

“所有的公共租赁住房都将配备基本的卫生、洗浴等设备。租金将参考当地段房租的市场均价，在此基础上上浮20%左右。”日前，《苏州市区公共租赁住房实施办法(暂行)》公开向社会征求意见。该《办法》旨在为完善住房保障政策体系，建立和规范公共租赁住房制度，保障城市居民无房家庭、新就业人员、外来务工人员等群体的基本住房需求，让那些在苏城既买不起经济房，又不符合申请廉租房条件的“夹心层”人群，将可租赁由政府提供的租金低廉的公共租赁住房。

□快报记者 陈泓江 何寅平

苏州外来务工者有望住进公租房

还面向无房家庭及新就业人员，租金为市场价的80%，可用公积金缴租

»新政

公租房将供给三类人群

《办法》指出，公共租赁住房是指政府提供政策优惠，供给给城市居民无房家庭、新就业人员、外来务工人员等租住的保障性住房。

城市居民无房家庭，是指符合本地住房保障条件的中等偏低收入以下住房困难家庭。新就业人员，是指新毕业参加工作不满5年的大中专院校毕业生。外来务工人员，是指非就业地户籍，在就业城市有稳定职业并居住一定年限的人员。

以上三类人群申请公共租赁住房保障，应当提出书面申请，提供相关证明材料。其中，新就业人员、外来务工人员申请政府提供的公共租赁住房的，应当向用人单位提出书面申请；用人单位向户籍所在地住房保障实施机构统一申报公共租赁住房保障申请。住房保障实施机构不受理新就业人员、外来务工人员个人申请。

按照规定，公共租赁住房的建设遵循谁投资谁收益的原则，根据不同的投资主体确定不同的投资来源。主要有以下几种投资渠道：政府投资、企事业单位投资、社会组织投资等。市、区人民政府

应根据城市居民无房家庭、新就业人员、进城务工人员的数量、基本居住需求和当地居住水平，合理确定公共租赁住房的供应数量、各类套型的面积标准。

公租房不得转变用途

《办法》明确提出，公共租赁住房不得转变用途，变相进行商品住房开发；任何单位或组织不得以公共租赁住房名义变相进行实物分房。公共租赁住房应根据不同的承租群体，进行相应的装修，配备必要的家具、家用电器等生活设施。

公共租赁住房房源主要包括：政府住房保障实施机构新建、改建、收购、租用的住房；各级政府及政府机构、企事业单位新建、改建、收购、租用的住房；社会经济组织投资新建、改建的住房；退出或闲置的廉租住房、经济适用住房；房管部门闲置的直管公房。此外，各级政府及政府机构、企事业单位投资建设的公共租赁住房，优先用于本辖区或本单位的城市居民无房家庭、新就业人员、进城务工人员租住。剩余房源可由市、区住房保障主管部门调剂安置本地其他符合公共租赁住房保障条件的对象租住。

可用公积金缴房租

租赁管理方面，苏州公共租赁住房配租实行轮候制度，而且只可用于承租人租住，承租人不得改变用途。在申报时，如果申请人隐瞒身份、住房和收入状况，以虚假证件或证明材料申请配租公共租赁住房的，将被取消申请资格，2年内不得再次申请配租。此外，申请人发生不接受配租的房源、不签订公共租赁住房租赁合同等行为，将视作弃权处理。住房保障实施机构二年内不再受理弃权申请人配租公共租赁住房的申请。

新就业人员、外来务工人员承租政府提供的公共租赁住房的首次承租期一般为1-3年。初次承租期满后，符合规定的可续租。但新就业人员续租时间不得超过5年。

公共租赁住房对不同承租群体可实行不高于市场租金的级差化租金。政府提供的公共租赁住房的具体租金标准由市、区人民政府住房保障主管部门会同物价主管部门、财政主管部门确定，并及时调整、发布。城市居民无房家庭、新就业人员、外来务工人员承租公共租赁住房的，可提取本人和共同租住直系亲属在市区的住房公积金缴纳房租。

