

借鉴香港公屋经验，完善廉租房准入与退出机制

吴佩佩

(厦门大学，厦门，361005)

摘要：廉租房制度是我国的一项社会住房保障措施，但该制度在进入与退出机制的设计上存在着一些问题。本文试借香港公屋的经验，来对我国廉租房的进入与其退出机制提供一点启发。

关键词：廉租房 准入制度 退出制度

中图分类号：C913.7

文献标识码：A

文章编号：1006—4117(2007)08—0230—01

一、问题的提出

8月13日，国务院公布的《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，其核心内容是要“加快建立健全以廉租住房建设为主体、多渠道解决城市低收入家庭住房困难”，这次“房改新政”中最大的亮点是中国的“廉租房”被提到了空间的高度，并提出了明确的时间表，这无疑为新规的执行带来了压力和动力。但是，过去的事实告诉我们，该制度在廉租房的准入、退出机制上还存在比较突出的问题，本文试对香港公屋的准入与退出机制进行分析，以期能对该机制的发展提供一点建议。

二、香港公屋对进入与退出机制的设计

香港作为法制社会，在公屋的申请、编配程序上有着极为严格的规定，以确保享受优惠的都是真正需要帮助的居民。公屋申请人须在香港住满七年并没有私人住宅物业，而且必须接受包括家庭收入和家庭资产的全面经济状况审查。房委会每年检查轮候者的收入及资产限额，以确保限额配合当前的经济和社会状况，并确保真正有需要的人才符合资格申请公屋。以三口之家为例，申请人家庭每月最高收入不得超过1.21万港元，家庭总资产不得超过30.5万港元，总资产包括了存款、证券、汽车、固定资产等。申请人必须提交由雇主开具的《薪金证明书》，并签署收入证明。

按照香港房屋条例，任何人在申请公屋时蓄意虚报资料，即为违法，一经定罪，可判刑事诉讼条例所规定第5级罚款（最高罚款额为5万港币）及监禁6个月。公屋申请人的申请条件不仅严格，而且相当详细。在通过一系列审查和三年以内的轮候期内，申请人终于可以拿到钥匙。但严格的审查并未结束，在公屋居住期满后十年后，租户每两年应申报家庭收入及资产，不申报资产或家庭收入及资产净值超过逾指定的公屋住户限额的租户须缴纳双倍租金，并于一年内迁出；若确有困难的，给予暂准居住证再过渡一年，租金提到两倍以上。2004年香港还专门成立打击滥用公屋资源的特遣队，严惩弄虚作假者。

三、我国目前廉租房进入与退出机制存在的问题

关于廉租申请人如何以法定准入程序去获取廉租房的居住权，2004年出台的《城镇最低收入家庭廉租住房管理新办法》规定：以“书面申请—审核—公示—登记—调查—核实—排队轮候—公布结果”的程序安排保证。然而在实施过程中还是存在一些漏洞，具体表现在：(1)对廉租户家庭收入变动情况跟踪管理较为困难。目前各地一般采用承

租户主动报告收入情况和租赁合同一年一订的动态管理方式，难免出现申报不实或管理失控的情况；(2)对廉租房使用状况监管不力，尤其是对配租家庭违反廉租房政策、改变廉租房使用性质，将房子转租、转让或闲置等。

关于廉租房退出机制的规定，《城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法》虽有提及，但是还不完善，而且在实施中的效果也不十分理想，具体体现在：(1)退出条件的设计界限较为模糊。对于廉租户，申请对象一旦超过最低生活保障标准，原则上不得续租。但各地在具体实施细则中又有规定，如果确有困难可以续租，只是租住时间不能太长。(2)实物配租方式中腾退住房存在现实困难。虽然规定要求不符合条件的承租户在一定期限内腾退住房，否则处以罚款。但实际操作中由于承租户家庭收入低等，却难以展开。

四、香港公屋对我国廉租房进入与退出机制的启示

香港公屋是世界公共住房的成功典范，这与其高效务实的专业运营和管理密不可分，而在进入与退出机制上的设计尤值得我国借鉴，“他山之石，可以攻玉”，为此，我们应从以下几个方面来努力：

首先，建立廉租房分配的申报、审核、公示制度，加大社会监督介入的力度，保证信息的真实性与公正性。如厦门市就采取申请审批后登报半个月，依靠社会的监督来弥补制度上的漏洞。

其次，加大虚报者的惩处力度，对居民个体家庭的欺瞒行为。一方面加快建立城市家庭收入征信体系，使居民家庭收入更加透明，且可核对、可查验，力求从源头上做到防止瞒报收入；另一方面要加大事前震慑和事后惩罚的力度，让人们在机会主义面前畏惧。各地政府在出台廉租房保障对象标准认定与管理办法中，也可进一步细化对欺瞒行为的惩罚措施，并且使其具有可操作性。针对权力寻租的腐败行为，也要从两手抓起。一手抓加大惩治腐败力度；一手抓权力下放。并对其庇护者承担连带责任。

再次，应实施动态跟踪管理。对实物配租方式的管理主要集中在廉租房使用的跟踪管理和对廉租户申请条件的动态监控方面，解决退出问题；对租金补贴的方式的管理重点在租金补贴发放的方法上，租金补贴由廉租房管理部门，通过银行或其居委会定期向出租方支付，不直接支付给承租者，以杜绝将住房困难金挪作他用的现象出现。

最后，完善住房租赁市场制度。例如，加强租赁登记管理和住房合同管理，实行强制性的租赁登记制度，增强租赁信息的透明度等，从而杜绝廉租房转租行为。