

保障房政策亟待调整

近日，从中央到地方不断有新的保障房政策出台。比如，央行、银监会联合发布《关于认真做好公共租赁住房等保障性安居工程金融服务工作的通知》，要求银行加大力度，支持和配合地方政府做好保障房建设工作。北京、天津等地方政府出台文件，要求加快推进公共租赁住房和规范管理，以及增加公租房建设。给人的感觉是，在保障房政策中，“公租房概念”逐渐突出。

与加快公租房建设的消息相比，保障房整体的问题有些负面。前些天，央视曾曝光北京市有大量保障房违规出租。另据“中国之声”《新闻纵横》报道，北京海淀区曾有200多套限价房空置两年多，分配过程中出现套利乱象；深圳曾曝光25名保障房申请造假者名单；青岛曾有部分经适房被公开叫卖……

保障房政策作为一个整体是否存在不公平？曾经为人们所猜疑。今年7月全国人大常委会审议2010年度审计工作报告时称，在16个城市2010年开工建设的公共租赁住房，出租2.97万套，其中，有4407套廉租住房被违规租售或另作他用，有4247套廉租住房被分给了不符合条件的家庭。在官方的正式报告中，“违规”保障房高达近三成，可见已不是个别现象。

保障房分配中出现的问题不仅让人诘问公平，警惕腐败，已经开始引发



人们对保障房制度的反思。实行保障房制度的本意，应该是让一部分低收入者实现“居者有其屋”，是为了解决住房分配中“苦乐不均”、差距过大的矛盾。但在目前的条件下，如何公平地分配保障房却是一个难题。比如，现在一些城市将保障房申请者的资产检查的工作完全交给基层，而这其实是基层街道办或居委会不可能完成的任务。在资产审查不实的情况下，“骗购”、“骗租”现象无法避免。

我们认为，保障房分配问题的进一步合理解决要从两方面入手。首先，必须从严管理。除对保障房申请者事先审查资格之外，保障房出售、出租后要跟踪监控，定期或不定期进行检查，并鼓励举报。同时，对违规申请，违规购房租房，违规出租转租者，一经查实，必须加大处罚力度。比如，对欺诈获取保障房的人，

让其终身不得再有申请保障房资格。比如像深圳那样对其处以20万罚款，甚至像新加坡那样对以欺诈的手段来谋取保障房的居民采取拘留甚至判刑的严厉手段。总之，事关公平、事关保障房分配的大事，宜严不宜宽。

其次，根据实践中暴露的问题，需要适时调整现行的保障房政策。其中，一是应取消不尽合理的、难以界定的“限价房”。二是，在经济适用房和公租房中应缩小经济

朱中一：

保障房不能只盯着“建设”

今年1000万套保障房的建设任务主要落在地方政府肩上，地方政府的资金、土地压力非常大。广东这种企业自建保障房的方式，实际上是缓解压力、加快建设进度的一种探索。

对于这种探索，不能堵，而要加以规范和引导。比如大企业利用自有土地建设公共租赁房，就应该将其纳入政府整个保障房建设的盘子里。从土地供应、规划、建设、分配，都应该统一进行。政府应该设立一个准入门槛，严格限制可以自建保障房的条件，不能“谁想干都能干”。

同时，政府也应该对其进行统一的监管，以保证这些保障房分配给普通员工，只租不售，多余房源向社会供应。必要的情况下，政府可以直接“接盘”，由政府按照既有的保障房管理规定来组织分配。

在鼓励类似探索的同时，政府的思路应该更加开阔，不要仅仅把目光盯在“建设”上。现在我们讲“市场的归市场、保障的归保障”，实际上是将两个住房体系割裂开了。要搞好调控，没有保障房不行。要搞好住房保障，也可以发挥房地产市场的作用。

比如，现在市场上有很多

房龄较长、户型不合理的存量房，不少老百姓想卖这些房子，再购买改善型住房。但是，这样的房源在市场上不好销售，加上限购政策的影响，流通起来很困难。但这些房源，往往户型小、配套好、位置优越，很适合用作保障性住房。

政府完全可以收购这些房源，加以改造和翻新，作为保障房出租出售。对于把房子卖给政府做保障房的居民，也可以考虑给予一定的税费或政策优惠。

这种思路还可以更开阔。在城中村改造甚至处理已建成的小产权房时，政府也可以考虑收购符合规划设计条件的房源，投入一定的资金增加配套，改造为保障房。实际上，城中村和小产权房里，本来就聚集了大量低收入的外来人口居住，如果能改造成保障房，既节约了保障房建设的时间和资源，又改善了居民的居住条件，一举两得。

在进行各种探索的同时，有一点必须明确，就是要进行全过程的监管，警惕在探索过程中保障房变味、走样，甚至成为少数人牟取不正当利益的工具。对于探索成功的经验，也应该尽快进行规范，加以推广。

“限”字当头 刚需发力 民生地产成为2011年主题

调控仍未放松，微妙的市场态势使得买卖双方均在纠结中度日，房价降与不降再度成为舆论焦点。

半年多的交锋，徘徊，惆怅或喜悦，让这一次的房产集中展示交易大会注定“味道”十足。

高档别墅、精品大宅、刚需产品、二手置换房将齐齐亮相展会，精彩的活动也将随之而进行！

一次楼市转折期的见证之旅即将开始！

2011(二十五届) 齐鲁秋季房地产 展示交易会

招商
进行中.....

时间：9月16日—9月18日 地点：济南舜耕国际会展中心 主办：齐鲁晚报·生活日报 承办：齐鲁晚报天一国际会展有限公司

媒体支持：中国主流媒体联盟 SDTV《齐鲁地产》《城色》杂志 大众网 搜房网 新浪乐居 焦点网 山房网.....

招商咨询电话：0531—85196595/6176/6382