»解读

租金在市场价基础上打八折

整合资源是关键

据统计，苏州目前仅外来流动人口就达到了590多万。昨天，苏州市住房和城乡建设局住房保障处处长徐郁文说，尽管外来人员众多，但苏州施行公租房政策还是完全可行的。

据徐郁文介绍，目前，苏州已有1.2万处住房纳入集宿区管理，可入住234万人。“这些集宿区就是通常我们说的人才公寓、民工楼等等。”而在苏州590多万流动人口中，居住满一年以上的只有58.2万人，大专以上学历26.9万人。从人数和住房两方面看，公租房政策是具有现实性的。但徐郁文坦言，有的地方人满为患，有的地方房子闲置。“出台《办法》就是为了统一房源建设，实现资源的优化配置。”徐郁文表示，如果该《办法》实施，调整闲置住房资源是重点，同时政府部门将根据各地的显示需要，在居民楼较少的新开发区和出租屋较少的地区新建公共租赁住房。

公租房配卫生、洗浴设备

在公共租赁住房的具体规划上，徐郁文透露，根据《办法》中提及的三类人群，公共租赁住房将主要分为城市居民型、外来务工型和人才型三大类。苏州市金阊区、沧浪区、平江区三城区将主要发展城市居民型的公共租赁房，主要解决苏州户籍居民无房家庭的需求。高新区、吴中区、相城区和工业园区则主要针对新就业人员和外来务工人员。

徐郁文说，在户型上，所有的公共租赁住房都将配备基本的卫生、洗浴等设备。其中城市居民型公共租赁住房将进行简单装修，并配备一定家具，一般为“一户家庭一套房”。外来务工型配置主要为基本生活家具，保证“一人一张床”。人才型最为高档，除较为齐全的家具外，还将安置一些常用电器设备，基本是“一人一间房”，可拎包即住。而菜场、医院、学校、超市等配套设施也会在公共租赁住房区配备完善。

租金为市场价的80%

户型配置分3大类，租金自然也有差别，人才型最贵、城市居民型居中、外来务工型最便宜。不过徐郁文表示，所有公共租赁住房的租金将参考当地段房租的市场均价，在此基础上上浮20%左右。对于困难群体，政府将通过“租金补贴”或“房租打折”的方式来支援租住者。

摇号配房，本地居民优先

在公共租赁住房的分配上，徐郁文透露，将使用摇号配房的方式。根据规定，苏州各级政府及政府机构、企事业单位投资建设的公共租赁住房，将优先用于本辖区或本单位的城市居民无房家庭、新就业人员、进城务工人员租住。剩余房源可由市、区住房保障主管部门调剂分配。据悉，《苏州市区公共租赁住房实施办法(暂行)》待公示结束后，将根据社会各界有关建议和意见修改。其执行范围计划拓展至苏州大市，并有望在年底出台实施。

»呼声

希望租金别太高 位置别太偏

希望政策能快出台

昨天，在苏州沧浪区佳安社区，前往登记中低收入家庭统计表的王连苏，听说这一政策后很是兴奋。王连苏一家三口在胥江新村一间60平米的出租屋内已经呆了10年。由于妻子待业在家，儿子在外当兵，一家人仅靠王连苏每月2500多元的工资维持生计。让王连苏苦闷的是，他们家目前的收入超过了廉租房的申请标准，但又买不起经适房。

“我的条件正好符合，真希望

政策能够快点出台！”对于公共租赁住房，王连苏坦言最关心的还是租金和配套设施。此外，王连苏还希望，公共租赁住房位置不要太偏。“至少周边会有学校、医院等附属设施，要不然生活不方便”。

务工者:担心轮不上自己

“政策是不错，可就怕房子远，人员杂。”去年大学毕业，目前在平江区某企业工作的白领何小姐，则考虑得比较实际。她认为，在市区建造公共租赁住房几乎不可能：“估计这些房子都会造在郊区，这

样上班不方便。”

与何小姐相反，在苏州工作了七八年，目前在沧浪区从事环卫工作的新苏州人薛从刚，则担心排不上号。薛从刚一家3口现蜗居在一间15平米的老房子里。“一共2个小房间，没有卫生设备，上厕所都得跑到外面的公共厕所。”

薛从刚坦言，如果真能申请到公共租赁住房自然求之不得，但就怕轮不上：“苏州本地就有很多人没房子住，在苏州和我类似的外地人又那么多，申请怕是很困难吧。”

»相关新闻

南京新就业人员也将住上“公租房”

住房调查时不限收入

在南京市的《公共租赁住房管理办法》尚未出台之前，一些新就业人群虽然收入相对较高，但却买不起商品房，他们的疑惑颇多：“公租房”，我们能住得上吗？昨天南京市住建委相关人员透露说，在目前的住房调查活动中，只要工作未满5年的新就业人群，都可以参与调查，在摸底之后将确定新就业人员享受“公租房”的具体标准。

