



現代中國

置業安居

2011年3月，國務院提出2011年中國要新建1,000萬套保障房安居工程，大致包括：400萬套棚戶區改造住房，200萬套經濟適用房和「兩限房」(限套型面積、限價位)，160多萬套廉租房、220萬套公共租賃住房。官方公布資料顯示，去年1月至9月中國保障房安居工程開工率已達98%，其中北京、河北等15個省區市已完成全年保障房安居工程的開工任務。衣食住行是人的基本需求。住有所居是人民的迫切願望，是以人為本、科學發展的重要內容。鑒於房價日益飆升，如何保障人民尤其是困難家庭的住房需要，是中國政府迫在眉睫的挑戰。 ■嘉賓作者：岳經綸教授



建好保障房 人人有屋住

作者簡介 岳經綸 中山大學政治與公共事務管理學院副院長、中山大學中國公共管理研究中心副主任、中山大學流動人口公共衛生政策研究中心副主任、社會保障與社會政策研究所所長、《中國公共政策評論》主編及《公共行政評論》編委。

Kan Sir 通識教室 www.kansir.net

■湖南省在去年10月已完成2011年保障房目標任務，全年保障房超額完成。資料圖片

概念鏈接

4大保障性住房簡介

- 兩限商品住房**：即「限套型、限房價、競地價、競房價」。為降低房價，解決本地居民自住需求，保證中低價位、中小套型普通商品住房土地供應。目前首批限價房的套型建築面積全部為90平方米以下。
- 經濟適用房**：政府以劃撥方式提供土地，免收相關基礎設施配套費等各種行政事業性收費和政府性基金，實行稅收優惠政策以政府指導價出售給有一定支付能力的低收入住房困難家庭。這類低收入家庭有一定的支付能力或有預期的支付能力，購房人擁有一定產權。
- 廉租房**：政府或機構擁有，用政府核定的低租金租賃給低收入家庭。低收入家庭對廉租住房沒有產權，是非產權的保障性住房。
- 政策性租賃房**：指通過政府或政府委託的機構，按照市場租價向中低收入的住房困難家庭提供可租賃住房，同時政府對承租家庭按月支付相應標準的租房補貼。目的是解決家庭收入高於享受廉租房標準而又無力購買經濟適用房的低收入家庭住房困難。

■參考資料：《1000萬套！各地給力保障房建設》，新華網房產頻道

資料一：中國各地「十二五」規劃保障房建設

地區	「十二五」規劃中提出的保障房建設
北京	計劃新增保障性住房100萬套。
上海	計劃新建住宅約1.3億平方米，其中各類保障性住房佔新建住房總套數的6成。
重慶	計劃建成公租房4,000萬平方米，覆蓋城鎮住房困難家庭、進城農民工、大中專畢業生和外地來渝工作人員等人群。
深圳	計劃籌集建設保障性住房24萬套，安排資金投入約為691.65億元，為40.8萬戶符合條件的本科以上學歷人才安排住房保障。
杭州	將公共租賃住房、廉租住房、經濟適用住房、拆遷安置用房、人才專用住房這5類保障性住房的建設列為破解「十二五」住房難問題的重要任務。
南京	預計將提供各類保障性住房27萬套，其中廉租住房1萬套，經濟適用住房3.2萬套，公共廉租房3.5萬套，限價商品房1.3萬套，拆遷安置房18萬套。
天津	將新增保障性住房40萬套，比「十一五」期間增加20%。

■參考資料：《1000萬套！各地給力保障房建設》，新華網房產頻道

資料二：中國各地2011年保障房建設進度

地區	2011年保障房建設進度
北京	力爭全年竣工各類保障性住房10萬套。
上海	將建設和籌措保障性住房1,500萬平方米，約22萬套。其中，經濟適用住房開工500萬平方米，約8萬套。
廣州	計劃籌集8.5萬套保障房，其中十區範圍內計劃籌集8.15萬套。
深圳	「十二五」深圳總建築面積約1,536萬平方米，規劃套數較「十一五」期間增幅70%，預計總投資約646億元。
杭州	建設目標確定為501萬平方米、48,300套。
南京	南京必須新建5.7萬套保障房。
天津	已新開保障房項目10個，近58,000套。
成都	市區縣已完工建設各類保障性住房10,492套，其中廉租住房8,170套，經濟適用住房2,322套。

■參考資料：《保障房建設面臨「中考」》，鳳凰網

概念圖

保障房

可分為兩限商品住房、經濟適用房、廉租房，以及政策性租賃房4大類，用以保障人民尤其是困難家庭的住房需要。

建造困難

- 建設資金嚴重短缺。
- 各地建設用地指標有別。

改善方法

- 調節各地方政府財政資金分配。
- 放寬土地計劃制約。
- 強化法制建設，確保夾心層與婚育族的住房需要。
- 完善資訊管理，確保住屋申請公平公正公開。

工期短資金缺 房屋品質成疑



■當局應加強保障性住房管理工作，確保夾心層與婚育族的住房需要。 資料圖片

中國領導層對保障房建設懷着雄心壯志，旨在保證每一位公民「住有所居」的權利。然而，頂着巨大的政績壓力，地方在完成保障房建設目標過程中，各種問題已顯端倪。例如某些地方出現了將集資房、早前的福利房、大批拆遷房等當作保障房，而且新建保障房屢屢爆出品質問題。其中主要原因可歸結為以下兩點：

