

## 经济适用房不能因噎废食

### 时事透视

公共住房保障是公共服务提供的关键领域之一，据悉，中国住房和城乡建设部正在研究“公租房并轨”，将公租房与廉租房合并执行，并有可能取缔饱受诟病的销售型经济适用房。笔者以为，作为住房保障和供应体系的重要一环，经济适用房不能因噎废食。目前经济适用房存在的诸多问题并非出于政策本身，而是由于政策执行乏力和监督不足导致的。抛弃经济适用房，等于“把孩子连同洗澡水一起倒掉”。

作为商品房的重要补充，经济适用房由政府补贴建设，并面向城市低收入家庭出售，为解决多数市民住房需求提供了条件。随着近些年主要城市房地产市场火爆，房价一度高不可攀，人们对经济适用房的需求更是水涨船高。但是，由于缺乏信息公开和独立监督，经济适用房往往成为政府公务员，及与其有连带关系的人群的“自留地”。“近水楼台先得月”，经济适用房在许多地区演变为政府公寓楼，成为低薪公务员的主要福利来源。许多经济适用房空置或楼下停放豪车，让人们对其分配和用途产生质疑。与此同时，许多经济适用房作为政绩工程而贪大求全，设计不合理，价格又过高，难以满足低收入者的实际需求，俨然成了一个“鸡肋”，“食之无味，弃之可惜”。

与经济适用房相比，标准化建设并灵活出租的公租房，为中国一大批“候鸟式”的进城务工人员提供了基本居所。但是，在中国城市化日益加快的进程中，公租房无益于公共住房体系的可持续发展。公租房建设的供给与需求无法合理调配，政府过度介入使其可能遭遇极大波动风险。目前中国许多城市“腾笼换鸟”，大规模的产业转移使劳动力的流动性进一步加大。在这种情况下，许多城市可能建设了太多的公租房而空置，另一些城市则没有做好准备而面临住房短缺。1997年亚洲金融危机时，新加坡就兴建了过多住房，以至于政府不得不花费接下来的许多年消化，造成大量空置成本和维护费用，纳税人不得不为此买单。

不像新加坡组屋出租中普遍见到的房主与房客同在一个屋檐下，中国城市多数是整套住房出租，这些务工人员无形中与被区隔，他们很难培养城市主人意识并真正融入城市，有可能成为城市不稳定因素。打个不恰当的比方，公租房就好比中国城市普遍存在的“城中村”，那里违法建设的“握手房”叠床架屋，为低收入者提供了生息之所，但也成为城市发展中难以逾越的一道障碍。这些人群对于城市缺少眷顾，随遇而安，无法与城市同呼吸共命运，也很难成为城市发展不可或缺的中产阶级中坚力量。

城市住房改革需要双管齐下，将经济适用房抛弃等于自废武功。世界上没有哪个国家敢于一刀切，将所有鸡蛋放在一个篮子里。住房政策特别需要留有一定的空间和灵活性，尤其对于中国这样的大国更是如此。即便是组屋发展卓越的新加坡，也留有约10%的住房供租住，确保租住与拥有两个机制同时发挥作用。更为重要的是，双轨制可以为居民提供更多的住房选择，也有助于政策的灵活调整与市场因应。

“有恒产者有恒心。”新加坡的经验是“居者有其屋”而不是“居者租其房”。居民只有拥有住房，才会敝帚自珍，爱惜和投资住房。否则，单纯依靠廉租房，极有可能诱发中国城市居住格局的贫民窟化。更为重要的是，住房保值增值作用明显，可以成为中国脆弱的养老保障体系的主要组成部分，一定程度上实现“以房养老”。

当前经济适用房的改革需要回归其政策本位，即真正实现“经济”和“适用”，使人们负担得起，同时达到保值增值的长期投资功能。对于首次购房者，政府应设立严格的准入门槛，出台合理的补贴和优惠政策，使其能够买得起住房。经济适用房不能距离市中心太远，应该发展以卫星城镇为主的高密度住房体系，使人们能够就近满足工作、生活和休闲等需求。经济适用房不能好大喜功，应以多元化或多户型为导向，方便居民选购和升级换房。作为房地产市场调控的重要机制，经济适用房可以盘活金融信贷市场，缓和商品房价格波动产生的负面冲击，并能够为熨平市场波动、实现住房的保值增值功能提供基础。

借鉴新加坡经验，大力发展以经济适用房为主体的城市公共住房体系，或许是中国未来房地产市场可持续发展，和住房保障制度不断完善的出路之一。更为根本的是，经济适用房的建设与管理，完全可以成为中国反腐败的重要试验田，为建立一个以公开透明、独立监督和社会参与等为一体的廉政体系提供宝贵启示。作者是南洋理工大学南洋

公共管理研究生院研究员文章只代表个人观点