# 我国经济适用住房摇号销售分析

来源：网络 作者：紫云飞舞 更新时间：2024-06-21

*【摘要】 经济 适用住房实行摇号销售体现了公平与公正，但其建设销售上仍然存在不规范的情况。为了使广大中低收入阶层真正能住上经济适用住房，文章针对经济适用住房的不足提出了相应的对策建议。【关键词】摇号销售 土地供应 政策建议一、现行经济适用住...*

【摘要】 经济 适用住房实行摇号销售体现了公平与公正，但其建设销售上仍然存在不规范的情况。为了使广大中低收入阶层真正能住上经济适用住房，文章针对经济适用住房的不足提出了相应的对策建议。

【关键词】摇号销售 土地供应 政策建议

一、现行经济适用住房存在的问题

经济适用住房实行摇号销售增大了销售的透明性，显示了公平、公正，但一些不合常情的事实还存在。

1、经济适用房的“灰市”交易

2、面积超标

3、供需矛盾问题日益尖锐

4、项目法人招投标无地可供

经济适用住房的总体规模不大，跟经济适用住房用地行政划拨关系很大。根据《郑州市经济适用住房建设管理办法》的要求，经济适用住房建设应由政府供应土地，项目法人实行招标确定。但自《办法》实施至今，房管局与土地部门多次协商，土地供应仍难以解决，无米之炊的现状致使招标工作无法适时推进。这就造成，一方面长期存在的由开发公司自行购置土地进行开发的现象依然成为经济适用住房开发的主要渠道，甚至有些开发企业拿到计划后到处找地的现象也时有发生；另一方面，由于管理部门掌握不了真实情况，也就无法给郑州市政府提供可靠的开发建设意向及布点方案，只能被开发企业牵着鼻子走，他们把地块谈到哪里，政府计划就下到哪里。

二、我国经济适用住房政策调整建议

1、进一步缩小购房人数，提高中号率

从目前经济适用住房政策运行模式来看，谁直接购买了经济适用住房，谁就享受了政府进行社会再分配的好处，而那些没有排到号或由于经济适用住房位置不合适而放弃购买的中低收入阶层，即使是他们更需要政府补助，但也无法获得。同样是受国家政策优惠的群体，不同的结果，造成有房与没房两种孑然不同的命运；同样的摇号销售，在同样的阶层上造成了分配不公平。

这种不公平与人们日常生活联系重大，因为对很多人来说，一辈子的心血也就是一座房子而已。因此应该消灭这种不公平，即尽量使所有有资格购买经济适用房的人都买到经济适用住房。而根据现有的购房条件，有资格的人实在很多，国家政策保障不过来。实在不能满足所有人的经济适用住房要求时，政府有必要进一步缩小保障对象。政府可根据每年能划拨的经济适用住房土地，估算每期摇号的经济适用住房套数，保障提供的经济适用住房套数与需求户数相当。

2、完善购房人资格审查条件

按目前《经济适用住房管理办法》规定：“申请经济适用住房必须由单位或街道办事处出具的收入证明和住房证明，对出具虚假证明的单位，由经济适用住房主管部门提请有关部门追究单位主要领导的责任”。规定清楚，但由于经济适用住房主管部门与申请人之间存在信息不对称，难以全面有效的遏制经济适用住房的骗购行为。为减少这种情况的发生，建议在购房人资格条件中附加个人担保制度，即每个经济适用住房申请者都要找到一个担保人，由担保人担保申请人收入、住房情况等的真实性。担保人必须符合一定的条件，最起码有稳定的收入或不动产之类，类似于银行贷款所需担保人的条件。一旦政府主管部门查出骗购行为，即要处罚申请人也要处罚担保人，这样不符合政策条件的家庭因为申请难度增加，而选择退出。

建议收入具体化。衡量家庭总收入的标准应该包括家庭总资产和现期收入两个部分，而不单单是工资收入。家庭总资产包括家庭拥有的不动产与 金融 资产，具体为在银行、合作社、邮局等的存款、股票、国库券、公积金等有价证券和其他投资以及自己居住的房产和其他不动产的产权价值；现期收入包括家庭所有成员的工资、薪金所得、住房公积金的单位交纳部分、住房补贴、生产经营所得和对企事业单位的承包、承租所得、劳务报酬所得、股息红利及利息所得以及其他所得，各个部分收入情况列举清楚。

