

江苏要建“蓝领公寓” 低价出租

■新就业人员可提公积金付房租 ■明年底,城市低保无房家庭实现廉租房实物配租

新就业人员

可提公积金付房租

几天前,南京某高校的小吴拍完了毕业照,跟一家科技企业签了劳动合同,这些都让他乐滋滋的。可一想到马上就要搬出宿舍自寻住房,他又犯起愁来:每月工资只有2500元,买房是想都不敢想的;租房吧,稍微好点的地段都要1500元,就算和同学合租,两人算上水电气费用,分摊下来也要将近1000元,还有其他生活开销、交通费用,真是够够紧巴巴的!

昨天省政府举行的发布会,给小吴这样的新就业人员带来了一系列好消息。会上明确提出要积极解决新就业人员住房问题,从住房补贴到公积金政策、到房租优惠,想得颇为周全。

按月提还是按季提还要研究

首先是认真落实新就业人员住房补贴和住房公积金政策,新就业人员住房补贴按月随工资一起发放,允许新就业人员提取住房公积金支付个人住房租金。

省建设厅副厅长彭向峰说,提取公积金支付房租的工作目前还没有开展,但毫无疑问如果允许新就业人员提取公积金的话可以缓解他在租房消费上的负担。目前出台的还只是个指导性政策,下一步是按月还是按季度提取,还要看符合哪些条件,看租房合同等,具体要进一步研究和完善,要制定实施细则。

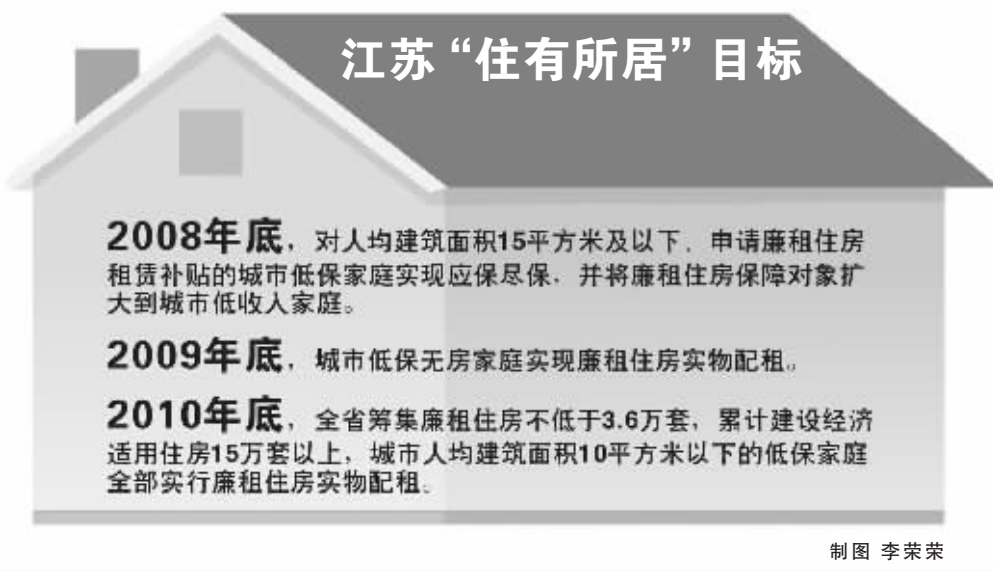
“其实,这个政策是原来就有的。”彭向峰还表示,1998年房改以后是新人新办法,老人老办法,新人的住房补贴在企业 and 行政单位是不一样的,前者按照公司的一定比例来发放,公务员和事业单位在全省同样也不平衡,所以这项政策还需要强化落实。

建设“蓝领公寓”以优惠价出租

不过,即便是有住房补贴或公积金,现行的房租水平仍然让新就业人员倍感吃力。44号文中提出,要按照政府主导、社会参与的原则,采取配建和集中建设相结合的方式,建设一定数量的租赁型经济适用房,以合理的租赁价格提供给具备条件的新就业人员居住。有人也将这类房源称为“蓝领公寓”。

新就业人员中同样有不少外来务工人员,44号文件中提出,在农民工集中的开发区和工业园区,以及在进城务工村改造时,要考虑农民工的居住需要,按照集约、节约用地的要求,在符合城市规划和土地利用总体规划的前提下,集中建设向农民工出租的集体宿舍,但不得按商品住房出售。

让低保家庭住得上廉租房,低收入家庭住得起经济适用房,新就业人员租得起房——昨日,省政府召开新闻发布会向媒体披露,《省政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》(以下简称“44号文”)已正式出台。省政府新闻发言人、省政府办公厅副主任肖泉说,到2010年底,全省将基本实现“住有所居”的目标。



