钱用于住房以外的消费。

最后,即使是经适房的购买者并不符合购买条件,由于害怕出租被发现而被迫使经适房闲置,对社会来讲也是一种资源浪费。

以上两方面表明,经适房制度既不符合公平原则,也不符合帕累托最优标准,可以说是一种既不公平又缺乏效率的制度安排,应该停止经适房建设!

星期柒新闻周刊:许多人认为,经适房制度本身没有问题,关键是在执行上。不能因执行出了一点问题,就取消一项制度,就像修路,不能因为路没有修好,就停止修路。您怎么看待这种观点?能否通过加强监管来完善经适房制度,让真正该受益的人受益?

蔡:我不同意上述观点。经适房制度的上述弊端是先天的,绝非通过后天的手术,



全国政协委员、清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明

向左走

比如说加强监管就能消除。我希望住房和城乡建设部应该认真反思一下经适房制度,为什么经适房制度从诞生那天起,所存在的问题十多年来都没有很好地解决?鉴于经适房本身存在的这些弊端难以克服,经适房既不是一个好政策,也不是一个好制度,我想解决经适房问题的唯一办法就是取消经适房。

星期柒新闻周刊:那么对于现有经适房出现的问题该如何处理呢?有人认为,经适房主只要取得房屋产权,就可以对外出租其房屋。不能因为房主以后条件改善,就收回他当年所购的经适房。您同意这种意见吗?

蔡:对于现有经适房出现的问题,应该根据具体情况进行处理,不要一刀切。要考虑到购买经适房的个人利益。比如,凡存在上述帕累托改进的地方,都应该允许购房者实现这种改进。即使对于不符合条件的经适房购买者,如果不能通过其他途径查实其违规购买,也应该默认其出租行为。至于当初没有把好关,让一些人钻了经适房的空子,那是政府的责任。我赞成经适房主只要取得房屋产权,就可以对外出租其房屋。不能因为房主以后条件改善,就收回他当年所购的经适房。

星期柒新闻周刊:您主张停止经适房建设,大力发展廉租房。但是,廉租房也存在分配不合理和监管不利的问题,廉租房主也可以违规对外出租房屋。

蔡:不错,如你所说,廉租房的分配和使用中,都有可能出现不公平或徇私舞弊现象,也可能发生转租行为。但与经适房制度不同,这些现象和行为并不是廉租房制度本身造成的,不是廉租房本身就有的。廉租房制度本身是公平的,真正享受廉租房政策的是社会最底层的人,他们不会满足这种享受或引以为荣,只要有可能,他们就会尽快脱离这个阶层。而未享受廉租房政策的其他纳税人也会认可这种政策,不会对其产生不满情绪。至于廉租房分配和使用中可能出现的不公平及转租现象,可以通过廉租房制度的不断完善加以克服。

经适房存废之争

[核心提示]

我国自上世纪90年代建立经济适用房(以下简称经适房)制度后,经适房逐步成为解决城市中低收入家庭住房的主要途径。但最近,郑州、武汉、广州等城市连续上演改变地块用途违规建别墅、买房不住违规出租等经适房事件,使得经适房存废这个老话题又变得炙手可热。

经适房制度,是存是废?争议中的经适房究竟该往哪儿走?面对经适房实践中出现的种种弊端,在制订政策上我们还应该有哪些努力?星期柒新闻周刊记者近日采访了经适房制度的起草者之一、中国房地产研究会副会长顾云昌和全国政协委员、清华大学政治经济学研究中心主任蔡继明。



中国经适房制度的起草者之一、中国房地产研究会副会长顾云昌

向右走

顾云昌:经适房制度不应取消

经适房制度并没有错

星期柒新闻周刊:您如何看待最近出现的一连串经适房的问题?

顾云昌(以下简称顾):我觉得主要是管理没有跟上。国务院1998年23号文中,第一次提出在全国范围内建立新的住宅供应体系,这一体系包括高收入者购买和租住商品房,向中低收入者供应经适房和向最低收入者提供廉租住房三个层次。但当时没有明确的一个概念就是,中低收入家庭包不包括中等收入家庭?这条线没有划清楚,而大部分老百姓都觉得自己是中低收入。再加上一些地方在管理上松懈,分配标准降低,分配对象失控,以至于问题不断。但这些都是发展中的问题,并非不可解决。

星期柒新闻周刊:目前一些经适房里面住的人,实际上是有汽车的,甚至开着宝马。

顾:政府在制定政策的时候,从来没有说经适房要卖给开宝马的人,开大奔的人。不要因为出了问题就否定了经适房制度,经适房制度并没有错。

星期柒新闻周刊:有统计表明,一部分经适房转租率是很高的,很多人实际上是把经适房当做投资来买的,这种情况下,补贴的钱,是补贴给了真正需要的人吗?

