

我国保障房现状及可持续发展研究

马 蕾

(山东女子学院社会与法学院,山东 济南 250002)

〔摘 要〕 与商品房相比,我国保障性住房存在规划布局不合理、分配制度不完善、政策法规不健全等问题,需要不断探索。政府部门应当对保障性安居工程承担起应有的责任,首先是拓展融资渠道,多方筹措资金解决低收入家庭住房困难问题;其次是完善住房结构,合理配置资源,合理引导住房需求,用市场化、半市场化和非市场化多种方式逐步解决不同层次消费群体的住房问题;最后,坚持信息公开制度,加强监管及社会舆论监督,有计划、分步骤地建立住房保障体系,实现保障房可持续发展。

〔关键词〕 保障房;规划;融资;分配;可持续发展
〔DOI 编码〕 10.13962/j.cnki.37-1486/f.2015.06.015
〔中图分类号〕 F293.3 〔文献标识码〕 A 〔文章编号〕 2095-3410(2015)06-0113-07

一、引言与文献综述

住房问题解决不好,易引发社会矛盾。无论是欧美还是亚洲发达国家,都有住房保障体系。保障房是与商品性住房相对应的一个概念,是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房,是我国城镇住宅建设中较具特殊性的一种住宅类型。

2006 年“国六条”出台,保障房建设开始成为中央政府力推的重点。2007 年,中央加大保障房建设力度。2012 年,全国保障房的兴建数量几近规划中的一半。“据统计,至 2012 年底,全国所有市县均建立了廉租住房制度,72.97% 的市县建立了公共租赁住房制度,60.06% 的市县建立了经济适用住房制度,23.75% 的市县建立了限价商品住房制度,80.47% 的市县实施了棚户区改造,住房保障体系初步建立,保障性安居工程覆盖面不断扩大。”^[1]

但近年来,保障房频频暴露出各种问题,引起国内外学者的广泛关注。本是为解决中低收入家庭住

房需求的保障房屡遭尴尬,保障房现状如何? 面临哪些问题? 不少学者对保障房问题进行了研究,基本观点包括:我国保障性住房的可持续发展理念应包含经济可持续、社会可持续和生态可持续等三个方面^[2]。保障房作为一项准公共物品,政府应在不过度损失市场效率的前提下满足我国中低收入家庭的住房需求,但我国现存的住房保障制度既缺乏效率又有失公平,究其原因则在于政府没有协调好住房市场各参与者的利益。从美国的住房保障体系可以看出,政府在住房市场明确的定位及长期制度化的安排是解决保障房回归本位的关键^[3]。保障性住房供应体系作为政府解决市场失灵和保障基本居住需求而推行的一项公共政策,是对市场机制的必要补充,应推进保障房市场、商品房市场双轨制发展^[4]。保障房户型面积普遍较小,但是小户型并不代表标准和质量低下,也并不代表不实用,反而更应当提高保障房建设的标准和实用性^[5]。保障房建设中所面临的资金缺口问题,应通过商业银行、吸引

〔基金项目〕 本文是山东省住房和城乡建设厅科技项目“我国保障房现状及可持续发展研究”(项目编号:2012RK032)的阶段性成果。

〔作者简介〕 马蕾(1968—),女,山东济南人,山东女子学院社会与法学院副教授。主要研究方向:住房保障理论与政策。

保险资金、债券市场、金融创新等途径逐步引导多渠道资金用于保障房建设^[6]。我国保障房建设及运营可以借鉴国际上采用公私合营制运营公共事业的手段,引入民间资本。^[7]

二、我国保障房现状调查

为了解我国保障房发展现状,本文采取问卷调查、资料搜集等形式,广泛搜集查阅各省市保障房的相关政策及实施情况报道,对我国保障房现状情况进行了调查。调查共发放了 8000 份问卷,回收有效问卷 4206 份,其中山东省 3876 份,占 92.2%,江苏、上海、河北、河南、山西、四川、内蒙古等外省市有效问卷 330 份。山东省具体分布地区包括济南市 680 份,潍坊市 490 份,济宁市 320 份,烟台市 320 份,临沂市 310 份,菏泽市 270 份,青岛市 270 份,滨州市 220 份,泰安市 210 份,淄博市 200 份,聊城市 170 份,德州市 90 份,莱芜市、威海市、日照市、枣庄市各 80 份,东营市 60 份。通过调查我们发现,尽管各级政府相关部门和项目建设管理单位正逐步规范,我国保障房的建设与贯彻执行仍存在不少问题,主要表现为:

(一)价高位偏,保障房的规划布局不合理

保障性住房位置偏远,配套设施不全,建成后迟迟不能入住,或是入住了但生活不方便,导致不少申请者放弃申请。以目前经济适用房均价近 3000 元/平方米的调查显示,86.1% 的受访者认为房价超出申请者承受范围。在调查问卷中关于“若是购房,您当时购买房子的资金是_元/平方米?”问题的回答中,参与问卷的 4160 人中,有 930 人选择低于 1000 元/平方米,占 22.4%;有 1390 人选择 1000 – 2000 元/平方米,占 33.4%;有 1260 人选择 2000 – 3000 元/平方米,占 30.3%;有 580 人选择高于 3000 元/平方米,占 13.9%。关于“若是租房,您房子的租金是_元?”问题的回答中,参与问卷的 3780 人中,有 1810 人选择低于 500 元,占 48%;有 1400 人选择 500 – 1000 元,占 37%;有 440 人选择 1000 – 2000 元,占 11.6%;有 130 人选择高于 2000 元,占 3.4%;近半数的租房者选择的是较低的廉租房价位。对现在住房的满意程度问题,表示满意的占 43.5%,不足半数(见表 1)。

(二)骗租骗购,保障房的分配和运营管理不健全

表 1 保障房的规划布局满意程度情况调查

调查项目	人数	比例
1. 请问您家庭现在的住房面积是_平方?		
A. 低于 30	140	3.2%
B. 30 – 60	950	22%
C. 60 – 90	1640	38%
D. 90 以上	1590	36.8%
2. 请问您现在的住房属于哪种类型?		
A. 廉租房	460	11.1%
B. 经济适用房	1970	47.4%
C. 一般性租赁房	600	14.4%
D. 公共租赁房	180	4.3%
E. 无房	90	2.2%
F. 其他(如商品房等)	860	20.6%
3. 若是购房,您购买房子的价款是_元/平方米?		
A. 低于 1000	930	22.4%
B. 1000 – 2000	1390	33.4%
C. 2000 – 3000	1260	30.3%
D. 3000 以上	580	13.9%
4. 若是租房,您房子的租金是_元?		
A. 低于 500	1810	48%
B. 500 – 1000	1400	37%
C. 1000 – 2000	440	11.6%
D. 2000 以上	130	3.4%
5. 请问您对现在的住房满意吗?		
A. 十分满意	260	6.3%
B. 满意	1550	37.3%
C. 一般	1840	44.2%
D. 不满意	390	9.4%
E. 十分不满	120	2.8%

保障性住房解决的是低收入家庭住房困难问题,在调查问卷中有超过四分之三的人也这样认为。但在保障房分配和运营管理中存在不少问题,致使保障房原有的目的难以真正实现。据统计,2013 年保障性住房有 57.99 亿专项资金被挪用;有 10.84 万户不符合保障条件的家庭,违规享受保障性住房实物分配 3.89 万套、领取租赁补贴 1.53 亿元;有 1.13 万户家庭重复享受保障房的配租或补贴。^[8]

这一情况在调查问卷中也有所反映。问卷关于“您认为保障性住房发展还存在哪些问题?”的回答中,占 16.4% 的人认为申请门槛高;占 16.8% 的人认为机会分配不公平;占 13.5% 的人认为审批周期长、手续复杂;占 11% 的人认为容易产生关系房、福利房;占 13.7% 的人认为缺乏合理的监管和维护机制。关于“您觉得小区内是否有不应该得到审批的人员(依据收入)?”问题的回答中,有过半数的人认为存在这种情况(见表 2)。

