第一图书网, tushu007.com

<<我国城镇住房保障政策研究>>

图书基本信息

书名：<<我国城镇住房保障政策研究>>

13位ISBN编号：9787510814198

10位ISBN编号：7510814197

出版时间：2012-10

出版时间：九州出版社

作者：蔡荣生，吴崇宇　著

页数：231

字数：228000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：http://www.tushu007.com

前言

引言：住房保障政策——功在当代、利在千秋衣、食、住、行一直被认为是人类社会生存和发展的基本要素。
随着我国全面建设小康社会和构建社会主义和谐社会目标的先后提出，“加快推进以改善民生为重点的社会建设”成为现阶段我国改革开放和社会主义现代化建设的一项中心工作。
胡锦涛总书记在十七大报告中明确提出“加快推进以改善民生为重点的社会建设”
，“努力使全体人民学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居，推动建设和谐社会”。
可见，能否实现“住有所居”直接关系到我国社会的和谐程度，直接关系到全面建设小康社会目标的实现，具有极为重要的战略意义。
近年来，在我国城市化进程不断加快、住房价格快速攀升的背景下，丰富和完善城镇住房保障政策越来越受到社会各界的关注，被视为我国实现“住有所居”目标的一个重要途径。
一、居住权是一项基本人权居住权利不仅是人类生存权最基本的物质条件，而且是人类社会运行的保证。
《世界人权宣言》第二十五条就规定：“人人有权享受为维持其本人和家属的健康及福利所需的生活水准，包括食物、衣着、住房、医疗和必要的社会服务。
”根据这一共识，世界各国尤其是成熟市场经济国家纷纷颁布法律，保障和维护公民的居住权。
西班牙宪法第47章就明确规定：凡西班牙公民都有权获得适当和足够的住房，政府要创造条件、制定规则，保障公民的这一权利得以实现。
荷兰宪法第22章规定：政府有责任确保公民得到住房。
葡萄牙宪法第65条规定：为了健康和舒适，为了保护个人隐私和家庭生活，每个人都有权利为自己和家人谋求住房。
[1] 可以说，居住权作为一项基本人权得到了世界各国的普遍认可，并以法律的形式得到保障。
我国作为社会主义国家更是把保障公民的居住权利放在十分突出的位置。
1996年，我国政府在联合国人居大会上指出：“人人享有适当的住房是一项最基本的人权，是人的生存权和发展权的重要内容。
”目前，我国住房保障法也已经纳入十一届全国人大常委会立法规划，基本住房保障法征求意见稿已经形成，对城镇基本住房保障标准、范围、方式，保障性住房的规划、建设与管理，住房租赁补贴，土地、财政、税收与金融支持，基本住房保障的组织落实，农村住房保障制度等内容做出了具体规定。
二、建立住房保障制度是人类社会发展的共识“各安其居而乐其业”自古就是我国社会发展的伟大理想。
早在先秦时期，许多思想家、政治家就提出，要使社会长治久安，就必须“制民之产”，即满足人民最基本的物质需要。
孟子提出：“民之为道也，有恒产者有恒心，无恒产者无恒心。
苟无恒心，放僻邪侈，无不为已”，成为历代帝王治国理正所坚持的一项重要原则。
唐代中期以后，土地大规模私有化，国家无力保障每个人均占有一定数量的宅地，这在一定程度上造成了百姓居住的艰难，因此有杜甫“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”的感慨。
到了清代，面对建筑质量低下、住房的安全得不到保障等情况愈演愈烈，清政府制定了带有现代住房保障理念的旗人住房制度。
最初清政府根据满汉分居政策，给所有旗人提供住房，但是禁止旗人私自购买房屋，该制度最后以失败告终。
随后，政府解除禁令，大部分旗人到市场上买房，同时政府以指扣俸禄、分期付款的方式，帮助住房困难的旗人购买官房。
可以说，带有一定程度现代住房理念的住房保障政策在我国初露端倪。
新中国成立后的30年间，在高积累、低消费、高就业、低工资的计划经济体系下，国家实行住房统一

