

昨天,快报报道了《南京公租房管理办法》等一系列关于公租房的文件即将公布。当天下午,全市召开的公租房和人才住房建设大会之后,南京市政府就正式颁布了《南京市公共租赁住房建设和定向公共租赁住房建设意见》。明确了“十二五”期间,全市公租房的建设目标是9万套。用于解决城镇中低收入住房困难家庭、新就业人员、外来务工人员等“夹心层”的住房难题;此外,南京的公租房保障体系还有一大特色,就是为了吸引人才,将针对各类人才的专家公寓、青年公寓等也纳入其中。

南京市住建委副主任郭宏定介绍,在《意见》发布之后,还将相继公布《南京市公共租赁住房管理办法》等3个配套文件,虽然他没有透露具体时间,但表示“很快将公布”。

□快报记者 孙兰兰

# 《南京市公共租赁住房和定向公共租赁住房建设意见》昨天出台 南京5年内建9万套公租房 3类困难人群住房将有保障

## 范围

### 主要解决三类住房困难人群

作为保障性住房的一种形式,公租房有其独特性。江苏省委常委、南京市委书记杨卫泽介绍,南京的公共租赁住房主要解决新市民和一部分老市民的住房困难问题,重点是三类人群。

一类是城镇中等偏下收入住房困难家庭,即人均年收入低于上年度市区人均可支配收入的80%、人均住房面积在15平方

米以下的家庭,实行应保尽保。

第二类是新就业人员和外来务工人员,政策支持,主要由用人单位予以住房保障。

第三类是各类人才,重点是“321”计划人才、科技创新创业平台引进的高端人才和高端研发机构的高级技术与管理人员,主要解决人才的阶段性、过渡性、周转性住房需求。



漫画 俞晓翔

## 目标

### “十二五”期间建9万套公租房

#### 未来5年建9万套公租房

《意见》明确了总体目标:“十二五”期间,全市公租房建设总建筑面积500多万平方米,共计9万套。到2015年底,基本实现城镇中低收入住房困难家庭应保尽保;新就业人员及各类创业人才住房有保障;外来务工人员租住有支持。

据了解,未来五年,全市保障性住房在已开工建设1000万平方米的基础上,还将开工建设1000万平方米,可以概括为“1、3、5、8”,即1万套高层人才公寓,3万套安居公寓,5万套青年(创业)公寓,8万套经济适用房(含拆迁安置房)。

郭宏定介绍,其中的“1、3、5”主要就是公租房。安居公寓主要针对中低收入住房困难家庭,以及部分外来务工人员家庭等;而青年(创业)公寓,则包括了新就业人员、外来务工人员,以及一部分人才。在“公租房管理办法”中会有明确定义。

#### 1.7万户中低收入家庭住房难全面解决

根据目标,到2015年,南京中低收入住房困难家庭要“应保尽保”。这部分人群有多少?南京市民政局副局长鲍意华解释,中低收入人的界定,按南京目前的标准是月收入在1700元以下;住房困难指人均住房面积在15平方米以下,还有一个条件是常住南京5年以上的。今年上半年,民政部门与统计、住建等部门联合做了调查,符合以上3个条件的家庭,在南京江南八区共有1.7万户。不过她表示,这个数字也是动态的。因为收入线的界定,会变化;而这些困难家庭自身的情况也会发生变化,如果有些收入提高了,就不能再作为保障对象。至于新就业人员,根据人事部门提供的准确数据看,每年南京新就业人员大概在6万多人,其中大约一半是外地人,对公租房有需求。

## 配套

### 不让保障房小区成为“孤岛”

保障房建设好了,配套设施及后期管理跟不上,这一直是不少城市保障房建设中暴露的难题。根据《意见》要求,公共租赁住房建设规划要结合区域资源优势、产业基础和建设条件,与城市功能板块建设结合,与园区建设结合,与地铁建设结合,使公租房成为生活便捷、交通便利的人文区域。

“配套服务是公共租赁住房的‘硬条件’,不让保障房小区成为远离城市的‘孤岛’。”杨卫泽说。今后,南京的保障房小区需要高标准建设一批配套商业和公共服务设施,为居民工作生活提供便利和安全保障。要加强道路交通设施配套建设,规模较大的小区要合理规划配置公交系统,提高老百姓出行的便捷性。居民生活必需的商业、医院、学校、文化以及安防监控等公共服务设施要一体规划,同步建设,让老百姓在小区里就能享受到人性化贴心服务。