政策性住房

首次明确经适用房有两种转让办法

【经适用房】

44号文件对经济适用房制度进行了两项重要调整:一是供应对象,二是建设标准。将经济适用房供应对象由原来的中低收入家庭调整为低收入家庭,将套型建筑面积严格限定在60平方米左右,对申购经济适用房实行轮候制度。对1998年11月30日以前参加工作、未享受过房改政策的职工给予优先购买。

供应对象:改“中低收入家庭”为“低收入家庭”

省建设厅副厅长彭向峰表示,经济适用房原来的供应对象是中低收入家庭,这次明确了是城市低收入住房困难家庭,其收入标准和住房困难标准,由城市人民政府确定,实行动态管理,每年向社会公布一次。

记者了解到,南京市低收入家庭认证管理中心”已在市民政局挂牌成立,它的主要职能是对“低收入家庭”和“低保户”进行调查认证,以便他们在南京市房产管理局得到住房或资金的补助。今年南京城市低收入家庭资格认定的两个“核心条件”已确定:城镇居民家庭人均月收入在750元以下和家庭人均住房面积在15平方米以下。

套型面积:严格限定在60平方米左右

对经济适用房的面积,2005年底制定的《江苏省经济适用房管理实施细则》是这样规定的:“经济适用房要严格控制在中小套型,中套住房建筑面积为75-85平方米,小套住房建筑面积为55-65平方米,高层、小高层建筑可以适当

放宽面积标准,但每种套型增加的建筑面积不得超过10平方米。各市、县可根据本地居民收入和居住水平等因素,合理确定经济适用住房的户型面积和各种户型的比例,并严格进行管理。”根据规定,南京原来执行的是40平方米、50平方米、65平方米的标准,而此次新出的44号文则明确规定:今后经济适用房的套型建筑面积严格限定在60平方米左右。

转让:不满5年政府回购,满5年要补差价

昨天的发布会上,省建设厅厅长周岚还对经济适用房的交易办法作出了明确的阐释。首先,经济适用房属于政策性住房,个人仅享有部分产权。已购经济适用房取得《房屋所有权证》和《国有土地使用证》未满5年的不得转让,确需转让的,由住房保障主管部门按原价格并考虑折旧和物价水平等因素进行回购。取得“两证”满5年的经济适用房,购房人可以转让,但应按照届时同地段普通商品住房与经济适用房差价的一定比例向政府交纳土地收益等价款;购房人向政府交纳土地收益等价款后,可以取得完全产权。

解读:以前江苏省曾对经济适用房的转让作出过规定:5年以上的按差价的50%比例向政府交纳土地收益等价款。但50%的比例以往并没有被广泛执行过。比如南京对此的规定一直都是“一定比例”,该比例迟迟未定,并且南京市以往不满5年的经济适用房不允许上市交易,对经济适用房出售“究竟是政府回购还是以差价补交土地收益”也拿不定主意,目前民间虽然有许多私下交易,但没有一起办理

了正常过户手续,政府也没有收过一分钱差价,南京的经济适用房转让(集体土地拆迁安置的经济适用房除外)从严格意义上讲没有一起合法交易。而本次江苏省规定第一次明确了“满5年”和“不满5年”两种交易方案,并确定差价部分交纳土地出让收益后买方取得“完全产权”,这都是以往没有的,此规定为南京即将满5年的大量经济适用房如何交易指明了方向。

【廉租房】

保障对象扩大到低收入家庭

对廉租房制度的保障对象,44号文也作出了明确:廉租房保障对象为城市低收入住房困难家庭。各地确定的低收入家庭收入标准,原则上要能够覆盖20%以上的城市家庭。苏南和苏中住房困难标准为人均建筑面积不低于15平方米,苏北2008年底住房困难标准为人均建筑面积不低于15平方米,其他低收入家庭人均建筑面积不低于12平方米,2010年人均建筑面积不低于15平方米。

到2010年底,城市人均建筑面积10平方米以下的低保家庭全部实行廉租房实物配租。

新小区要配建廉租房

为了多渠道增加廉租房房源,44号文要求各地通过政府新建、收购、改建、置换以及社会捐赠等多种途径,增加廉租房供应,逐步提高实物配租的数量。新建廉租房主要在经济适用房和普通商品住房小区中配建,套型建筑面积控制在50平方米以内。

同时,为确保廉租房保障资金筹集到位,土地出让净收益用于廉租房保障资金的比例

不得低于10%,并可按照出让宗地进行核算提取。

【收入认定】

自交“五险一金”可从收入中扣除

廉租房的保障范围扩大到低收入家庭,经济适用房的申购人群也是低收入家庭。那么低收入家庭又该怎么确定呢?