1. 建設資金嚴重短缺

上級政府的財政補助有限，地方政府集資能力亦有限，尤其是落後的发展中地區，實質上增加了地方的財政風險。

2. 建設用地指標制約

上級政府下達的保障房用地指標與地方保障性住房用地需求存在一定差距，影響到建設的進度。保障房建設乃是民生工程，關乎老百姓「住有所居」，而保障房品質保證則關乎「居可安心」的根本問題，理應正視。此外，據媒體報道，許多地方被指存在保障房胡亂分配現象，如福建龍岩公務員「團購」保障房事件等。保障房分配的「准入、公示、管理、退出」4大環節遭遇的問題，反映中國保障房建設的公平分配機制發展過於緩慢。怎樣確保真正做到保障性住房分配的公正公平，以防止新的分配不公成為社會各界關心議題。

粵民購屋「無望」 售價高最不滿

廣東省作為全國經濟發展前沿大省，同時也是公民意識相對較強的省份，人民對於廣東省的保障房建設十分關注。廣州社情民意研究中心對此進行調查。總體而言，公眾對保障房建設的評價較低，對保障房產生「無望」的心態。具體表現如右方5點：



■保障房對收入不高的新婚夫婦非常重要。 資料圖片

1. 對於「上市數量」持不滿意態度的超過3成，其中困難戶與婚育族接近4成。可見保障房原有數量難以滿足大眾需求，滿意度較低；
2. 申請條件設置的滿意度甚低，總體而言只有13%；
3. 公眾對申請輪候時間的滿意度與認知度相當低，總體滿意度與「不清楚」的比例分別為10%與51%；
4. 公眾對保障房分配不公平問題明顯，總體不滿意度超過三成；
5. 售價偏高，壓力不小。各群體均對「銷售價格」最為不滿，即使成功申請也不保證能買得起。

■保障房對收入不高的新婚夫婦非常重要。 資料圖片

如何改善保障房建設？

1. 調節資金分配 放寬土地制約

根據各地方政府的財政能力，予以適當財政補償，並解決土地計劃制約難題。要將供應保障性住房建設用地作為優先的政策議題，尤其應積極服務社會弱勢群體，加以重視社會民生工程。同時亦要引入公民監督機制，多方監督地方政府的建設進度與樓房品質。

2. 強化法制建設 完善資訊管理

無規矩不成方圓，法制建設在保障房建設的分配環節尤顯薄弱，應加強保障房管理，嚴格規範管理並擴大保障範圍，尤其要關注夾心層與婚育族的住房需要。

3. 申請程序公開 住房分配公平

保障知情權是公開制度的第一步，具體應從以下幾個方面着手：首先是申請條件及其變化；其次是房源，中長期規劃及每年額度、房源類型的構成；最後是分配，包括何種方式、哪些程序和輪候時間等。



資料三：保障房核心事項評價

—以廣東省為例(單位：%)

指標及類型\態度	滿意度	一般	不滿意度	不清楚
上市數量				
總體	14	27	33	26
困難戶	10	24	42	24
外來人員	13	30	34	23
婚育族	10	31	39	20
申請條件設置				
總體	13	23	27	37
困難戶	11	21	35	33
外來人員	12	23	32	33
婚育族	9	28	37	31
申請輪候時間				
總體	10	16	23	51
困難戶	10	15	32	43
外來人員	11	18	26	45
婚育族	9	19	30	42
分配結果公平				
總體	13	19	31	37
困難戶	14	19	37	30
外來人員	10	20	37	33
婚育族	9	23	37	31
銷售價格				
總體	14	19	35	32
困難戶	12	17	42	29
外來人員	11	21	38	30
婚育族	14	23	39	24

■資料來源：《「安居焦慮」的社會背景——住房保障公眾意見研究報告》，廣州社情民意研究中心

■內地房價日益飆升，如何保障人民尤其是困難家庭的住房需要是中國政府迫在眉睫的挑戰。 資料圖片

延伸閱讀

1. 《住房保障要給民眾一個預期》，廣州社情民意研究中心，2011-11-7 <http://www.c-por.org/reportview.aspx?tid=155&id=344>
2. 《「十二五」保障房建設：讓一億人住有所居》，香港文匯報，2011-3-8 <http://paper.wenweipo.com/2011/03/08/YO1103080010.htm>
3. 《千萬套保障房 怎樣才能保障老百姓住有所居》，中國網絡電視台 <http://big5.cctv.com/gate/big5/jingji.cntv.cn/special/bz0918/index.shtml>

想一想

1. 中國「十二五」規劃保障房建設帶來哪些利與弊？試舉例說明。
2. 如何才能建立完善的保障房分配機制？
3. 你認為香港的公屋/居屋政策對內地有何啟示？

資料速遞站

請即登入<http://kansir.net> 「Kan Sir 通識教室」瀏覽更多參考資料及學習教材。