

保障房分配四大难题待破解

《半月谈》内部版刊文提出“信息共享、社会监督、依法惩处”三大机制

未来五年,我国计划新建保障性住房3600万套,但分配机制却没有跟上建设步伐。如何公正地切分如此巨大的“蛋糕”,关系着千家万户“住有所居”梦想的实现,考验着政府的公信力及社会管理能力。



►公租房分配关系到百姓切身利益
《半月谈》图片

»对话

公共信息平台应尽快完善



政
部
副
教
授
刘
青
江
苏
省
委
党
校
教
授

就相关话题,快报记者与学者刘青进行了对话,他认为,政府应建立相关公共信息平台,而公租房管理可引入“第三方”。

记者直击:保障房闲置,出租转售牟利忙

福建省宁德市东侨经济开发区的华庭小区,是该市大型保障房项目,小区内共有15栋住宅楼,500多套住房。半月谈记者最近在华庭小区看到,小区内水电气和绿化等物业配套已经完备,却只有很少人入住,多数住房的窗户和阳台空荡荡的,有的还积满了灰尘。记者从华庭小区物业管理处了解到,该小区交付业主使用已有3年多,目前入住率不足20%。

一位王先生则在宁德房产网上发布了一条售房信息:“东侨华庭小区2幢。三室一厅二卫二阳台,面积139平方米,10成新,5600元/平方米。因属第一批经济适用房,房产证、土地证在办理中。交易一般暂时只能私下公证交易,以信誉为主。”

经济适用房的拥有者本应是住房困难户,然而某些经适房成了牟利的手段。“丽华苑85平方米,1800元/月;红旗公寓90平方米,

1500元/月;黄浦人家80平方米,1500元/月……”打开武汉几家房地产网站的租赁频道,就看到了上述出租信息,而这些房源大多是政府严禁出租的经济适用房。

在南京,记者走访了秦淮区银龙花园一期、二期和四期,雨花台区春江新城一期和四期项目。这里的不少居民是郊区拆迁农民和城市拆迁户中的低收入群体,他们普遍反映从保障性住房政策中得到了实惠。但也有

一些居民反映,保障性住房小区内时常能看到豪华车出入,小区内存在房屋出租和长期空置现象,有少数分到房子的人不太像是应该被保障的对象。银龙花园四期物业公司的一位李大爷告诉记者,银龙花园四期2010年6月8日拿到钥匙,当天就有一些领了钥匙的住户将房子出租。记者在走访的几个保障性住房小区看到,出租中介在每个小区都有,大量房源都贴在墙上招租。

现代快报:当下,在保障房的分配上,公众对信息公开的要求越来越高。不过,“公开透明难”还客观存在。

刘青:在经适房管理的过程中,出现的最大问题是身份甄别不清。一些地方政府,对这方面的信息公开得不够。政府部门对相关信息的甄别不到位,是有这样一些原因的,一是力所不及,因为工作量太大,来不及做有关工作,但这种情况并不多见;二是一些部门的人员在甄别信息的时候不负责任;三是有私人利益或部门利益在里面。除了公开不够,问责也不够。各地关于经适房出了不少问题,不过,有关人员却往往没有被问责。

现代快报:你对这方面信息公开的建议是什么?

刘青:关键在于,政府要建立一个公共信息平台,包括公民财产登记的基本信用信息公开,这样的平台必须尽快完善,否则你做得再公正,老百姓总有这样那样的理由怀疑。公开要彻底,一个小区的情况具体怎么样,民众相互之间是很清楚的,所以要公开出来,这样老百姓之间也能相互监督。

现代快报:在政府相关信息平台还没有完善之前,应该怎么做?

刘青:在政府相关信息平台还没有完善之前,可以动用社会力量参加。而即使是在信息平台已经建立的情况下,也会有作假行为,怎么办?可以让利益相关者互相监督,因为利益相关者最关注公平问题。某种意义上,这和竞标时的情形差不多。不少地方建好保障房后,是公开摇号,而基本的信息也记录在案,这个公平度就会比较高。

现代快报:你对上海市组建“公共租赁住房运营有限公司”负责区里公租房的定向分配、经租管理的做法如何评价?

刘青:我觉得这是一个新的方法,它绕过了既往经适房摇号过程中出现的弊端。公租房和经适房的产权归属不一样,公租房是公共资产,产权永远属于国家。要保证公租房有充分的效用,又有足够低的租金,必须要组建一个专门的公司来做这些事情。不过,总的说来,这还是对传统路子的因循。何况,专门成立一个公司的话,人力支出也无形中增大了。我的建议是,可以引入第三方管理。

现代快报:业内人士建议,尽快出台基本住房保障法。厦门、上海、重庆等地也出台了关于保障房的地方性法规。你怎么看这个问题?

