

摘 要

經濟適用房政策是我國住房政策的一個重要組成部分，它的實施，對於解決城鎮中低收入階層的住房困難、平抑住房價格過快上漲、推進城鎮住房制度改革、建立住房保障體系、促進住宅產業與國民經濟的發展等多方面都發揮了重要作用。但不可否認，改政策在實施的過程中也出現了許多問題，如購買對象失控、價格偏高、保障功能弱化、政策執行的無效率等。甚至有專家學者提出要停止經濟適用房政策。經濟適用房政策實施的效果如何、對住房問題的解決程度怎樣，以及對住房保障體系、經濟發展、其它相關政策產生怎樣的影響，就需要對經濟適用房政策的實施效應進行系統、全面的評價。

本論文選擇廈門市經濟適用房政策作為評估對象，介紹了廈門市經濟適用房政策的產生背景、形成過程與建設現狀。運用政策效益評估理論，并結合廈門市 2006 年集美文教區經濟適用房分配的實例，從對目標群體的影響、經濟適用房政策的實現成效、住房保障體系影響評價、經濟發展、以及經濟適用房政策的溢出效應等方面進行系統的評估：經濟適用房政策解決了大量中低收入家庭的住房困難，改善了其居住條件，但由于價格偏高，超出了中低收入家庭的承受能力；由于政策覆蓋的範圍太寬、購買對象界定模糊、分配管理中缺乏有效的監管，導致實施過程中出現投機與尋租行為，經濟適用房的保障功能弱化；經濟適用房政策促進了房地產業與相關產業的發展，但政府對經濟適用房的價格管制，導致住房市場出現雙軌制，對政府職能與相關政策的執行也產生了消極的影響。

在對經濟適用房政策效益系統評估的基礎上，有針對性地提出完善經濟適用房政策的建議與對策：改革住房供應模式、變“磚頭補貼”為“人頭補貼”；積極探索經濟適用房租售并舉的政策；合理界定經濟適用房政策的保障範圍與購買對象；加強政府監管、嚴厲打擊經濟適用房的投機與尋租行為；完善經濟適用房退出機制、建立內循環體系；加強經濟適用房立法、健全住房法律保障體系；加大社會保障性租賃房建設力度，完善住房保障體系等建議。希望這些建議對於政府完善經濟適用房政策具有一定的參考價值。

關鍵詞：經濟適用房 經濟適用房政策 政策評估