

保障性住房退出机制的实践困境与改进策略研究

赵敏

丘北县住房保障与房地产服务中心 云南省文山州 663000

DOI: 10.32629/ems.v8i5.20365

[摘要] 保障性住房退出机制是住房保障体系高效运转的核心支撑，其在实践中面临制度设计不完善、监管执行乏力、配套支撑不足三大困境，具体表现为退出认定模糊、审核效率低下，动态监管与协同监管缺失，退出后安置与社会引导存在短板。相关单位结合信息不对称、协同治理等理论，从完善制度设计、强化监管执行、健全配套支撑三个维度提出改进策略，明确精准审核、差异化激励约束、智能监管等具体措施。佛山市通过系列实践优化退出机制，显著提升审核准确率与退出效率，为同类地区提供了可借鉴的实践经验。

[关键词] 保障性住房；退出机制；实践困境；改进策略

引言：保障性住房退出机制直接关系住房保障资源的公平分配与高效利用，是衔接住房保障与房地产市场、实现保障资源动态循环的关键环节。当前我国保障性住房退出工作推进不畅，制度层面缺乏精准的认定标准与高效的审核流程，监管层面存在数字治理不足、部门协同不够的问题，配套层面未形成完善的安置与引导体系，导致大量保障资源被违规占用，符合条件家庭的保障需求难以得到满足。基于此，探索退出机制的实践困境与改进路径，结合地方案例验证策略可行性，成为完善住房保障体系、保障民生福祉的重要课题。

一、保障性住房退出机制的实践困境

(一) 制度设计不完善，退出认定与激励约束存在明显短板

主管部门尚未构建起精准化的退出审核与认定体系，受信息不对称影响，退出认定标准模糊且缺乏量化依据，未结合区域发展差异细化收入、资产、住房等触发指标，也未建立动态调整机制，导致退出认定偏差频发。同时，审核流程繁琐且效率低下，未实现多部门数据共享，人工审核为主的模式不仅耗时费力，还存在较强主观性与人为误差，且缺乏完善的责任追溯机制，审核环节不作为、乱作为现象难以追责。此外，相关单位未建立差异化激励约束机制，既无针对自愿退出对象的有效激励措施，也无对违规占用者的有力惩戒手段，“退出无动力、违规无代价”的问题突出，同时缺乏过渡机制，“一刀切”式退出易引发民生矛盾。

(二) 监管执行乏力，动态监管与协同监管机制缺失

主管部门未搭建智能化动态监管平台，数字治理能力不足，未能整合多部门政务数据，保障对象的收入、资产、住房等信息无法实时更新与自动预警，对保障性住房使用情况

的监测缺乏前沿技术支撑，转租、转借、闲置等违规行为难以被及时发现，“人房对应”的精细化管理无法实现。与此同时，相关单位未健全多部门协同监管机制，部门壁垒突出，住建、民政、公安等相关部门职责划分不清晰，缺乏常态化会商与联动机制，跨部门数据共享不畅、监管合力不足。此外，监管队伍专业能力不足，且未建立跨区域监管协同机制，针对人口流动带来的保障对象跨区域变动，监管存在明显盲区，难以保障退出监管全覆盖。

(三) 配套支撑不足，退出后安置与社会引导存在短板

相关单位未建立健全退出后安置保障体系，受公共服务均等化落实不到位影响，保障对象“退出难、安置难”问题突出，既无针对特殊困难退出家庭的过渡性房源保障，也未有效衔接房地产市场与住房保障体系，难以满足不同类型退出家庭的居住需求。同时，未加强对退出家庭的就业与技能培训支持，也未完善社会保障与住房保障的衔接机制，退出家庭收入提升乏力、生活压力较大，退出顾虑难以消除。此外，主管部门对退出政策的宣传引导不足，宣传方式单一、针对性不强，保障对象对政策知晓度低，且未构建社会共治格局，缺乏社会力量参与与诚信体系约束，“主动退出、诚信保障”的氛围尚未形成，进一步加剧了退出机制的实施困境。

二、保障性住房退出机制的改进策略

(一) 完善退出机制的制度设计，筑牢政策执行根基

1. 构建精准化退出审核与认定体系

主管部门应立足信息不对称理论，牵头构建精准化的保障性住房退出审核与认定体系，破解当前审核标准模糊、认定流程繁琐的难题。首先，要科学界定退出认定标准，结合区域经济发展水平、人均可支配收入、住房保障需求等核心