(三)违规操作,保障房的法制建设不完善

由于保障性住房涉及的项目、单位和人员等具

表 2 保障房的分配和运营管理问题情况调查

调查项目	人数	比例
6.您觉得保障性住房的对象应是那类人? (可多选)		
A. 外来务工者	1790	23.2%
B. 本地区低保户	2470	32%
C. 本地区中低收入者	3370	43.7%
D. 其他(如残疾人等)	80	0.1%
7.您是怎样选择保障房的?		
A. 摇号	790	19%
B. 政府宣布	1220	29.3%
C. 自主选择	1990	47.8%
D. 其他方式	160	3.9%
8.您认为保障性住房发展存在哪些问题? (可多选)		
A. 申请门槛高	2430	16.4%
B. 可选择房源少	2680	18.1%
C. 地段不合适	1560	10.5%
D. 机会分配不公	2490	16.8%
E. 审批周期长、手续复杂	2010	13.5%
F. 容易产生关系房、福利房	1640	11%
G. 缺乏合理的监管和维护机制	2030	13.7%
9.您觉得小区内是否有不应该得到审批的人员(依据收入)?		
A. 有,而且很多	1450	34.9%
B. 有,但极少	860	20.7%
C. 没有	500	12%
D. 不知道	1350	32.4%

体情况较为繁杂,加之我国个人收入申报制度不健全,法律政策的边界不够清晰,前后政策不能更好衔接,透明度差。同时,也有利益调节和退出机制不够完善等问题。

在调查问卷关于“您是否了解保障性住房政策?”的问题中,回答了解的比例为 33.8%,仅占三分之一;关于“您是否会考虑保障性住房?”的问题中,有超过五分之一的人表示考虑也没有希望,表现出对保障房建设与分配的信心不足;关于“您觉得怎样规范保障性住房的建造和分配呢?”问题中,近四成的人寄希望于详尽的法律规范,近三成的人寄希望于网络等社会媒体的监督(见表 3)。

三、我国保障房存在的问题分析

与商品房相比,我国保障性住房在政策法规及贯彻实施上还存在不少问题,需要不断探索完善。

(一)资金短板与征地拆迁压力影响保障房的规划布局

保障房的规划布局不合理,保障房项目大都建在远离市区的地方,交通不便,公共配套设施不完善,这主要源于建设资金筹措和征地拆迁的压力比较大。

1. 地址偏远影响保障房的入住

当前,随着城市化进程加快,资本向城市高度集

表 3 保障房的法律政策制定与落实情况调查

调查项目	人数	比例
10.您是否了解保障性住房政策?		
A. 非常了解	10	0.2%
B. 基本了解	1490	33.6%
C. 听说过	2330	52.5%
D. 不知道	610	13.7%
11.您是否会考虑保障性住房?		
A. 会	2650	61.2%
B. 不会	690	15.9%
C. 考虑也没有希望	990	22.9%
12.在以下保障性住房房源中,您比较喜欢哪一种? (可多选)		
A. 集中兴建的廉租房	1070	17.6%
B. 现有公房或其他房源	1240	20.4%
C. 政府回购的二手房	390	6.4%
D. 新建的小户型经济适用房	3370	55.6%
13.您觉得怎样规范保障性住房的建造和分配呢? (可多选)		
A. 详尽的法律条文	2460	38.1%
B. 网络等社会媒体监督	1850	28.6%
C. 政府的行政例行检查	2060	31.9%
D. 其他	90	1.4%

中,土地价格飞涨,致使保障性住房用地需求差距大,新增用地申报指标严重不足,建设用地指标日趋紧张,建设用地瓶颈制约,保障房建设用地严重滞后。因此,在建设保障性住房的过程中,地方政府一般将保障性住房建在了位置偏远的地方。

保障房选址偏远致使其建成后入住率偏低,许多入选家庭宁可“蜗居”市区,导致不少申请者放弃申请。一些城市“经适房”被弃购的新闻也不断出现。“2012 年 5 月 3 日,郑州市第三期‘经适房’轮候供应未出现期待的热销局面,反而爆冷。此次提供 4002 套房源供选购,只有不足 10% 的人登记选房,绝大多数放弃了机会,因为这些房源大都在郑州三环外。在其他地区,这种类似的局面也不断爆出。”^[9]

