

省人大常委会昨首次开展专题询问, 委员们就保障房建设连连“考问”六大部门。相关部门对一些热点和难点提出了自己的想法——

退出廉租房确实有困难的 “多交租金继续住”正在调研

江苏的保障房开建数据有没有水分? 大笔的资金、需要的土地都从哪里来? 贷款有没有偿还能力? 分配是否公平? 房子质量有没有保证? ……

昨天,江苏省十一届人大常委会第二十五次会议召开联组会议,专题询问了全省的保障房建设情况。短短的两个小时里,12位省人大常委会委员就“公平分配”“准入资格”以及“质量监管”等热点话题,现场对省住建厅、民政厅、国土厅、财政厅、审计厅以及省发改委六大部门进行面对面的“考问”。

“第一次面对这样的询问,很紧张,觉得相当有压力。不过,这对我们来说也是动力。”有关部门负责人坦言。据了解,这也是江苏人大常委会首次采用专题询问的形式,对政府工作进行审议。

□快报记者 孙兰兰 马乐乐

■相关问题

哪些算保障房?

有些拆迁安置房不能纳入保障房

白雪委员:我们在调研中发现,有些地方把一般性的拆迁安置房列入保障性住房。究竟保障房的范围是什么?

省住建厅厅长周岚:国家规定的保障房种类包括廉租房、经济适用房、公共租赁住房、限价商品房、国有工矿聚集区棚户区危旧房改造。对于拆迁安置房,我们把握的标准是,只有用于改善棚户区、危旧房片区居民家庭住房条件的拆迁安置房,才能列入保障房。

用地紧不紧张?

因土地供应影响开工的情况还没有

高瑛委员:调研中发现,保障房土地供应偏紧,计划偏少,而审批时间又比较长。江苏对保障房的用地采取了哪些措施?

省国土资源厅厅长夏鸣:到目前为止,江苏还没有一起是因为土地供应的问题,影响到保障房开工建设。目前我们的项目全部按要求开工了。

为了确保保障房项目,我们特意开辟了绿色通道,优先保证。对于审批时间长的项目,因为江苏除了4个市是自己管,有9个市是必须经国家审批的,确实时间较长。我们现在采取的方法是统一打包到国家去审批,目前已经全部审批完成。

关注1 审核、管理

退出廉租房有困难咋办? 实在交不起物业费又咋办?

廉租房弹性退出机制和保障房分级收取物业费都在考虑中

问 分配如何保证公平?

答:两条线审核,前10月两成多申请者被拒

唐进委员:保障房如果分配不能公平进行,会在很大程度上影响效果。现在很多居民家庭收入增加了,有些隐形的非固定的收入核定比较困难,江苏在健全保障房的申请、核实方面有什么举措?

省民政厅厅长吴洪彪:保障房的准入工作是基础工作,也是世界性的难题。在发达国家,对此评定的准确率为85%。发展中国家更低一些。我省的做法是,根据申请人收入情况,申报以后分别审核。民政部门采取入户调查、邻里走访、民主评议、社区张榜公布等形式,对隐形收入进行核实。去年全省申请对象为73065户,排除了20.5%;今年1~10月申请了45808户,符合的34825户,排除率超过两成。但目前工作中还是存在一些问题,比如各部门之间没有工作信息共享平台。建议建立协调机制,成立专门认定低收入的工作小组。

省住建厅厅长周岚:江苏明确城市低收入家庭标准,由各市人民政府按照当地人均可支配收入的一定比例、经济发展水平以及房价水平确定,原则上要覆盖城镇家庭收入的后20%人群。“十二五”期间,保障人群拓展到中低收入家庭,认定的收入线调整为后40%人群。

除了收入线,另一个是住房线,目前江苏的界定标准为人均住房的建筑面积在15平方米以下,认定为住房困难家庭。

问 进易退难如何解决?

答:正在调研用经济手段实现廉租房退出

宋尧新委员:保障房的退出机制一直是社会关注的焦点。有人担心,正在大规模建设中的保障房,未来又要面临住进易退出难的情况,这个问题如何解决?

省住建厅厅长周岚:保障房分配的公平问题,是当前社会关注的热点问题,也是保障房的核心问题之一,是目前工作的难点。保障房的退出机制,目前是有明文规定的,其中对不符合规定的廉租房退出比较简单,只要停止发放补贴即可实现退出,比较难的是实物退出。

目前我们对保障房住户实行年审,如果年审发现不再符合条件,可要求其退出,拒绝退出的可以由市县住房保障部门向法院提

起诉讼,并申请法院强制执行。但在实际操作中存在困难,一方面有诚信问题,有核查难的问题,另一方面也有一种情况是住户虽然收入超出低收入标准,但仍然比较困难,而且只有这一套住房,这就没办法操作下去。

我们对此有一些思考,既然让住户从房子里退出比较困难,有没有可能拓宽退出的制度?举个例子来说,假设一个廉租房家庭收入提高,不再符合保障条件,但又确实没有其他住房的,能不能采取提高租金的方法来“政策退出”;假设其符合公租房居住条件,可以考虑按照公租房租金标准收取;如果收入更高,是不是可以考虑市场化收取租金?又或者假设这个家庭的经济条件符合经济适用房住户的标准,是否可以考虑允许其以经济适用房的价格买下这套廉租房?