因素,细化收入、资产、住房状况等退出触发指标,明确指标的量化标准与动态调整周期,避免因标准模糊导致的退出认定偏差。其次要优化审核流程设计,推行“线上初审+线下复核”的双重审核模式,依托大数据技术整合户籍、社保、房产、金融等多领域数据,实现审核信息的自动比对与高效核验,减少人工审核的主观性与误差。同时,要建立审核责任追溯机制,明确审核各环节的职责分工,对审核过程中出现的不作为、乱作为等行为严肃追责问责,确保审核工作的规范性与严谨性。此外,需引入第三方评估机构参与退出认定,借助专业机构的技术优势与中立性,对复杂情形下的退出资格进行科学评估,提升认定结果的公信力,为退出机制的顺畅运行奠定基础。

2.建立差异化退出激励与约束机制

相关单位需基于激励相容理论,建立差异化的保障性住房退出激励与约束机制,兼顾退出的公平性与可行性,引导保障对象主动退出。在激励措施方面,要针对不同类型的保障对象制定分层激励政策,对自愿退出且符合条件的家庭,可给予一定的货币补贴、优先享受公共服务、住房公积金贷款优惠等奖励,降低其退出成本;对有购房需求的退出家庭,可优先推荐保障性商品房、共有产权房等房源,衔接租购并举的住房保障体系。在约束措施方面,要明确违规占用保障性住房的处罚标准,对逾期不退出、隐瞒家庭情况违规享受保障待遇的对象,采取提高租金、纳入信用惩戒、依法收回住房等措施,形成有力震慑。同时,要建立阶梯式退出过渡机制,对收入、住房状况发生阶段性变化的家庭,给予合理的退出过渡期,期间可实行租金梯度递增政策,逐步引导其退出,避免“一刀切”式退出带来的民生压力,实现保障资源的动态循环与高效利用。

(二)强化退出机制的监管执行,提升政策落地效能

1.搭建智能化动态监管平台

主管部门应依托数字治理理论,牵头搭建智能化动态监管平台,实现对保障性住房使用及保障对象情况的全方位、全流程监管。要整合现有政务数据资源,打通住建、民政、公安、金融、税务等多部门的数据共享通道,实现保障对象收入、资产、住房等信息的实时更新与自动预警,当保障对象出现不符合保障条件的情形时,系统可第一时间发出预警信号,为退出审核提供精准依据。同时,运用物联网、大数据、人工智能等前沿技术,对保障性住房的使用情况进行动态监测,防范转租、转借、闲置等违规行为的发生,实现“人

房对应”的精细化管理。

2.健全多部门协同监管机制

相关单位需基于协同治理理论,健全多部门协同监管机制,打破部门壁垒,形成退出监管的工作合力。在实践环节,需明确各相关部门的监管职责,住建部门负责牵头统筹,做好退出审核、房源收回等核心工作;民政部门负责核实保障对象的家庭收入、财产状况,及时提供相关数据支持;公安部门负责协助核查保障对象的户籍、居住情况,打击违规转租转借等违法行为;金融、税务部门负责提供保障对象的金融资产、纳税情况,助力精准认定退出资格。要建立定期协同会商机制,每月召开多部门协同监管会议,通报监管情况,协调解决退出监管中出现的跨部门难题,形成“分工明确、协同高效、齐抓共管”的监管格局。同时,要加强跨区域监管协同,针对人口流动带来的保障对象跨区域变动问题,建立跨区域信息共享与监管联动机制,确保退出监管无死角、全覆盖。

(三)完善退出机制的配套支撑,保障政策平稳推进

1.建立健全退出后安置保障体系

相关单位应立足公共服务均等化理论,建立健全保障性住房退出后的安置保障体系,破解保障对象“退出难、安置难”的困境,确保退出机制平稳落地。要结合保障对象的家庭状况、收入水平等实际情况,制定分类安置政策,对低收入、高龄、残疾等特殊困难退出家庭,优先安排公共租赁住房、临时安置住房等过渡性房源,保障其基本居住需求;对有稳定收入且具备一定购房能力的退出家庭,加强与房地产市场的衔接,提供购房指导、贷款优惠等服务,助力其通过市场渠道解决住房问题。同时,加强退出家庭的就业与技能培训支持,联合人社部门开展针对性的就业培训,拓宽就业渠道,提高退出家庭的收入水平,增强其自主解决住房问题的能力。

2.加强政策宣传与社会共治引导

主管部门需依托社会治理理论,加强保障性住房退出政策的宣传引导,构建社会共治格局,营造“主动退出、诚信保障”的良好氛围。需创新宣传方式,通过政务官网、新媒体平台、社区宣传栏、入户走访等多种渠道,全方位、多角度宣传退出政策的重要意义、认定标准、激励措施与处罚规定,确保政策宣传全覆盖、无死角,让保障对象全面了解退出政策的核心内容。并且,注重宣传的针对性,针对不同类型的保障对象开展个性化宣传,重点解读其关心的退出流程、