## 人才房

### “人才住房”吸引科技精英

#### 人才公寓为何纳入公租房体系?

“调研中不少企业反映,不少青年买不起房。”江苏省委常委、南京市委书记杨卫泽说,未来五年是南京创新创业的关键期,也是决胜期。人才是创新创业的关键资源,住房是人才创新创业基本环境条件,是吸引和留住人才的重要保障。

杨卫泽特别举例说,中科院上海分院和上海市社科院统计显示,近两年因为住房压力,至少有30%的青年科研精英离开了上海。面对这一严峻的形势,上海、深圳、杭州等大城市正在大力发展保障性人才住房,力求最大程度地吸引和留住优秀青年人才。当前,南京软件从业人员有17万人,为实现软件业总收入2015年达4000亿元的目标,接下来平均

每年要吸引十多万软件从业人员,同时还需要引入3000名高层次人才。

#### 科技创业特区生活人员数将严控

在《意见》发布后,南京市还将研究制定《定向人才公共租赁住房实施意见》,在服务民生的同时,为南京超越发展和最大程度地创造适合科技创业的良好空间提供支持。

《意见》中特别提出,南京各市、区(县)、产业园区、功能板块,特别是科技创业特区需按一定比例配建人才公寓。不过杨卫泽强调,科技创业特区里面的专门社区,是有生活休闲功能的科技社区。同时,要严格控制进入特区生活的人员数量,严格限制特区生活功能配置,防止本末倒置建成一个生活社区。

## 房源

### 提倡一些单位自建公租房

#### 出让土地,政府可要约收购商品房

《意见》允许有条件的高等院校、科研院所、大型科技企业等单位,经市政府批准,利用自有土地、自筹资金建设公租房,或改造现有闲置住房作为公租房。也鼓励利用自有住房作为公租房。市统筹建设的公租房项目,可与经营性项目混建。政府在住房土地出让时,可以要约收购普通商品房作为公租房。

为鼓励各方参与建设公租房,南京推出一系列优惠政策。对公租房建设期间用地及建成后占地免征城镇土地使用税;对经营公租房所取得的租金免征营业税、房产税。公租房建设项

目一律免收城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金;宿舍类公租房的水、电、气等配套建设运营费用,按照住宅类标准缴纳。

#### 只租不售,不允许借机搞集资建房

提倡一些单位自建公租房,有人担心:会不会出现集资建房?对此,郭宏定强调公共租赁住房只能租,不能售。它供给的对象必须符合政府规定的居住人群,并且公租房本身不能分割,不能出售,不能进行房改,不能卖给个人。郭宏定表示,一定要防止有些单位借机搞变相房改,将公租房的建设歪曲了,这是住建部门要严格管理规范的。

## 面积

### 不同类型公租房有不同的标准

针对不同的人群,不同类型的公租房,面积标准及装修标准也都不一样。

郭宏定介绍,针对家庭的安居公寓,一般是60平方米左右;针对个人的青年公寓,一般是40平方米左右。而对于高层次人才公寓,住房面积要稍微大一些,可能在100平方米左右。装修的标准也不尽相同,不久将出台详细的《导则》,做具体要求。但可以肯定的是,所有公租房都是有装修的,至少有简单装修,可以满足日常生活需求。

## 相关

### 让年轻人也买得起房 杨卫泽建议建些20平方米小公寓

快报讯(记者 孙兰兰)除了为几类人群提供公租房以外,南京市委书记杨卫泽还建议,南京应该规划建设一些单套面积15~20平方米的小型公寓,给青年人,让他们也可以买得起房。

“这类房子,可能单价并不低,但一套算下来,总价不高。面积不大,但设计好了很实用。”昨天的会议上,杨卫泽建议,在发展公租房的同时,也应该提倡房地产开发企业或者由政府来建设一部分小户型公寓。由于总价低,比较容易承受得起。可能只有一间房,一个小小的卫生间,一个很简单的做菜的地方,但对于

年轻人来说,日常的生活就能解决了。

在谈到保障房中的安置房时,市长季建业则表示,明年力争“老账还清,新账不欠”。之前由于建设的保障房不充足,不少被拆迁居民不得不在外租房苦候几年,才能住进安置房。昨天的会上,季建业满怀感情地讲述了一个实例,有的老人都七八十岁了,跑来问,还要等几年才能拿到房子?他介绍,未来五年,全市保障性住房在目前已开工建设1000万平方米的基础上,还将开工建设1000万平方米,其中有8万套经济适用房(含拆迁安置房等)。