建设，统一分配，住房建设资金绝大部分依靠财政拨款的住房管理体制。
在1958年至1977年的20年间，由于受到“先生产，后生活”、“先治坡，后置窝”等“左”的思想的影响，我国住房基本建设的整体投资水平有所降低。
城镇人均居住面积虽然扩大，但是却出现了诸多住房困难户。
改革开放以后，随着我国住房体制改革的启动，城镇中低收入居民的住房问题重新得到社会的重视，我国真正意义上的城镇住房保障制度开始建立。
住房保障问题不仅是我国自古以来关注的一项重要民生问题，也是世界各国共同关注的焦点。
早在1890年，英国就颁布了《工人阶级住宅法》，开辟了住房保障社会立法的先河。
法国政府在1894年就以立法的形式建立了解决低收入者住房问题的机构，形成了一套完善、灵活的保障机制，在解决中低收入家庭住房问题上体现出较强的政策干预力度。
2000 年，法国政府规定，人口超过5 万的城镇，其廉租房面积不得少于住房总面积的20%。
美国、日本、澳大利亚、新加坡、韩国、香港等较为成熟的市场经济国家和地区，均在其城市化加速阶段，提出了相应的住房保障制度，并取得了良好的保障效果。
1996年6月于伊斯坦布尔举行的第二次联合国人类居住会议把“人人享有适当的住房”和“城市化世界中的人类住区可持续发展”作为“具有全球重要意义的主题”。
可以说，建立住房保障制度、解决城镇中低收入家庭的住房困难，成为世界各国保障公民权益、维护社会稳定的一项共识。
三、建立住房保障制度是城市化进程中的必然选择发达国家的发展经验表明，工业化、城市化是人民社会由传统社会向现代社会转变经历的必然阶段，一国城市化、工业化水平直接决定了其经济发展水平和社会文明程度。
城市化为一国社会来带了人口布局的革命性变革，人口大规模地由农村向城市迁徙，在这一过程中如何解决城市人口膨胀、收入差距拉大引发的中低收入家庭的住房困难成为各国关注的一个焦点。
二战后，面临二战带来的创伤和大规模的城市化浪潮，各国政府纷纷制定相应的策略解决城镇住房问题，并逐渐形成了一套较为完备的住房保障制度。
1934年，美国制定了《临时住房法案》，1937年进一步补充为《公共住房法》，规定由中央政府出资，由地方政府建造公共住房供低收入家庭租用。
[2] 1964年开始，美国政府通过优惠政策鼓励开发商建造供低收入者租用的住房。
自1973年起，政府开始把分散低收入者住房、改善社区质量纳入住房政策，并提出以“需求方”为中心的政策：政府向符合标准的低收入家庭发放房租补助券，凡家庭收入低于本地区家庭平均收入40%以下的家庭作为低收入家庭，均可享受补贴，受益的家庭不论收入多少，将自己家庭收入的30%交作房租，余下的与市场租金的差额由政府发券补足。
[3]1919年英国制定了《住宅法》，英国政府先后八次对该法案进行修订和调整，逐步形成了现行的住房保障制度。
期初，英国以国家建设保障性住房为主要手段解决城镇中低收入家庭的住房困难问题，80年代开始，随着英国“私有化”改革的推进，英国住房保障政策逐渐转向市场机制为主导。
20世纪50年代，日本为了缓解第二次世界大战后的住宅短缺问题，先后制定了《住宅金融公库法》、《公营住宅法》、《日本住宅公团法》以及“住宅消费保障”等一系列相关法规，并逐步建立起一套“租”、“售”结合，灵活转化的住房保障体系。
改革开放之后，我国也进入了城市化加速阶段《世界城市化展望（2009年修正版）》显示，我国在过去30年中的城市化速度极快，超过了其他国家。
我国城市化水平从1980年的19%跃升至2010年的47%，预计至2025年将达到59%。
1980年，中国只有51个城市人口超过50万，自上个世纪90年代起，中国超过50万人口的城市数量显著增加——从1980年到2010年的30年间，共有185个中国城市跨过50万人口门槛，到2025年，中国又将有107个城市加入这一行列。
按照到2020年我国城镇化达到50%的目标，21世纪的头20年，我国在城市化进程中将要解决3.32亿新增城镇人口的住房问题，建立和完善城镇住房保障制度，解决城镇中低收入家庭的住房困难，将成为我国城市化进程中的必然选择。