安置政策等问题,提高政策的知晓度与认同感。同时,引导社会力量参与退出机制的推进,鼓励社区居委会、社会组织等参与退出政策的宣传、解释与监督工作,及时收集保障对象的意见建议,搭建沟通桥梁。

三、案例分析

佛山市现有保障性住房 12300 套,涵盖公共租赁住房等多种类型,保障对象共 38600 户、97800 人,分布在禅城、南海等区的 28 个小区,重点保障低收入家庭、新就业无房职工和外来务工人员;此前退出机制存在明显短板,审核标准模糊且缺乏量化依据,流程繁琐且依赖人工,导致审核准确率仅 78%,违规占用比例达 15%,其中转租转借占 62%、闲置占 28%,退出率常年维持在 8%左右,大量保障资源被违规占用,而符合条件家庭难以获得保障,同时退出后安置不足,部分对象因担心无房可住拒绝退出,亟需系统性改进。

(一) 构建精准审核体系,提升认定准确率

佛山市住建部门牵头构建精准化退出审核与认定体系,结合区域实际细化收入、资产、住房等退出触发指标,明确人均月收入超 3960 元、家庭自有住房超 60 平方米、金融资产超 20 万元为核心退出条件,优化“线上初审+线下复核”模式,依托大数据整合多领域数据实现自动比对,建立审核责任追溯机制,对 8 名审核失职人员通报批评并扣减绩效,引入第三方评估机构参与复杂情形认定,使审核准确率从 78%提升至 95%。

(二) 建立差异化激励约束,引导主动退出

相关单位建立差异化退出激励约束机制,对自愿退出的低收入家庭给予 5000 元一次性货币补贴,为有购房需求的退出家庭优先推荐 120 套保障性商品房等房源,并提供公积金贷款年利率下调 0.5 个百分点的优惠;对违规对象采取租金上浮 50%、纳入信用惩戒、收回住房等措施,累计处罚 32 户违规家庭、纳入 18 户至信用惩戒名单、收回住房 15 套,同时建立 6 个月退出过渡期,实行每月 10%租金递增政策,为 28 户阶段性变化家庭提供过渡支持。

(三) 搭建智能监管平台,强化动态管控

佛山市住建部门依托数字治理技术,搭建智能化动态监管平台,打通多部门数据共享通道,实现保障对象信息实时更新与自动预警,在 28 个保障房小区全部安装智能门禁、视频监控等设备,实现“人房对应”精细化管理;平台运行以来累计发出预警 127 条,排查违规转租转借 8 起、闲置住房

12 套,均及时完成整改,有效提升监管效能。

(四) 健全协同监管机制,打破部门壁垒

相关单位健全多部门协同监管机制,明确住建、民政、公安等部门职责,建立每月协同会商机制,累计召开会议 24 次,协调解决跨部门难题 36 个;同时与广州、东莞等 4 个周边城市建立跨区域监管联动机制,累计核实跨区域保障对象信息 48 条,形成“分工明确、协同高效”的监管格局,确保监管无死角。

(五) 完善安置保障体系,破解退出难题

相关单位建立分类安置体系,为低收入、高龄等特殊困难退出家庭优先安排 86 套过渡性房源,为 45 户有购房需求的退出家庭提供购房指导,协助 23 户申请贷款优惠;联合人社部门开展家政服务、电工等针对性就业培训 16 场次,培训退出家庭成员 210 人,帮助 156 人实现稳定就业,增强其自主解决住房问题的能力。

四、结束语

总体来说,保障性住房退出机制的完善是一项系统性工程,需兼顾政策刚性与民生温度,实现制度设计、监管执行与配套支撑的协同发力。破解退出困境不能单一施策,而要通过精准化审核认定筑牢基础,借助智能化监管提升效能,依靠全方位配套保障消除顾虑,形成“认定精准、监管有力、安置有序”的长效机制。佛山案例充分证明,科学的策略设计与扎实的实践落地能够有效破解退出难题。未来需进一步强化跨区域协同与长效机制建设,持续优化政策细节,推动住房保障体系向更高质量、更具公平性的方向发展。

参考文献:

- [1]关于多种类型保障性住房申请审核工作的若干思考 [J]. 上海房地, 2025, (10): 33-35.
- [2]赵安然,李嘉珣,王彬武. 上海市共有产权保障住房模式总结及对保障性住房建设的启示 [J]. 上海房地, 2025, (01): 2-6.
- [3]邱会媚. 保障性住房管理中存在的问题及对策研究 [J]. 中国科技投资, 2024, (35): 22-24.
- [4]田金朋. 典型国家住房保障经验给我国的启示 [J]. 住宅与房地产, 2022, (36): 70-74.
- [5]梁城城. 我国城镇住房保障体系发展脉络与政策建议 [J]. 中国国情国力, 2022, (08): 63-68.