当然这只是我们目前的考虑,正在调研中,要变成现实还需要在更大范围内征求意见。

而对于公租房的退出比较简单。按照规定公租房的租赁周期是3~5年,另外用人单位是担保人,如果住户符合退出标准,用人单位有义务予以配合。

问 物业费该如何收取?

答:物业费收取与否,可尝试分级对待

高同庆委员:保障房建越多,还有后续管理上存在困难,比如有的住户无力支付物业费,这让保障房小区的物业管理非常困难。请问保障房的后续管理如何才能做到长效?

省住建厅厅长周岚:保障房的物业管理要走过公租房那样政府管理的思路是不现实的,但是要完全市场化也很难,可以采取差别化的形式。

我们目前形成一些初步的想法。对于廉租房的家庭,由于本身是领取低保的家庭,他们的物业费应当向低收入人和中等偏下收入家庭,让他们不离家开门就有工作,让其获得一定的经济基础。而公租房人群是具备支付物业费经济基础的,应全额支付。

另外一些市县的做法值得借鉴,那就是在保障房小区建成后,增加商业服务设施的面积,这样做既增加了就业岗位,又增加了出租收入,弥补了物业费收取不足的情况。

关注2 筹资、审计

今年建设资金落实了没? 社会资金参与进来优惠不?

9月底已落实七成;鼓励社会资本建公租房解决无房住问题

问 建设资金如何筹措?

答:五个渠道筹资,9月底已落实70%以上

朱尧平委员:我关注的是资金投入问题,不少地方反映资金筹措困难。请问,江苏省各级政府如何从资金上保证保障房的建设,财政投入和贷款的数额、比重分别是多少?各地是否进行了测算,能否按期偿还贷款?

省财政厅厅长潘永和:资金筹措主要有五个渠道。一是住房公积金的利息增值收入必须完全用于保障性住房;第二,也是最重要的渠道,是土地出让金的10%必须拿出来作为保障房建设资金;三是争取中央财政支持;四是社会捐赠和其它方面的筹措;如果还不够,还有第五个渠道,可以借助其它融资平台来获得支持。

今年国家下达给江苏的任务是开工建设39万套保障房,我们测算了一下,全部建好大概需要投资800亿元,到今年9月底,全省已经筹措落实了七成多。其中,财政性资金投入154.49亿元;另外,土地出让净收益拿出了68.7亿元,住房租金7.19亿元;通过银行贷款,获得了129亿多元的支持,占20%以上;企业和个人自筹241亿元,占到40%多。

这些资金,很好地保证了江苏保障房建设。明年还将加大政府的财政投入力度。不过,通过社会融资解决的部分,还有偿还问题。

等到“十二五”末,全省该保障的对象基本保障到位,到时不再需要大量资金进行建设,政府的财政预算、土地出让净收益等资金就可以拿来偿还。此外,还有贷款项目的商业配套收益,以及公租房等租金收益也都可以用于偿还。

问 如何加强资金监管?

答:查出一些问题,各地都能积极整改

陈怡群委员:我想问一下审计部门是如何加强对保障房的项目资金的监督,发现的问题不是得到了有效的纠正和整改。另外,今后将采取哪些措施针对这些问题,加强保障房建设资金的审计?

审计厅厅长赵毅敏:有个情况需要说明一下,原先的审计只局限于廉租房。因为保障房的范围比较广,但审计过程中重点关注财政资金的投入情况,因此我们对2008年和2009年全省的廉租房建设进行了审计。总体情况较好,资金保障和实物工作量完成,但也发现了一些问题。部分地方的廉租房资金没有足额到位,比如土地出让净收益的提取部分没有完全到位。但我们后来发现,2008年和2009年的保障房建设任务不重,有的地方不需要提足这部分钱,也完成了任务。二是保障房的准入和退出机制还有待完善。三是分配后的常态管理不到位。四是一些回购回来的房子面积超标,个别地方存在房屋空置现象。

问 如何借助融资平台?

答:已有两只债券发行,融资22亿元

孟勇委员:江苏已有多家企业发行融资性债券,下一步将如何进行进一步进行金融支持?

