

宅公团的住宅公司，中央政府拿出专款保证资金供应，地方政府合理规划用于公房建设的用地，住宅公司保证建设质量，建设完成后移交地方政府管理。公共住房建设并不是一两年的问题，需要建立一个长效机制，建设方向也要因时因地而异，目前应该在首先保障“数”的基础上逐步追求“质”，“量”“质”并重，满足百姓需求。

(二) 成立专门的政策性金融机构

日本住宅金融公库的性质属于政府全额出资的政策性金融机构。考虑到我国的财政压力，住房政策性金融机构的资金来源可以多元化，如发行金融债券、向中央银行借款、利用住房公积金和社保基金等，但是财政责无旁贷，尤其在建立初期需要进行扶持，每年根据预算和财政投融资计划，向其提供资金，鼓励其向居民发放长期低息贷款，财政承担贴息。

(三) 采取灵活的住房补贴制度

英国、美国的住房补贴制度既减轻了中低收入者的住房负担又尊重了个人偏好和自主选择，效率也

很高。一般来说住房补贴分为实物补贴和货币补贴，也就是“补砖头”和“补人头”。由于住房档案和收入信息系统不健全，目前我国许多城市，无论是“补砖头”还是“补人头”都面临着难以确定住房保障对象的尴尬，保障性住房下停着豪华车引起社会广泛关注，甚至使公众开始怀疑保障性住房制度本身。因此要建立灵活的住房补贴制度，首先要实行收入申报制度，使个人收入趋于透明化。一般认为在房屋比较短缺时应该“补砖头”，房屋存量能够满足社会需求时考虑“补人头”。当条件成熟时，我国应该在目前单一“补砖头”的基础上，增加“补人头”的方式。可以参照美国的住房券制度，把住房券发给符合条件的居民，居民拿住房券在市场上自由地租房或购房，房东、开发商将手中的住房券向政府兑换货币，或抵减应缴税费。租用私房方面也可以借鉴英国，由政府设立专门的机构负责审核租赁合同和申请者的经济状况，审核通过后，政府直接将补贴按月支付给房东。

(四) 完善住房保障的税收优惠

美国非常注重用税收手段来鼓励居民建房或购房，日本也有相应的税收政策。我国目前已经有了一系列相关方面的税收优惠来减轻居民的购房负担如对开发普通标准住宅的土地增值税优惠、转让居住满5年的家庭唯一住房免征个人所得税等，但是这些鼓励措施还需要进一步完善。首先，尽快清理住房开发、建设过程中的税费，加快物业税改革试点和推广工作的步伐。同时，为了减轻购房贷款利息负担，可以允许住房贷款利息支出进行税前扣除；并且，制定有差别的税收政策，区别无房者、改善性住房者和投机者。此外，为了鼓励社会住房出租，可以允许业主对房屋计提折旧，并且针对社会上大量存在的为了子女求学、老人就医和工作方便的“换房一族”，允许其在纳税时在自有房屋出租的租金收入中抵扣所支付的现居住地租金支出。^[7]

(作者单位：中南财经政法大学)

责任编辑 张蕊

PHOTO NEWS

图片新闻



新疆：财政系统开展反腐倡廉教育活动

近日，新疆维吾尔自治区财政厅启动了第12个反腐倡廉教育月活动，组织厅机关120多名副处级以上干部赴反腐倡廉教育基地参观学习，并进行相关专题讨论，进一步提高对反腐倡廉建设重要性的认识。

(本刊通讯员 摄影报道)