四、住房保障政策是缓解当前我国城市住房问题的有效途径在城市化加速阶段，如何缓解人口规模不断扩大和城市土地供给有限之间的矛盾成为一项重要发展课题。
尤其是2005年以来，我国多数城市呈现出房价飙升，住房供求矛盾突出的问题，直接影响到城镇居民生活质量和社会和谐程度。
中国社会科学院2010年《经济蓝皮书》提供数据显示，2009年城镇居民收入房价比达到8.3倍，大大超出3-6倍的合理承受范围，85%的家庭没有购买住宅的能力。
住房价格严重背离了我国广大居民的收入水平和支付能力，城镇居民生活负担加重，公民不能广泛分享发展成果和福利，部分社会不和谐因素有了滋生的土壤。
在上述背景下，打击投机性购房行为，抑制住房价格的过快上涨，建立多层次的城镇住房保障体系成为我国政府的重要使命。
“十一五”期间，全国开工建设各类保障性住房和棚户区改造住房1630万套，基本建成1100万套。
到2010年底，全国累计用实物方式解决了近2200万户城镇低收入和部分中等偏下收入家庭的住房困难，实物住房保障受益户数占城镇家庭总户数的比例达到9.4%，还有近400万户城镇低收入住房困难家庭享受廉租住房租赁补贴。
我国城镇人均住房建筑面积由1998年的18.7平方米提高到2010年的31.6平方米。
包括城镇住房保障政策在内的房地产市场调控政策初见成效，目前国内主要城市房价过快上涨的势头得到遏制，部分城市出现了房价小幅下跌的趋势。
实践证明，住房保障政策是缓解当前我国城市住房问题的有效途径。
五、住房保障政策是我国公共政策走向成熟的重要标志实践表明，除了解决城镇中低收入家庭的住房困难外，我国城镇住房保障政策还兼具房价调控、拉动内需、调整经济结构、实现经济良性循环等多重功能。
我国城镇住房保障政策通过加强廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房建设，支持棚户区改造等民生项目的投资，增加政府公共财政支出，带动相关产业发展，增加就业机会，刺激居民自住和改善型住房消费，解除居民扩大消费的顾虑，营造了良好的经济发展环境。
同时，我国城镇住房保障政策还是缩小居民收入差距、调整经济结构的重要途径。
我国城镇住房保障是一种以消费为主导的结构调整政策，能够缩小居民收入差距，确立社会公平和公正的价值取向，使社会资源更多地向普通劳动者和弱势群体倾斜。
可以说，我国城镇住房保障政策的兴起标志着我国公共政策宏观调控和保障民生双重目标正逐步融合，标志着我国公共政策正在不断优化、完善。
鉴于此，笔者将我国城镇住房保障政策作为研究对象，开展了长期、系统、深入的研究，并撰写此书作为研究成果的集中体现。
本书共分为5篇15章，从多角度对我国城镇住房保障政策开展分析和论述。
第一篇为我国城镇住房保障体系概述，用两章的篇幅分别介绍了我国城镇住房保障体系的实物保障政策和货币补贴政策。
第二篇为我国城镇住房保障政策的实施效果，分别从调查研究和实证研究的角度对我国城镇住房保障政策的保障水平、供求均衡度、宏观调控功能进行了系统分析。
第三篇为我国城镇保障性住房的供给模式，将我国城镇保障性住房的供给模式分为政府供给和社会化供给两种类型，并提出了我国城镇保障性住房的政府供给不足的原因和改进意见，以及我国城镇保障性住房的社会化供给的基本思路。
第四篇为我国城镇住房保障政策实施的重点环节，笔者对保障性住房建设前期的规划选址、保障性住房建设过程中的装饰设计与配套设施、保障性住房建成后的分配机制以及运行管理进行了逐一分析，并提出相应的政策建议。
第五篇为我国城镇住房保障政策的顶层设计及政策走向，笔者从更加宏观的视角对我国城镇住房保障政策的实施方式，覆盖范围，“租”、“售”比例，政策组合等重点内容开展了分析，并对未来我国城镇住房保障政策的走向给出了建议。
参考文献[1] 上海市房产经济学会. 国外（地区）住房法规选编. 上海社会科学院出版社，2001：663。