省发改委副主任徐莹:各地政府加大财政性投入,通过发行债券的方式直接融资已经成为来源之一。截至今年10月,江苏申请发行25只债券,涉及145亿元;现在已有两只发行,一共是22亿元,已经获批准用于保障房,小区建成后,也是处于领先水平。

下一步将继续引导金融机构加强支持。对申请发行的企业债券开辟绿色通道,同时严格管理。

问 社会资本有无优惠?

答:鼓励大企业和高校自建公租房

周海江委员:企业如果利用自有资金建公租房,可不可以享受一些优惠政策?

省住建厅厅长周岚:江苏推动公租房建设的基本原则是政府主导,社会参与,市场运作。强调市场机制,鼓励社会力量参与公租房的投资建设。在今年9月颁布的省政府第73号令里面有明确规定:外来务工人员较多的大中型企业、新就业人员较多的高等学校等事业单位、在符合土地利用总体规划和城乡总体规划确定的土地用途前提下,经市县人民政府批准,可以利用自有土地、自筹资金建设公租房,或者改造现有闲置房产作为公租房。并可在税费方面享受一系列优惠。

要说明的是,首先,允许建公租房主要是解决无房住的问题,而不是改善的问题;企业的自建公租房也必须纳入当地的年度计划统一管理;供应对象要符合当地公租房的保障条件。

问 如何加强资金监管?

答:查出一些问题,各地都能积极整改

陈怡群委员:我想问一下审计部门是如何加强对保障房的项目资金的监督,发现的问题不是得到了有效的纠正和整改。另外,今后将采取哪些措施针对这些问题,加强保障房建设资金的审计?

审计厅厅长赵毅敏:有个情况需要说明一下,原先的审计只局限于廉租房。因为保障房的范围比较广,但审计过程中重点关注财政资金的投入情况,因此我们对2008年和2009年全省的廉租房建设进行了审计。总体情况较好,资金保障和实物工作量完成,但也发现了一些问题。部分地方的廉租房资金没有足额到位,比如土地出让净收益的提取部分没有完全到位。但我们后来发现,2008年和2009年的保障房建设任务不重,有的地方不需要提足这部分钱,也完成了任务。二是保障房的准入和退出机制还有待完善。三是分配后的常态管理不到位。四是一些回购回来的房子面积超标,个别地方存在房屋空置现象。

问 如何借助融资平台?

答:已有两只债券发行,融资22亿元

孟勇委员:江苏已有多家企业发行融资性债券,下一步将如何进行进一步进行金融支持?

省发改委副主任徐莹:各地政府加大财政性投入,通过发行债券的方式直接融资已经成为来源之一。截至今年10月,江苏申请发行25只债券,涉及145亿元;现在已有两只发行,一共是22亿元,已经获批准用于保障房,小区建成后,也是处于领先水平。

下一步将继续引导金融机构加强支持。对申请发行的企业债券开辟绿色通道,同时严格管理。

昨天,江苏省十一届人大常委会第二十五次会议召开联组会议,专题询问了全省的保障房建设情况。短短的两个小时里,12位委员对六大部门连连“考问”。



省人大常委会昨首次开展专题询问,12位委员就保障房建设连连“考问”六大部门 本版摄影 快报记者 赵杰 摄



唐进委员



宋尧新委员



高瑛委员



孟勇委员



周海江委员



朱尧平委员

会议现场,六部门负责人回避矛盾,不回避困难



省住建厅厅长周岚



省民政厅厅长吴洪彪



省国土资源厅厅长夏鸣



省发改委副主任徐莹



省财政厅厅长潘永和



审计厅厅长赵毅敏

关注3 品质、进度

保障房保量能能不能保质? 会不会太偏太远不够方便?

必须避免盲目赶进度;今年起配套将纳入考核

问 质量会不会跟不上?

答:必须避免为赶工期出现质量问题

王民委员:保障房建设任务繁重。很多人都担心在重压之下,保障房的量上去了,质会不会跟不上?

省住建厅厅长周岚:保障房工程确实存在着时间紧、任务重的客观现实,这也就是我们的压力和动力所在。我们必须避免了赶工期而出现质量问题和安全隐患。围绕这个问题采取了以下几点措施:首先,立足于源头上优化设计,从今年年初,省住建厅组织了全省公租房设计竞赛活动,要求各地从设计源头严把质量关。二是严格要求工程建设程序管理,要求保障房的招投标、开竣工、质量监督等必须按照国家规定的要求执行。三是严格市场准入管理,要求优选开发单位和施工企业,近年发生过重大质量事故的承包商不得进入名录,例如南京的保障房中标企业都是在国内享有较高知名度的地产企业;要求优选建筑材料,严把建材和构件的质量关,有的市县制定了保障房建材品牌的数据库,保障房的建材全部从数据库中选择,不知名的品牌无法进入数据库。四是落实各方主体责任,建设、勘测、设计、施工、监理这些与工程进度相关的各方,都分别明确他们的责任。五是落实质量安全终身责任制,要求严格执行施工公示牌和永久性标牌制度,标牌上的工程各方在保障房设计使用年限内对住房终身负责。对发生质量事故的保障房,有严格的追究责任制度。对建设、勘测、设计、施工、监理单位因违反规定导致质量安全问题的,依法处罚并追究直接责任;对因参建单位失职造成的重大质量安全事故,除要追究直接责任外还要追究单位法人代表责任;对参建单位出现重大质量安全事故和违法招投标、分包包行为的一律清出建筑市场。

问 挖坑待建是否存在?