3、加大惩罚措施

《 经济 适用住房管理办法》对违规建设和交易等有明确规定，如“擅自向未取得资格的家庭出售、出租经济适用住房或组织未取得资格的家庭集资、合作建房的，由经济适用住房主管部门责令建设单位限期收回或补缴价格差，并对建设单位的不良行为进行处罚”等，但是惩罚措施并没有详细规定，对经济适用住房主管部门的违规行为惩罚也比较模糊。各地经济适用住房主管部门应对各地经济适用住房销售情况负有不可推卸的负责，如果出现经济适用住房暗箱操作，相应的管理部门应该受到惩罚。如郑州市房管局应该对郑州所有经济适用住房房源登记清楚，保证所有经济适用住房都采取公开销售形式，避免开发商操作部分经济适用住房，也避免政府内部人提前把经济适用住房划出去。

可规定强制措施，一旦发现开发商进行不正当销售或超标准建设经济适用住房时，严格执行经济惩罚，惩罚力度要达到违规操作可获收益的几倍；而如果经济适用住房主管部门进行暗箱操作销售，除了经济惩罚外，还直接与政绩挂钩。同时为了尽量避免开发商和主管部门合谋，建议设立全国经济适用住房监督管理系统，各地所有经济适用住房情况都需要在此系统上登记与更新，任何人都可以在网上或管理中心查到所有经济适用住房房源等信息并可举报违规事件等。

4、鼓励建设经济适用住房，增加土地供应

美国1986年推出一项旨在促进中低收入家庭住房建设的LIHTC方案：对于建造符合一定建设标准住房的开发商，政府在10年内返还占整个工程造价4%的税费，减免额在10年内分期返还；要求所建住房能被60%以上的当地平均收入家庭所接受，并且这种购买力要持续10年。各地政府可以借鉴该方案，通过优先供应土地，优先提供信贷，逐年返还税费等措施，鼓励和引导开发商建设符合广大中低收入阶层需求的经济适用住房。

尽量扩大经济适用住房建设规模，保证土地供应。各地政府组织相关部门 分析 、预测经济适用住房市场需求，编制各地经济适用住房 发展 规划。经济适用住房市场需求旺盛，无疑可以把计划编制得大些，然而“郑州市经济适用住房建设年度计划应当控制在当年住宅建设总量的20%以内”，这种现象在全国都很普遍，究其原因是土地供应不足。相关部门应高瞻远瞩，设法扩大土地来源，在稳步增加住宅建设用地供应总量的同时，优化供地结构，加快存量地的盘活，以缓解住宅开发用地供应不足的压力；减少高档住宅的土地供应，尽量满足经济适用住房的用地需求，支持扩大经济适用房的建设规模，切实为广大人民服务。

5、规定经济适用住房的上市交易对象

新管理办法出台前，经济适用住房政策规定比较宽松，一些投机者利用政策漏洞，在已有商品房的情况下仍购买经济适用住房用于投机。新管理办法对购买对象和买后交易重新做出规定，即购房者必须是无房户或住房困难户，买后五年才能上市交易，且要将纯收益的20%上交政府。这虽然在一定程度上遏制了投机行为，但由于 目前 经济适用住房与普通商品房的差价较大，投机行为还在发生。为使经济适用房真正起到解决中低收入阶层住房困难的目的，建议限制经济适用房的上市交易对象，使进行再交易的经济适用住房不能像其他商品房一样在市场上自由买卖。即对购买经济适用房后进行再交易的，必须将房子按出售时间的经济适用房价格卖给经济适用住房管理部门，再由经济适用住房管理部门进行公开摇号销售。这样就可以有效地解决市场上买卖经济适用住房现象以及目前富人挤占穷人住房的 问题 ，确保购买经济适用房的都是中低收入家庭，是政府的优惠政策真正惠及的弱势群体。

【 参考 文献 】 [2]李忠峰：天通苑放号引千人排队，谁使经济房陷入尴尬[DB/OL]，http://，202\_-6-21. [4]栾姗：郑州首期经济适用房开始选房[DB/OL]，大河网，202\_-10-30.

[5]郭江华：经济适用住房政策：现状与改革思路[D]，江西财经大学硕士学位论文，202\_

（10）.

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！