2. 配套设施不健全增生活成本

由于位置偏远,加上资金筹措方面的问题,致使保障房的配套设施不完善。保障房的资金来源主要依靠各级财政部门的财政预算安排、奖补资金、住房公积金增值净收益和土地出让净收益提取等渠道筹集。保障性住房是资金投入最大的一项民生工程,上级补助有限,大量的建设任务下达后,地方政府资金筹措困难,建设资金严重不足。以安徽六安寿县为例,作为国家级扶贫工作重点县,财力极其有限,“2011 年仅廉租房和公租房预算资金就多达 7000 多万元,就占了全县民生工程预算资金 1.4 亿元的

50%左右,而全县一年地方预算收入仅为4.45亿元,配套压力超出了地方财政的承受能力。^[10]

保障房公共基础设施不能及时跟进,空间结构不合理,配套设施不完善,给居住者带来生活上的不便。面对偏远、交通和生活成本昂贵的保障房,在保障房的集中区域,一些与生活息息相关的服务业也择地而栖。同时,保障对象群体收入普遍很低,租金和小区物业费收费困难,长此以往,导致小区服务水平下降,人居环境变差的问题日益突出,这不仅加剧了居民的不满情绪,而且增加了管理难度。上述种种原因致使保障房建成后迟迟不能入住,或是入住了但生活不方便。

3. 质量存在问题影响居住安全

有的地方片面地追求“开工率”,使得一些保障性住房手续不全就开工建设。一些建筑商为赶工期,降低建筑成本,不惜偷工减料,进而影响结构安全和使用寿命。手续不健全,工程不达标的保障房影响竣工和入住,存在质量安全隐患,质量事故屡有发生,影响了社会的安定,激化了社会矛盾。“据报道,获得深圳市优质结构工程多项荣誉的深云村项目因出现大面积裂缝而遭到居民投诉。保障房项目因质量问题被拆除的有被拆除6栋楼的北京市大兴旧宫三角地项目,被拆除8栋楼的河南省郑州市汇景嘉园项目以及被拆除部分楼层的青海省湟中县康川新城项目。”^[11]保障性安居工程质量不容乐观,给社会带来了极坏的影响。

(二)制度的不完善和执行的不严格影响保障房的分配和运营管理

保障房分配不公使给符合条件的保障对象入住带来困难,低收入家庭住房得不到保证,严重违背了保障房建设的初衷,引起了老百姓的不满,容易导致更严重的社会问题。保障房分配不公问题根源于制度的不完善和执行的不严格上。

1. 申报不实,审核有一定难度

保障房的申请由申请人提交申报材料,审核部门依据相关材料进行审批。由于目前房屋、收入、常住人口等信息制度不完善,审核部门对保障对象缺乏足够的了解,单纯依据审核对象提供的材料审核各种证明时,辨别送审材料的真实程度有限,又没有足够的力量进行实际调查,加之有的工作人员不按

规定程序和条件审批,甚至协助弄虚作假,致使分配中存在申请者弄虚作假、申报不实等现象。准入条件审核不严,使保障性住房成为一些人牟利的工具。

2. 程序复杂,摇号产生不公平

目前我国保障房申请程序较为复杂,往往须经过一系列的流程,长达数月,而保障房申请人一般都是低收入者,文化层次不高,难以适应繁琐的程序。在此次问卷调查中,选择采用摇号方式的比例仅占19%,远低于政府宣布和自主选择方式,原因在于通过电脑随机抽取数码来决定保障房分配的方法也存在一定不公平:一是摇号虽由电脑程序控制的,但程序却是可以人为操纵的;二是摇号的随机性导致一些人连续数次申请却从未选中,特别对需求迫切的申请人不利。