刘青:我觉得地方出台的这些法规,是一种急就章。是不是这么快就需要这些法规,我另有看法。我个人认为,我们目前的国民住房消费整体超前。在这种情况下,可以作这方面的立法动议,但是不要匆匆忙忙地立法。在不成熟的时候立法,会给整个社会的财力带来麻烦。

快报记者 刘方志

分配难题:准入难、公示难、管理难、退出难

科学设置准入门槛,是实现保障房公平分配面临的第一道难关。准入门槛由谁来设,有哪些条件,是问题的关键。目前,绝大多数地方保障房准入门槛由主管部门制定,社会公众无缘参与,有的甚至是地方主管部门领导拍脑袋决定。

准入门槛应该有哪些条件?福建省住房和城乡建设厅住房保障处处长柳文定介绍,保障房建设指标任务从中央到地方,层层分解。但由于各地经济发展、居民收入、保障房实际需求等状况不同,准入门槛也会有较大差异。另外,公共租赁住房、廉租住房、经济适用房、限价商品房等不同形态保障房,覆盖不同层次的住房困难群体,其门槛条件各有各的针对性和适用范围。但往往是条件多了,操作起来就

增加了难度。尤其在申请人收入这块,统计不很全面,导致一些地方出现“开着宝马住保障房”的现象。

江西省九江市房管局副局长吴海林说:“保障性住房建不易,分更难。虽然九江市在分配时设置了五道程序、四道把关、三榜公示,但还是有人浑水摸鱼,其中不乏一些富裕家庭。现在,许多夫妻之间都互不知道对方收入,更何况社区管理人员。在分配住房给最困难的人群时,我们往往依据民政部门提供的低保户名单,但是在分配最低收入之上的一些‘夹心层’时,对其收入的甄别可就难了。”

公开透明监督难,是实现保障房公平分配面临的另一道难关。2010年年底,深圳市政府在保障房大规模开工建设以来进行第

二次分配,就引发了一些社会争议,申请人的信息公示难以令公众信服。深圳市房地产研究中心副主任王锋接受记者采访时说,出现这种情况,关键在于政府部门公示的申请人信息透明度不够。

王锋说,此次深圳市保障房申请人终审名单的公示时间为2010年12月31日至2011年1月14日,许多人发现,申请人的具体资产和收入等信息都有不同程度缺失,哪些信息该对外公布也不明确。

“公示就是让公众来发现问题,而不是隐瞒信息让公众发现不了问题。在如何公示上,政府部门应采取开放态度,而不是躲躲闪闪。”福州大学房地产研究所所长王阿忠认为,在保障房分配公示环节,许多地方政府部

门第一反应常常是躲避社会监督,从公示环节患上“节假日公示综合征”可见一斑。

第三道难关是管理难。现在各地的机构设置大多为住房保障部门和居委会、物业公司,并由其进行日常管理和核查。实际上,仅靠物业公司的检查、管理是不够的,因为其作为企业,不具有相应的行政职能;物业服务合同约定的只是民事权利义务,不具有行政强制性。

最后一道难关是退出难。柳文定说,申请者何时有了私车开了、在哪里又买商品房了、收入是否变化了,等等,这些情况很难及时发现。一旦发现承租人条件超标或违反规定,一般都是让街道社区工作人员上门告知,并耐心做思想工作劝其腾退,难以对承租人强制处罚。

三大机制:信息共享、社会监督、依法惩处

九江市房管局局长朱作清说,目前整个基础工作不扎实,很难核定真正的家庭收入。“今年我们的廉租房申请标准是9780元,经适房是11118元。规定是精确到了一块钱,但是执行起来无法做到客观。”朱作清认为,今后保障房建设规模越来越大,全国很有必要加强数据化、信息化等基础工作。

今年两会期间,致公党中央提交的一份提案建言,积极推动建立住房保障、房地产、民政、公安、税务、银行等部门的信息共享机制,建立居民经济状况核查系统,直接查看申请家庭的存款账户、股市账户、纳税记录、房产登记、公积金缴纳等情况,

从而了解申请家庭的实际经济状况,提供申请保障性住房所必须的核查报告。

王阿忠提出,各地政府在保障房分配公示申请人终审信息时,首先要做到信息透明,把准入门槛要求的信息全部依法依规公开,并最大限度地畅通社会监督渠道。

据了解,今年重庆市拿出1000万平方米公租房接受申请,首次公开摇号配租于3月2日举行,共有22317件申请和15281套公租房参与了摇号配租。

重庆市国土资源和房屋管理局局长张定宇向记者介绍,在经公证处公证人员查验公证后,重庆市首次摇号配租结果于3日

通过公租房信息网和当地报纸,向社会公布,接受监督,无异议的向申请人发放配租确认通知书。成功配租的申请人,从4月份开始陆续住进公租房小区。其中的方法可供各地分配保障性住房借鉴。

针对申请人入住后的管理问题,有关专家建议,保障性住房小区物业管理可以采取政府指导、自我管理方式。比如,对于物业维修基金管理,由小区业主授权;遇有紧急情况需要动用维修基金的,可以在建立严格审核制度的基础上,由政府部门监管使用。

据半月谈记者调查,上海市以专业化运作公租房的分配管

建,组建了“上海徐汇惠众公共租赁住房运营有限公司”,负责区里公租房的定向分配、经租管理等。

记者在调研中,业内人士建议,尽快出台基本住房保障法,既要明确各级政府推进住房保障工程中的责任,又要规范保障房分配、运营、流转环节中存在的种种混乱局面。尤其要加大了对虚报申报、骗购骗租、转租转售、闲置浪费保障房等行为的惩罚力度,追究法律责任。

厦门、上海、重庆等地已出台关于保障房的地方性法规。当务之急,是要在各地立法探索的基础上,抓紧制定国家层面的住房保障法律,确保3600万套保障房实现公平分配。