[2] 童悦仲.中外住宅产业对比.中国建筑工业出版社，2005，1：24。
[3] 张庭伟. 实现小康后的住宅发展问题—从美国60年来住房政策的演变看中国的住房发展.城市规划，2001（4）：31-33。

内容概要

《我国城镇住房保障政策研究》主要内容包括：我国城镇住房保障体系概述、我国城镇住房保障体系的实物保障政策、我国城镇住房保障体系的货币补贴政策、我国城镇住房保障政策的实施效果、我国城镇保障性住房的供给模式、我国城镇保障性住房供给模式的政策取向、我国城镇住房保障政策实施的重点环节、我国城镇住房保障政策的顶层设计等。

作者简介

蔡荣生，1965年出生。
1987年毕业于清华大学，获工学学士学位；1992年和2002年毕业于中国人民大学，分别获经济学硕士和博士学位。
曾任职于中共中央台湾工作办公室，现任中国人民大学商学院教授、博士生导师、招生就业处处长。
主要研究方向为产业组织理论、产业政策设计等，著有《大型流通企业的国际化发展之路》等学术专著，在《新华文摘》、《财贸经济》、《中国软科学》等国内著名期刊发表过多篇学术论文，并主持国家社会科学基金项目等多项科研课题。

吴崇宇，1983年出生。
2007年毕业于北京大学，获经济学学士学位；2008年毕业于美国华盛顿大学，获政治经济学硕士学位；2012年毕业于中国人民大学，获经济学博士学位。
曾任职于北京大学中国信用研究中心，现为中国人民大学经济学院博士后。
主要研究方向为产业经济学、信用管理等，参与编写《朝阳社会服务管理与社会信用建设的理论和实践》等著作，在《新华文摘》《财贸经济》、《管理科学》等国内著名期刊发表过多篇学术论文，并参与多项科研课题。

书籍目录

引言：住房保障政策——功在当代、利在千秋
一、居住权是一项基本人权
二、建立住房保障制度是人类社会发展的共识
三、建立住房保障制度是城市化进程中的必然选择
四、住房保障政策是缓解当前我国城市住房问题的有效途径
五、住房保障政策是我国公共政策走向成熟的重要标志
参考文献
第一篇 我国城镇住房保障体系概述
第1章 我国城镇住房保障体系的实物保障政策
1.1 经济适用住房政策
1.2 限价商品住房政策
1.3 棚户区改造安置住房政策
1.4 廉租住房政策
1.5 公共租赁住房政策
参考文献
第2章 我国城镇住房保障体系的货币补贴政策
2.1 我国城镇住房保障货币补贴方式的概念及意义
2.2 住房保障货币补贴方式的政策实践Ⅰ:租房补贴
2.3 住房保障货币补贴方式的政策实践Ⅱ：购房补贴
参考文献
第二篇 我国城镇住房保障政策的实施效果
第3章 我国城镇住房保障政策效果的实证调查
3.1 关于我国住房保障政策实施效果实证调查的介绍
3.2 我国城镇住房保障政策的认知度和整体实施效果评价
3.3 我国城镇住房保障政策体系设计的效果评价
3.4 我国城镇住房保障政策实施各环节的效果评价
3.5 我国城镇住房保障政策效果的实证分析总结
参考文献
第4章 我国城镇保障性住房的供求均衡度
4.1 我国城镇保障性住房供求情况概述
4.2 非均衡理论及非均衡计量模型介绍
4.3 我国大中城市经济适用住房有效供求非均衡计量模型
4.4 我国大中城市经济适用住房有效供求非均衡度
参考文献
第5章 我国城镇住房保障政策的调控功能
5.1 近年来我国住房市场调控政策回顾
5.2 实证研究的技术工具-VAR模型介绍
5.3 我国城镇住房保障政策的房价抑制功能
5.4 我国城镇住房保障政策的经济刺激功能
参考文献
第三篇 我国城镇保障性住房的供给模式
第6章 我国城镇保障性住房供给模式的政策取向
……
第四篇 我国城镇住房保障政策实施的重点环节
第五篇 我国城镇住房保障政策的顶层设计