3. 监管漏洞,退出和惩处机制不完善

保障房管理信息化建设和动态监管工作滞后,缺乏退出和监管的法律规定,导致普遍存在退出困难问题。首先,退出机制不健全。对享受保障性住房的家庭,由于缺少个人收入申报制度,申请人收入发生改变时如何退出缺乏法律方面具体规定,所以不能及时退出。其次,对违规行为处理力度小。现行处罚主要是针对违规者做出取消一定时间内的申请资格、退出保障房以及行政处罚等,处罚力度小导致违法成本低,而违法成本低的后果会使违法者对弄虚作假行为有恃无恐。此外,目前的处罚主要针对申请者,而对工作人员违规行为缺少有效惩处规范。

(三)法制不健全和房改的不彻底致使保障房乱象丛生

现行住房保障政策都是以规范性文件形式发布的。1999年建设部出台《城镇廉租住房管理办法》,该办法于2003年被建设部等五部委发布《城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》(第120号令)取代。2007年建设部等七部门联合制定的《经济适用住房管理办法》以及2010年关于公共租赁住房指导意见等。上述规范性文件从不同角度对保障性住房管理提供了法律依据,但由于规范过于原则,可操作性不强,加之规章效力较低,没有上升到法律层面,难以形成有力的制度约束,管控的效果并不大。

1. 概念不清,标准不一

我国保障性住房供应体系包括廉租房、公租房、经济适用房和限价房。廉租房是针对低收入家庭,公租房供应对象主要为中低收入家庭,经济适用房和限价房面向城市低收入住房困难家庭。目前,我国居民多元化的收入和信息登记制度不完善,各地对低收入、中等偏下收入、中高收入确定标准不一,致使对保障房保障对象的界定不清。加之保障房的种类偏多,结构不合理,保障面窄,管理成本高等因素,导致保障房问题不断。

2. 集中建设,凸显居住分化

保障房的规划选址方面集中建设或将形成富人和贫民区的明显分野。目前,我国对保障性住房建设只有建设总量和单套面积的规定,对建设区域没有明确要求,所以地方政府出于资金和土地条件的限制,采取集中建设的方式,导致保障房与其他区域存在明显差异,极易造成地域歧视,影响社会的和谐稳定。

3. 政策不周,定向保障房引发质疑

由于保障房的界定不清,保障房异化为福利房的风险也为社会关注。比如,“经适房”的价格一般在 3700 元左右,而商品房已经均价 7000 元/平方米以上,高房价将中下等收入者的购房难问题凸显出来,促使不属于保障范围的人也会将目光转向“经适房”,加之制度的不完善,比如对“经适房”销售的对象限定不清、特定的信息不透明等,借此徇私舞弊、违规操作等行为也就难免。一些地方出现鼓励企业自建房分给职工,武汉的东风本田、中粮等企业的自建房就列入保障房项目。“据报道,位于北京东四环外寸土寸金的广渠路的‘广华新城’是部委定向‘经适房’,定向销售给中央部委和中石化等企业,售价大约在 1 万元/平米左右,而其周边房价约 5 万元/平米,仅为市价的五分之一。在保障房的轮候者看来,保障房优先、定向给部委公务员和企业员工失之公平。”^[12]

实际上,面向部委公务员的定向保障房,并不是孤立存在,地方普遍建设的公务员小区,也面临着“公务员分福利房”的质疑。公务员的定向保障房之所以引起社会关注与质疑,根本原因在于房改不彻底。公务员工资水平与商品房房价之间有很大的差距,现行制度没有单独针对公务员住房的保障,但

又没有和普通市民一道纳入保障房体系,在一定程度上存在公务员优先享受保障房的情况,享受了很多优先的好处,确实不公平,加上事实上存在的不透明现象,引起了很多猜测。

四、我国保障房可持续发展研究

解决保障房的现实问题,实现我国保障房建设的可持续发展,要考虑到历史和现实情况,核心是从深化住房改革的角度进行,总的思路是要商品化,从工资改革入手,根据明确的政策来执行。