新就业人员在保障范围内

在南京工作3年了，一直攒不够买房的首付款，不得不租房住了3年的小颜，近日很是“痛苦”：买不起房子，房东又涨房租了，而三年自己的收入也没提高过。小颜在一家医药公司做内勤，每月工资约3000元，在夫子庙附近租了套房子，房租每个月要1000元，除了生活费外，一个月只能攒1000元钱。小颜知道最近南京市在做住房调查，像他这样工作3年的新就业人员是不是符合今后“公租房”的条件呢？

“这些新就业人员未来应该在‘公租房’的保障范围之内。”南京市住建委相关部门一名负责人昨天肯定地表示。他说，近期南京启动的住房调查工作，是针对三类人群的，其中第二类人群就是“新就业人员”，前提条件是大中专院校毕业，在南京参加工作不满5年，在调查中，是不受收入限制的。

另一名相关人士表示，进入“公租房”保障的新就业人群和

城市中低收入人群不一样，新就业人群是不受“1700元/人·月”这一调查设定门槛的，因此他们未来的保障条件，工作不满5年的都有望住上政府的保障房，也极有可能不对他们的收入做出限制。

“当然，如果你自己开公司，年收入几十万元、甚至上百万元，虽然暂时没有自己的产权房，再申请政府‘公租房’也说不过去，届时在申请上，也会适当做出一个限制。”该人士说，目前南京市的《公共租赁住房管理办法》已经上报市政府，近期有望出台公布实施。

供应不足将造成“轮候”

早在2008年，南京风尚房地产研究机构曾发布了一份“南京市新就业人员住房问题调研报告”，报告得出结论：新就业人员自己支付购房款的比例仅占9.3%，有50.4%的调查人群是通过租房解决住房问题。另外，根据调查统计，这类人群租住的平均面积为21.9平方米/人，可他们的需求面积却达到了32.5平方米/人，58%的租房者认为现有面积不能满足住房需求。政府正在建设中的“公租房”，够不够市场这部分“夹心层”群体的需求呢？南京市房地产开发建设促进会秘书长张辉称，南京5年内的新就业人群数量是以几十万人来计算的，供应量肯定不够，等到实施时，势必会造成需求者积压式的“轮候”。

快报记者 尹晓波

»快评 给公租房政策提个醒

快报评论员 张洪

经适房买不起，廉租房又够不上，城市“夹心层”的住房保障在中国一直是个空白。如今，各地公租房政策的相继出台，对新毕业的大学生以及众多外来务工者来说显然是个重大的利好，对城市保障房制度而言，更是一个重要的完善。

政策中的利好值得期待，政府的种种努力值得赞赏，然而经适房在建设、分配以及管理中的种种乱象提醒我们，如果公租房在建设层面依然“少”（数量太少）、“差”（质量太差）、“远”（位置太远）；如果在执行层面缺乏一个刚性的准入门槛和透明的具有可操作性的分配管理方式；如果在问责层面缺乏严厉的惩治措施，公租房就很可能重蹈经适房的覆辙。

先拿经适房的申购举例！经适房的选址常遭诟病，不但位置偏远交通不便，而且生活配套设施严重缺乏。这样一来，自然是有人抢购，没房的人只好弃购。与经适房相比，公租房的租房主体是外来务工者和新就业人员，他们的工作压力和工作强

度也注定了对住处有很强的依赖性。一旦公租房的选址既偏远且远，这两个群体只能对房空叹。

再拿经适房的申购举例，这其中既有购房者自身的弄虚作假，也有单位帮开假证明，更有管理部门“内部人”帮忙，三个环节缺一不可。即使东窗事发，购房者也只是退房了事，严厉追究“内部人”责任的案例更是鲜见。

同样的，我注意到苏州《公租房实施办法》中关于对骗租行为的惩处就似乎显得有些轻描淡写：“骗租者将被取消申请资格，2年内不得再次申请配租”的表述可以说毫无威慑力。试想一下，骗租者本来就没有申请资格，不得再次申请的规定能吓住谁？

虽然公租房在获利上不像经适房那样“诱人”，但同样有利可图。作为一个新生事物，一个对社会至关重要的保障制度，相关部门务必要认真管理、倍加呵护。因此，如何防止有人浑水摸鱼、帮助造假？如何保证“内部人”不再滥用职权、徇私舞弊？既需要政府部门下更大的决心，更需要管理者的智慧。