近日记者接到了一位读者的电话,称自己40多岁,单身无房,每月单位工资只有800元,养老、医疗等保险都不交,“已经是南京最低标准了”;可南京划定的低收入家庭住房保障门槛是:人均面积低于15m²,收入人均低于750元,自己刚刚超过了50元,那自己用来交五险一金等福利的钱可以扣除吗?

就此,江苏省民政厅副厅长钮学兴表示,对于企业不按规定为职工交“五险一金”,职工自己交的允许在计算收入时扣除这部分钱,以扣除后的收入去对照750元之类的标准。

【用地保障】

廉租房经适用房用地不落实就停供商品房地

44号文明确,廉租房、经济适用房建设用地实行行政划拨方式供应。优先安排廉租房、经济适用房、限价商品住房和90平方米以下中低价位中小套型普通商品住房建设用地,其中廉租房、经济适用房建设用地单独列出。

昨天江苏省国土资源厅副厅长吴震强表示,如果廉租房、经济适用房建设用地没有按照计划落实到位,那从当年的第四季度开始,就要停止商品房开发项目供地。

相关措施

党政机关集资建房被及时“叫停”

在44号文中,一些权力部门的集资建房被叫停,困难单位的集资建房按照经济适用房规范严格管理,规矩更严了。规定明确,加强单位集资合作建房管理。各级党政机关一律不得搞单位集资合作建房。任何单位不得新征用或新购买土地搞集资

合作建房。远离城区的独立工矿企业、农(林)场和住房困难户较多的企业,在符合城市规划前提下,经城市人民政府批准,可以利用自用土地组织实施,并纳入当地经济适用房供应计划,其建设标准、供应对象、产权关系等均按照经济适用房的有

关规定执行。

解读:原本国家虽然三令五申严格集资建房管理,原则上不批准这样的项目。但实际上,南京市较为“规范”的规定是:绕城公路以外、单位自己的土地,该单位可以在自家范围内建集资合作房。实践中不规范

集资建房”仍然存在,而且这两年又多了起来。这一“叫停”规定很及时,如果切实执行,将彻底使一些有权单位打着住房保障的幌子、谋个人私利的算盘落空,也使得“住房保障”不会再度“干扰正常房地产市场”而遭非议。

■热点问答

1. 经济适用房非拆迁户可以买吗?

答:严格来说,拆迁安置房不同于经济适用房,只有拆迁户中那些低收入家庭、符合经济适用房申购条件的,他们可以购买。但其余大量拆迁安置房今后将不属于经济适用房体系,它们实行了优惠房价,应当属于限价房,这个体系今后将被理顺。经济适用房在把前几年积压的低收入的拆迁户供应完之后,会对非拆迁低收入人群供应。

2. “新就业人员”如何界定?是按1998年之后工作,或是否参加房改来划分,还是另有界定标准?

答:另有新的界定标准,该标准目前还未确定。

3. 新就业人员租赁住房型经济适用房,租金大约多少?

答:具体还没有确定,但会实行政府指导价,并能肯定一点,不会比市场价高。

4. 新就业人员住房补贴按月随工资发放,标准是什么?如果企业没有向员工发放,有什么惩罚措施?

答:住房补贴是一项老政策,本次只是落实。南京的相应规定为:1998年12月1日后参加工作的“新职工”,单位为其建立的住房补贴的基数同上述公积金基数规定进行调整;2001年度住房补贴率从2001年7月1日起由16%调为18%。新参加工作的正式职工,单位须从其参加工作的次月起,建立住房公积金和住房补贴(其基数为当月工资总额)。

虽然该“补贴”一直放在公积金管理部门管理,但其政策与公积金政策不同,公积金因有全国人大通过的《条例》来保障,因此对未按规定缴存公积金的单位,管理部门有权处罚,且有明确处罚标准。但如果一些单位为了省钱不发“补贴”,目前则没有任何处罚措施,目前南京住房补贴的缴存率远远低于公积金缴存率,很多“新职工”都不知道还有住房补贴这项福利。

5. 江苏现在正在试点“共有产权房”,以此来解决夹心层的住房问题,44号文件实施后,会不会影响到共有产权房的推行?

答:共有产权经济适用房的概念是江苏首先提出的,目前苏南、苏中、苏北三个片区都在进行试点研究,苏南如苏州、南京,苏中如泰州和南通,苏北如连云港等,在三类住房中都开展了共有产权的试点。等试点结束得到完整可行的办法以后,再以其他的文件的形式来指导各地的推进。本版撰文 快报记者 孙洁 郑春平