(一) 拓展融资渠道,解决保障性住房建设问题

融资难一直是阻挠保障房的发展进程障碍。要从保障房融资体系入手,在多方筹措建设资金的同时,可以考虑以企业全过程代建的方式参与保障房建设。一是多渠道筹集保障性住房财政资金。可以从公共预算、住房公积金增值收益、土地出让收益、国有资本经营预算、地方政府债券收入等渠道安排资金,用于保障性住房工程项目财政资金需求,同时根据项目工程进度及时拨付财政资金,确保财政资金专款专用,不得滞留、挤占和挪用。二是采取投资补助或贷款贴息方式支持企业参与保障性住房建设。对于企业投资建设保障性住房的项目,政府应当对企业给予适当的投资补助或贷款贴息。例如,黑龙江省各市县加大投入力度,畅通融资渠道,充分调动企业投资积极性,多渠道筹措资金,为项目建设提供了有力的资金支撑。三是落实保障性安居工程涉及的税费优惠政策。对于保障性安居工程建设和运营管理涉及的行政事业性收费、政府性基金(含土地出让收入)与相关税收减免政策,以减轻城镇保障性安居工程建设和运营管理费用。

(二) 合理分配布局,探索保障性住房规划问题

对于地方政府来说,在保障房资金短缺的情况下,选择相对偏远便宜的地块,可以减少建设成本,提供更经济的住房,使有限的资金能够帮助更多的困难者。因此,保障房的规划和选址需要探索。

首先,保障房集中建设存在弊端。美国 1973 年以前的公共住房以集中建设为主,导致一系列社会问题和冲突。英国政府 20 世纪 80 年代集中建设的安置房屋也带来犯罪率上升等社会问题。^[9]对此,我国一些地区采取了针对性措施。例如,河南省提出对于选址远、缺少配套设施的项目不立项不审批,

济南市对廉租房采取分散地块建设,武汉、郑州推行保障房与商品房项目混居配套建设等,这些方法值得借鉴。特别是采取在商品房住宅小区配建一定比例的保障房的办法,既能解决保障房集中建设导致的配套设施不完善问题,也在一定程度上避免了低收入群体居住过度集中问题,有利于低收入群体融入社会。

其次,应当调整保障房结构。保障房一定要确保分配到真正需要的人手里。针对其他购房群体,特别是中低收入者,可以采取实行货币补贴方式解决。从目前情况看,投入较少的廉租房、公租房有效资源不足,需要提高其在保障房结构中所占的比例,而经济适用房和限价房因为争议较大,分配方式不合理等问题需要进行限制并逐步取消。

再次,改变住房消费需求和消费模式,用市场化、半市场化和非市场化的多种方式逐步解决多层次消费群体的住房问题。解决住房问题,可以是租、买二手房,也可以是买一手房,要量力而行,建立从无到有、从大到小、从租到买、从旧到新的递次消费结构,不是随着经济的发展一次到位,而是分次到位,逐步改善住房条件。

(三)完善法律政策,解决保障性住房可持续发展问题

目前,保障性住房法律制度的不完善导致一些保障房乱象。因此,必须完善法律政策制度,解决保障性住房可持续发展问题。

1. 明确保障标准,合理界定收入

首先,对保障房的定义、功能、法律地位等进行原则性规定。住房保障制度首先是解决低收入家庭的住房困难,这一部分要通过廉租房解决;对于中等收入的家庭,部分靠公租房、经适房,部分通过中小套普通商品房解决;对于对中高收入家庭,应当通过商品房解决。其次,应当明确界定家庭收入水平,应当明确保障标准,健全准入机制,制定具体标准,界定什么情况属于低收入者,什么情况属于中低收入者,合理确定保障对象。再次,建立保障对象收入审核联动机制建设,提高保障对象审核工作的准确性。例如,通过住房保障部门与社会保障、税务、住房公积金管理等部门联动或联网,根据家庭成员每月缴养老保险、交税、缴纳住房公积金等情况,比对测算

家庭人均月收入;与公安(车辆管理)部门联动或联网,核实申请家庭有无机动车辆;与工商部门联动或联网,核实申请家庭开办工商企业情况;与银行、证券等部门联动或联网,审核申请家庭的金融资产;与房产部门联动或联网,核实申请家庭的房产信息。