答:住建部派督察,确认开工不掺水

周末水委员:江苏在10月底已超额完成保障房开工任务,有没有“挖坑待建”情况?

省住建厅厅长周岚:国家今年给江苏下达的任务是年内开建39万套保障房,本身要求就是到10月底完成,后来又调整到11月底。但江苏在讨论政府工作报告时,人大代表和政协委员都提出应该加大力度,因此自加压力增至45万套。并且仍然定在10月31日之前。到10月底,我们刚刚达到省里定下的标准,开工建设了45.3万套。

为了推动保障房建设,江苏做了大量工作,年初分解任务到各市,签订责任书。省国土部门下达1.22万户保障性安居工程用地指标,南京、无锡、连云港等地在去年就开始提前筹措土地,确保项目在年初就能开工。还进行了3次专项督察,对部分未能如期完成进度的市负责人进行约谈。住建部也在江苏派了两名督察员,蹲了半年,跑遍1000个工地,他们拿出来的巡查通报证实,我们年度开工任务真实可信。

为了防止数据有水分,我们将1000个项目全部在建建厅网站上公布,让市民随时监督真实性有否;签订责任书,要求作出说明解释。通过开通专题询问,可以获知“一府两院”的工作情况和其他有关情况,或者对工作提出批评意见,督促改进工作中存在的问题和不足,提高依法办事水平和工作成效。

■回应

省住建厅厅长周岚:
大家想到的问题都是我们要改进的

昨天,作为主要被“面对面”询问的部门负责人,江苏省住建厅厅长周岚的感想如何?会后,她成为媒体关注的焦点。

“光是各种资料,我就准备了一两百页。”周岚翻开手中厚厚的一摞材料,虽然平时对全省的保障房建设情况已烂熟于心,但头一回面对这样的询问,心里不可能没有压力。

这次询问,与每年人代会期间代表们对议案的专题讨论有什么不同?周岚认为,人代会期间,有很多议题,但这一次,所有的常委都围绕着一个问题,显然“火力”更为集中。

“发动这么多的力量来共同思考,共同关注,共同研究,对我们本身工作是很有帮助的。”

记者问道,对于一些尖锐问题,有压力吗?

周岚没有直接回答。“不要把这些看成是针对部门的,委员们都是代表百姓来讲这个工作该如何完善。有个委员讲得很好,大家共同来推动住房保障工作的科学有序健康发展。大家想到的问题,都是未来我们要改进的。发问越多,说明委员们越关注,他们想得越丰富,对我们的工作开拓思路的帮助就越大。”

省人大常委会副主任
朱龙生:
通过专题询问督促改进工作不足

唐进是昨天12位“抢”到发问机会的委员之一。会后接受记者采访时,他表示:对相关部门给出的答案感到满意。

“因为第一,有针对性地回答了;第二,不回避矛盾,不回避困难。”唐进认为,对于一些目前还达不到的,要承认现实,只要真实作答就很好,并不是要求现在就必须做到十全十美。

第一次采取询问形式进行审议,唐进认为这是很好的探索。“我们要做好事,要把好事做好。把政府和各部门的努力告诉老百姓。困难也要说出来。”他说,现在有时候一说好事,就说得天衣无缝,全是好的。今天试点,明天经验就出来了,十全十美,后天一看,完全不是这么回事,各级部门应该把客观现实说出来,能做到哪步,哪里还暂时做不到。一方面取得大家理解,另一方面,谁有什么好的建议,就共同来出谋划策。

据了解,为了这次询问,委员们在10月17日到20日,特意用了4天时间在全省各个点进行调研,有深入了解,才有发言权。

“可以看出,会前委员们做了深入的调查研究,提出的问题很有针对性,都是保障房建设中的重点难点和人民群众关注的热点问题。政府部门也做了大量的准备工作,回答问题态度认真。”询问结束后,主持会议的省人大常委会副主任朱龙生说,专题询问是人大常委会依法行使监督权的一种方式,通过比较系统和集中地对“一府两院”工作中不清楚、不理解、不满意的方面提出问题,要求作出说明解释。通过开通专题询问,可以获知“一府两院”的工作情况和其他有关情况,或者对工作提出批评意见,督促改进工作中存在的问题和不足,提高依法办事水平和工作成效。