第一图书网, tushu007.com

附录
后记

章节摘录

第一篇我国城镇住房保障体系概述第1章我国城镇住房保障体系的实物保障政策我国城镇住房保障体系包括实物保障和货币补贴两种方式。
其中，我国城镇住房保障体系的实物保障按照供应方式可以分为：购置型保障性住房和租赁型保障性住房，前者包括：经济适用住房、限价商品住房和各类棚户区改造住房，后者则包括：廉租住房和公共租赁住房。
[1] 本章，笔者将依据上述逻辑体系，从概念、分类、政策框架、实践操作等多个层面对我国城镇住房保障体系的实物保障政策进行系统介绍。
1.1 经济适用住房政策1.1.1 经济适用住房的政策概念及意义关于经济适用住房的概念，根据2007年修订后的《经济适用住房管理办法》的说法，“经济适用住房是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向城市低收入住房困难家庭供应，具有保障性质的政策性住房。”笔者认为，掌握经济适用住房的概念，关键在于深入理解经济适用住房的双重属性：保障性和市场性。
经济适用住房的保障性体现在经济适用住房政策的建设标准、销售价格、供给对象和上市转让等多个方面的政策限定上。
经济适用住房的保障性首先还体现在经济适用住房供给对象的界定。
2007年修订后的《经济适用住房管理办法》第二十五条规定：“城市低收入家庭申请购买经济适用住房应同时符合下列条件：（一）具有当地城镇户口；（二）家庭收入符合市、县人民政府划定的低收入家庭收入标准；（三）无房或现住房面积低于市、县人民政府规定的住房困难标准。
”上述规定确保经济适用住房的供给对象为城市低收入住房困难家庭。
其次，经济适用住房的保障性还体现为经济适用住房建设标准的政策规定。
修订后的《经济适用住房管理办法》第十五条规定：“经济适用住房单套的建筑面积控制在60平方米左右。
”这一规定说明经济适用住房以满足城市低收入住房困难家庭的基本住房需求为目标。
另外，经济适用住房的保障性也体现在经济适用住房的价格管理上。
修订后的《经济适用住房管理办法》第二十条规定：“经济适用住房的价格应当以保本微利为原则。
其销售基准价格及浮动幅度，由有定价权的价格主管部门会同经济适用住房主管部门，依据经济适用住房价格管理的有关规定，在综合考虑建设、管理成本和利润的基础上确定并向社会公布。
房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率按不高于3%核定；市、县人民政府直接组织建设的经济适用住房只能按成本价销售，不得有利润。
”上述政策规定在充分考虑了城市低收入住房困难家庭购买能力的同时，也考虑到了政府在实施经济适用住房政策过程中的财政负担。
最后，经济适用住房的保障性体现在经济适用住房的产权性质上。
修订后的《经济适用住房管理办法》规定：“经济适用住房购房人拥有有限产权。
”因此，经济适用住房在上市交易的过程中将面临严格的政策限制。
具体而言，“购买经济适用住房不满5年，不得直接上市交易，购房人因特殊原因确需转让经济适用住房的，由政府按照原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。
购买经济适用住房满5年，购房人上市转让经济适用住房的，应按照届时同地段普通商品住房与经济适用住房差价的一定比例向政府交纳土地收益等相关价款，具体交纳比例由市、县人民政府确定，政府可优先回购；购房人也可以按照政府所定的标准向政府交纳土地收益等相关价款后，取得完全产权。
”经济适用住房的市场性表现在经济适用住房是具有社会保障性质的商品住宅。
一方面，经济适用住房的价格相对市场价格而言，是适中的，能够适应中低收入家庭的承受能力；另一方面，经济适用住房的设计和建设标准以“满足基本住房需求”为原则，虽然建设成本略低于普通商品房，但是其设计标准、功能、质量与普通商品住房并无差异。

