

保障性住房建设应绕过开发商 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022__E4_BF_9D_E9_9A_9C_E6_80_A7_E4_c67_286652.htm 随着《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》原则通过，要求经济适用房建筑面积控制在60平方米左右，并明确廉租房将覆盖城市低收入人群。但最关键的问题是：如何确保《意见》中的精神得到不折不扣的落实？这其中，保障性住房的建设资金来源如何解决依然是一个不容乐观的问题。众所周知，保障性住房建设之所以多年来在各地进展很慢，缺乏资金保障是一个重要因素。《意见》中为此明确规定：地方政府要将廉租房保障资金纳入年度预算，住房公积金增值收益除去必要的开支后要全部投入廉租房建设，土地出让净受益用于廉租房建设的比例不得低于10%。这些规定为保障性住房建设资金提供了必要的保证，但“开源”的同时，我们似乎也应该在“节流”上下点工夫。一个最现实的解决方案是：保障性住房建设绕过开发商，由相关政府部门直接交由建设单位施工。如此一来，开发商利润这块成本就可以省下来。保障性住房的建设从土地划拨、资金投入等方面看完全是政府行为，但在具体的建设环节，当前的通行做法则是交由开发商进行开发。虽然各地政府都对保障性住房的利润率作出了严格的限定，但无论如何，开发商总是要赚钱的，一些黑心开发商更是为了提高利润率而偷工减料，导致一些保障性住房质量不合格，甚至存在严重安全隐患。事实上，房地产市场日趋成熟，原来依赖于开发商建设的保障性住房可尽快从层层逐利的开发环节剥离出来，实现最有效率的建设。

有资料显示，到2004年为止，全国有约5.9万家开发商，但大多数都属于中间商，尤其是施工环节，95%以上都是承包给另外的施工队伍。既然大多数开发商也是“二道贩子”，为什么建设保障性住房时，这个中间环节不能省略掉呢？事实上，从技术角度来看，政府部门绕过开发商开发保障性住房已经没有任何障碍，关键是看政府部门是不是愿意承担更大的责任，愿不愿意从与开发商千丝万缕的关系中脱身出来。在这方面，新加坡建屋发展局为我们提供了样板。新加坡建屋发展局是政府的组成部门，专门负责保障性住房的开发建设，从拿地、资金投入到具体的开发建设，均一手包办。这样做的最大好处是，建屋发展局不仅能全程参与管理、监控工程质量，而且由于绕过了开发商，也节约了大量资金，加快了“居者有其屋”梦想的实现步伐。我们可以充分借鉴其成功经验。

建设部拟设住房保障司 涵盖两限房等工作重点 谈及建设部筹建住房保障司事宜，湖南省建设厅房地产处处长彭先成表示，在此之前，省建设厅也已经向有关部门提交了相关报告，但具体情况还不明朗，要到本月24日召开的建设部会议上才能知晓。而在长沙，据了解，长沙市房屋产权管理局成立住房保障工作局的请示已经得到长沙市委、市政府批准，很快就将挂牌。这将是国内第一家住房保障工作局，而且，随着住房保障局的成立，《长沙市城市住房保障制度实施方案》也将出台，很多长沙居民的住房条件有望得到改善。“长沙住房保障局的主要职能，就是负责全市保障住房工作，通过购买、联建和政府订货等方式，集中储备保障住房房源，全面解决最低收入家庭住房困难问题，实现应保尽保。对于房地产行业，政府已不再仅仅只是通

过行政命令来进行调控，而是通过市场行为进行调节。”长沙市房屋产权管理局党组书记、局长石长松向本报这样表示。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com