2. 确定保障房的退出与监管机制

一是对保障房的申请步骤及程序向社会公开。例如,陕西省建立保障性住房信息系统联网,向社会公开保障性住房房源、保障对象和保障过程,这种阳光操作,接受有效监督的做法值得借鉴。二是建立合理、完善的退出制度。例如,成都市通过“梯度退出”机制,定期或不定期进行入户核查,对不符合条件的住户及时清理出去,为完善保障对象在适当条件下退出提供政策支持,使保障性住房发挥其应有的保障作用。

3. 明确法律责任,加大惩处力度

保障房之所以出现骗租骗购现象,主要是违法成本低,惩处效果差。因此,应当明确法律责任,加大对违规者的处罚力度。一是建立保障性住房诚信档案,完善失信惩戒机制。凡是没有如实申报家庭财产收入和住房情况,通过虚报瞒报收入、住房等骗取保障性住房骗租骗购的行为,一经查出,记入不良记录或通过一定渠道进行一定范围的曝光。二是加大对违规者的惩处力度。除了强制清退外,还要依据不同情况,处以一定期限的禁入、不同程度罚款直至追究刑事责任。此外,对于涉及的公务人员,还应当追究行政责任。例如,南京规定骗取保障房的家庭和个人“一经查实”,五年内不得再享受住房保障政策。三是采取严格的措施解决保障房不同程度的质量问题。例如,江西省对工程项目实行终身责任制,山东省推行分户验收制度和禁止验收不合格工程交付使用制度等,这些经验值得借鉴。

参考文献:

- [1] 审计署. 2012年城镇保障性安居工程跟踪审计结果[EB/OL]. 中国网 <http://www.china.com.cn>, 2013-08-09.
- [2] 郭芳. 关于我国保障性住房建设可持续发展的几点思考[J]. 企业改革与管理, 2014, (23).
- [3] 常青. 试论我国保障房存在的问题及解决对策[J].

中国市场,2011,(11).

[4] 韦颜秋. 我国保障房融资体系建设现状与构建[J]. 中国国情国力,2012,(02).

[5] 路昀. 基于居民满意度调查广州保障房住区公共空间优化设计策略[D]. 广州: 华南理工大学硕士学位论文, 2013.

[6] 路君平, 糜云. 我国保障房的发展现状与融资渠道探析[J]. 中国社会科学院研究生院学报,2011,(06).

[7] 袁博. 我国保障性住房基金运行及模式研究[D]. 北京: 对外经济贸易大学博士学位论文, 2014.

[8] 陈炜伟, 张晓松. 审计署: 57.99 亿保障性安居工程专项资金被挪用[EB/OL]. 新华网 <http://www.xinhuanet.com>, 2013-08-09.

[9] 高虹. 我国保障房建设调查: 存价高位偏骗租骗购问题[N]. 新京报, 2012-05-08.

[10] 李国幸. 关于保障性住房建设工作存在的问题及建议[EB/OL]. 六安市人大网 <http://www.lasrd.gov.com>, 2011-11-02.

[11] 佚名. 加强对保障房的质量监管, 重拳整治骗取保障房现象[EB/OL]. 搜房网 <http://www.fang.com>, 2011-12-30.

[12] 曾辉, 张旭. 北京部分经适房被爆定向销售给中央部委和央企[EB/OL]. 中国青年网 <http://www.youth.cn>, 2013-06-21.

(责任编辑: 宋 敏)

Research on the Status and Sustainable Development of China's Affordable Housing

Ma Lei

(School of Society and Law, Shandong Woman's University, Jinan 250002, China)

Abstract: Compared with the commercial housing, there exist some problems in affordable housing, such as unreasonable planning, imperfect distribution system, and imperfect policies and regulations, etc. We believe that the Government should take more responsibilities for affordable housing projects. The first step is to expand financing channels to solve the difficulties of low-income families. The second step is to improve the housing structure, allocate resources rationally so as to guide reasonable housing demand and solve the housing problems of different levels of consumers with a variety of ways including the market, half-market and non-market ways. And the third step is to improve information transparency, strengthen supervision, establish housing security system step by step and realize the sustainable development of affordable housing.

Key Words: Affordable housing; Planning; Financing; Distribution; Sustainable development