经济适用住房政策经过二十多年的发展和完善，发挥出了社会保障、房地产市场调控等功能，对我国城镇住房保障体系的建立与完善意义重大。
首先，从党的十七大提出的“住有所居”的高度来看，作为我国城镇住房保障体系中的一项重要政策，经济适用住房政策为我国人数众多的中低收入者实现置业理想提供了帮助。
正所谓“有恒产者有恒心”，在当前住房市场价格激增的时代背景下，帮助更多的中低收入者拥有住房，不仅可以优化社会结构，促进社会和谐稳定，而且可以提升我国中低收入者的当期消费水平，拉动内需，促进经济良性发展。
其次，经济适用住房政策在我国城镇住房保障体系中有其不可替代的政策位置。
成熟市场经济国家的发展经验表明，市场经济发展必然会使社会产生不同收入水平的家庭，不同收入水平的家庭有着不同的住房需求和购房（租房）能力。
因此，对不同收入水平的家庭实行不同的住房供应政策，是市场经济国家制定住房政策的一个基本出发点。
当前，我国正处于工业化、城镇化加速阶段，大中城市的住房供求关系紧张、房价上涨较快的趋势在短期内难以改变，建立多层次的住房保障体系是我国政府解决大中城市中低收入居民住房困难所坚持的基本原则。
在当前我国城镇住房保障体系下，廉租住房政策旨在解决城市低收入群体的住房困难，公共租赁住房和限价商品房政策则旨在解决城镇“夹心层”群体的住房困难，而经济适用住房则肩负着帮助有一定财产积累的城市中低收入群体实现置业理想的政策任务。
从这个角度来说，经济适用住房政策绝不是我国城镇住房保障体系建立和完善过程中的过渡政策或权宜之计，相反，经济适用住房政策是我国城镇住房保障体系建立和完善过程中一项不可或缺的政策内容。
最后，经济适用住房政策在稳定住房市场价格、抑制住房市场过热方面发挥了显著的调控作用。
针对2006年开始的住房市场过热现象，几年来，我国相继出台了一系列房地产市场的宏观调控政策，意在通过结构调整促进商品房价格的理性回归，带动房地产市场进入一个供求总量基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定的健康发展轨迹，确保商品房的投资结构与消费者的需求结构基本一致，减轻中低收入家庭的住房负担，保护人民群众的利益。
在上述调控政策中，大力兴建经济适用住房作为增加有效供给的重要措施，一直被赋予高度的政策关注。
由于目前经济适用住房多倾向于采用配建方式，相同地段下，经济适用住房往往比周围商品房便宜20%甚至更多，这对于抑制房价过快上涨，产生了积极作用。
经济适用住房的兴建改善了住房市场的供给结构，进一步细分了住房市场，释放住房市场的部分刚性需求。
与此同时，经济适用住房政策“微利”原则迫使开发企业改善经营管理，降低成本，在一定程度上对平抑周边地区乃至城市住房总体价格产生了积极影响。
1.1.2 经济适用住房的政策框架早在上世纪九十年代初，为解决无房户和困难户的住房问题，国务院就在《关于继续积极稳妥的进行城镇住房制度改革的通知》中提出“大力发展经济适用的商品房，优先解决无房户和住房困难户的住房问题”，“经济适用的商品房”作为第一个与“经济适用住房”相似的政策概念正式登上历史舞台，但需要强调的是，“经济适用的商品房”仍属于商品房的范畴，与现行的经济适用住房概念仍有显著的区别。
1994 年，国务院颁布了《关于深化城镇住房制度改革的决定》，进一步明确将“建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和高收入家庭为对象的商品房供应体系”作为我国城镇住房体制改革的重要内容。
同年，建设部、国务院住房制度改革领导小组、财政部出台了《城镇经济适用住房建设管理办法》，对经济适用住房的保障性质、保障对象、融资渠道、成本核算等诸多内容进行了具体规定。
上述两个文件的相继出台，标志着经济适用住房政策正式由政策概念转化为政策实践。
1998年，国务院颁布了《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革，加快住房建设的通知》，规定：“建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系，对不同收入家庭实行不同的住