顾:在经适房领域,竞争不充分,并不意味着经适房这个政策本身有什么违背的地方。首先在2005年的时候,就出现过停建经适房的争议,争议的焦点在于开宝马开大奔的人住经适房,其次认为,拿大部分人的钱来补贴了一部分人,而且补贴了不该补贴的一部分人。我觉得这两个问题,都属于执行过程的问题。只要严格执行政策和法律,就不会出现这些问题。

星期柒新闻周刊:经适房的问题主要出在哪个环节上?

顾:从目前暴露的问题来看,主要是出在对购房者资格把关不严上,以至于一些不具备购房资格的人也购买了经适房。这里面又有很多问题,比如:一些地方,经适房的分配和销售环节由开发商主导,

这就为一些人“倒号”提供了便利。号贩子拿到号后,一般会以几万元的价格卖出,这笔钱中至少一半会返还给开发商,因为买号人的购房资料必须跟原倒号人的资料进行调换,这就需要开发商默许乃至参与。

经适房是社会公平的体现

星期柒新闻周刊:经适房是有补贴的,是拿全体纳税人的钱来补贴他们。一些经适房主人当时可能是买不起房子,但经过自己的努力,逐渐买得起房子,在这种情况下,补贴他们的理由何在呢?

顾:这就是一个公平问题。1981年,联合国人类住宅中心发布了一个人类住宅宣言。该宣言称,要把住宅问题作为政府的一个责任,呼吁政府承担住宅问题的责任,所以它本身不是一个市场化的问题。

星期柒新闻周刊:要不要所有人都买得起房子?

顾:我觉得这是一个很理想化的状态,可是理论上讲,我们用市场化办法解决,可能效率是最高的,但住房问题不仅仅是效率问题,它还涉及到公平,涉及到人权。

关键是把好监管这道关

星期柒新闻周刊:面对大众对经适房的诟病,经适房该如何发展?

顾:经适房不应取消,因为出问题的不是政策本身,而是监管问题。应该从监管制度上想出路,要完善政策和法律,加强群众和媒体的监督,加大管理力度,对家庭收入的严格评估、对房号发放的严格管理就是治本的手段。如果相关部门下定决心,加大对开发商、中介机构违规行为的查处力度,做好购房流程的监控,那么问题并不难解决。

星期柒新闻周刊:广州有几户房主将经适房对外出租,您怎么看?

顾:房主这样做肯定是违规的。因为经适房是保障房,既然你出租了,说明你还是房子住,说明政府将你列为经适房的对象是错的,政府就有权将你的房子收回。

星期柒新闻周刊:国内有成功的管理经验吗?

顾:我建议参考“长沙模式”。所谓长沙模式,是指长沙提出的对中低收入家庭进行货币补贴的政策。眼下大多数城市的经适房是将钱补贴给开发商,让开发商来操纵经适房。而长沙模式是将钱直接补贴给符合条件的老百姓。

经适房和廉租房可并存

星期柒新闻周刊:一些持取消经适房观点的人认为,应该建廉租房去解决低收入住房问题,您怎么看?

顾:我认为不能走极端。经适房的存在是社会公平的体现,是科学发展观的体现,也是稳定社会的需要。不同的收入人群,不同的家庭,消费能力是不一样的,我们可以建立多种形式的房屋保障制度。对中低收入群体,可以采取经适房和廉租房并存的制度,这应当是我们以后发展的一个方向。

第三方观点:对经适房出租要宽容

南京市房产主管部门一位资深人士接受星期柒新闻周刊采访时明确表示,他不赞成蔡继明的观点,对顾云昌的部分观点也不同意。他说——

一、要讨论经适房存废之争,首先要搞清楚经适房出台的历史背景。1998年经适房政

策出台的大背景是由于停止了福利分房,机关事业单位进行了房改,其中很多人以极其低廉的价格买下了自己居住的房屋。而且享受了免缴土地出让金的优惠,一步登天成为有产者。这些当年以区区几万元买下的房产眼下已升值数十倍乃

至百倍。政府出于社会公平的考量,出台了为低收入家庭提供经济适用房的政策。这个政策对维护社会稳定起了重要作用。经适房的政策符合中央提出的“居者有其屋”的和谐社会理念。从这个意义上讲,经济适用房不该取消。

二、经济适用房能否出租,这位人士认为,在这个问题上要宽容,要先调查清楚再发表言论。他提供的相关资料表明,南京经济适用房出租是个别现象。就是在这些出租经适房的个案中,他认为有些也是情有可原的。有的家庭从经适房中

挤出一间出租来还贷;有的家庭租赁更为便宜的房子,而出租了经适房用于补贴家用。

他说,我们为什么不能对穷人更宽容一些呢?为什么同样是占有了更多公共资源的机关事业单位人员个人拥有的房改房出租偏偏无人质疑呢?

三、政府部门要做的最重要的事是把好经适房中购关,真正做到只能让低收入家庭买经适房。真正通过公开、公正、公平的方式保证经适房这个政府构筑的住房保障政策中的一环发挥应有的作用。

本版撰文 快报记者 刘向红