房供应政策。
高收入者购买或租赁市场价商品住房，中低收入者购买经济适用住房，最低收入者租用政府或单位提供的廉租住房。
”《通知》同时对于经济适用住房的建设、管理、税费等内容进行了原则规定：“新建的经济适用住房出售价格实行政府指导价，按保本微利原则确定。
其中，经济适用住房的成本包括征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费（含小区非营业性配套公建费）、管理费、贷款利息和税金等7项因素，利润控制在3%以下。
”随后，我国城镇住房保障政策进入了以经济适用住房为主要形式的发展时期。
这时期，在建筑设计、分配等环节经济适用住房的保障性逐步凸显，成为缓解我国住房市场供需矛盾的重要政策补充。
此外，当时我国正处于受亚洲金融危机冲击最为严重的时期，经济适用住房的大规模建设在满足城镇中低收入家庭基本住房需求的同时，也发挥了扩大公共投资，活跃住房市场等经济刺激功能。
此后，为了进一步完善经济适用住房政策，我国政府相继出台了《关于大力发展经济适用住房的若干意见》、《关于进一步加快经济适用住房建设有关问题的通知》、《经济适用住房住房开发贷款管理暂行规定》、《住房公积金管理条例》等规范性文件。
2004年，《经济适用住房管理办法》出台，该《办法》是我国第一部经济适用住房管理办法，它对限定价格、严格购房资格审查、集资建房等方面做出了更严格的规定。
2007年，国务院颁布了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，我国住房保障体系向倾向于廉租住房的方向发展。
根据上述政策方向，同年，建设部、发展改革委、监察部、 财政部等7部委联合修订并下发了《经济适用住房管理办法》，并沿用至今。
关于经济适用住房的准入条件。
修订后的《经济适用住房管理办法》规定：“城市低收入家庭申请购买经济适用住房应同时符合下列条件：（一）具有当地城镇户口；（二）家庭收入符合市、县人民政府划定的低收入家庭收入标准；（三）无房或现住房面积低于市、县人民政府规定的住房困难标准。
经济适用住房供应对象的家庭收入标准和住房困难标准，由市、县人民政府根据当地商品住房价格、居民家庭可支配收入、居住水平和家庭人口结构等因素确定，实行动态管理，每年向社会公布一次。
”关于经济适用住房的价格。
修订后的《经济适用住房管理办法》规定：“确定经济适用住房的价格应当以保本微利为原则。其销售基准价格及浮动幅度，由有定价权的价格主管部门会同经济适用住房主管部门，依据经济适用住房价格管理的有关规定，在综合考虑建设、管理成本和利润的基础上确定并向社会公布。
房地产开发企业实施的经济适用住房项目利润率按不高于3%核定；市、县人民政府直接组织建设的经济适用住房只能按成本价销售，不得有利润。
”……

第一图书网, tushu007.com

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:http://www.tushu007.com