

如何完善保障房退出机制,省人大常委会环资委开出一道“处方” 推进地方立法,完善保障房相关机制 退出方式多样化,惩罚措施更严厉

北京、上海有7700余户骗取保障房,深圳出现超大面积保障房出租现象……这些乱象背后都有一个重要原因:保障房往往是“住得进去、退不出来”。在江苏省十一届人大五次会议上,林林等10位省人大代表提出“关于进一步完善保障性住房准入和退出机制”的议案。昨天,江苏省十一届人大常委会第二十八次会议审议了省人大常委会环资委对这份议案处理意见的报告。

□现代快报记者 孙兰兰



保障房如何准入与退出,成为社会关注热点 新华社图片

有的一人多房,有的拿不到房

保障房的大面积建设和公平分配,不仅是众多住房困难家庭的翘首期盼,也成为社会关注的焦点。去年江苏省完成了45.3万套(户)保障房开建任务,今后几年还将大面积建设。

人大代表们提出,由于尚未建立起相应的准入和退出机制,致使保障房资格造假、骗购骗租、分配乱象等不当得利者层出不穷。根据有关部门调查,南京市第一批购买经济适用房的年轻人,已经有相当一部分成为了高收入人群,购买了商品房,但他们依然依靠出租或出售经济适用房得到了额外的收入。而1998年以来约有70%以上的经济适用房用于拆迁安置,使得部分中高收入者出现了一人多房的现象。同时,一部分确需保障的家庭因供应不到位或自身想拿房补等原因,没能真正实现保尽保。这无疑是对保障性住房制度的极大挑战,也凸显了保障性住房分配环节问题。

目前的制度“严准入、松退出”

保障房退出有多难?现在往往是“住得进去,退不出来”,严准入、松退出。个别保障家庭因收入提高、保障对象死亡等因素,按规划应退出房屋,但在当地政府取消保障资格后,拒不退出,甚至诉讼失败了也仍然抢占着房屋。

代表们分析,原因也是多方面的,个人收入很难准确核实、缺乏相关法律制度,购房压力过大、对于退出者没有过渡的保障措施等都是重要原因。

就拿廉租房来说,现行的保障房办法中明确,对不符合条件的应退出,逾期未退回的,可以按照合同约定,采取调整租金等方式处理。《办法》中仅仅简单地写了“调整租金”,没有明确强制要求退出,这反而助长了一些家庭不肯退出。对此,人大代表们建议,可以逐步提高租金价格,比如在不享有保障房而尚未搬出前,1~3个月内,提高50%,3~6个月内提高到100%~150%,必然使得这些家庭自愿退出。

加快建立全省统一的信息管理系统

对人大代表的议案认真研究,并听取了省住建、民政、公安等部门汇报之后,省人大常委会环资委建议,制定完善保障房的相关政策,推动建立住房保障、民政、公安、税务、银行等部门的信息共享。目前各部门的信息系统纵向都较为畅通,但横向疏通却不够,要加快建立全省统一的住房保障信息管理系统,运用网络手段连接居民个人及家庭的存款账户、股市账户、纳税记录、房产登记、公积金缴纳等信息。记者从江苏省住建厅获悉,今年江苏将启动这项工作的试点。

同时,要进一步明确退出条件。设计多样化退出方式,出台行之有效的过渡帮扶措施,使收入改善家庭主动、自愿退出保障房的行列,租赁或购置商品房。制定更加严厉的惩罚措施。

据了解,在省人大常委会环资委提出的处理意见中,还有一条是关于“立法”的,值得关注,内容为:制定完善保障性住房相关的法律政策,促进在国家层面进行法律规范,为地方立法创造条件,使得准入和退出程序“有法可依、有章可循”。

■焦点·保障房质量

住建部官员: 保障房质量安全 纳入约谈问责范围

2012年要新开工700万套保障房,保障房的资金压力得到缓解了,确保质量安全方面有何举措?配套基础设施不健全问题怎么解决?针对这些问题,住房城乡建设部住房保障司副司长张学勤昨日做客“2012部委网上系列访谈”时一一做出回答。

A 关键词 质量

立块标识牌,刻上参建者的名字

保障房质量安全该如何保证?张学勤介绍,目前正在推行保障性安居工程质量永久责任制。房子建成后要在保障性住房项目立一块永久的标识牌,把勘察、设计、施工、监理等单位,所有参建主体都标在上面,不仅单位名称要刻在上面,人名也要刻在上面。“如果你做好了,将来就是个光荣榜;做不好可能是耻辱柱。这样,就把工程质量永久责任制建了起来。”

同时加大了督促检查的力度。这几天,住建部正在组织保障

性住房质量大检查,目前第一批有8个组分赴全国各地。对检查中发现的问题,要求进行及时整改。从这几年督查的情况来看,保障房整体上质量可控,随时有问题随时整改。

“除了继续加大质量安全监督检查力度、规范建设程序、推行质量安全永久责任制外,住房城乡建设部和监察部还将质量安全纳入住房保障约谈问责范围。各地区也将保障性住房质量安全纳入了对市人民政府约谈和问责的范围。”张学勤说。

B 关键词 配套

推行与商品房共享公共基础设施

保障房小区基础设施配套差,也是个“通病”。对此,张学勤说,住建部推行普通商品房项目配建保障房,这样可以共享比较好的公共基础设施,推进社区融合。另外,住建部也有明确要求,保障房在选址上要优先选择在交通比较便利、基础设施比较

完善、社会公共服务比较到位的地方。比如北京很多保障性住房的选址在地铁沿线。同时对本身基础设施不完善的、要求各地对配套设施做到“三同步”,同步规划、同期建设、同时运行。让老百姓住上舒心的房子,也能够有一个舒心的环境。

C 关键词 资金

建这么多保障房,钱从哪里来?

加上去年开工的1000万套,今年全国保障房的施工规模约在1700万套左右,这么大的规模,钱从哪里来?

张学勤介绍,中央在这方面既有补助资金,也开辟了多种资金渠道,支持地方筹措和落实资金。首先,中央对保障性安居工程的补助力度只增不减,截至4月底,中央已下达地方1483亿元补助资金。其次,各省市县级政府

也必须在预算里安排保障性安居工程的资金;按规定,地方土地出让收益不低于10%也要用于保障房工程。此外,中央代地方发行的国债优先、倾斜用于保障性安居工程;融资方面规范利用企业债券,加大银行信贷支持。这几年银行对保障性安居工程的支持力度很大,仅国家开发银行这一家,连续两三年每年投入保障房建设的信贷规模都在1000亿元以上。

D 关键词 分配

多部门联动管理保障“生命线”

国务院提出,今年全国要建成500万套以上的保障房,如何保证公平公开公正分配,这已经提上重要议事日程。

张学勤说,国务院和相关部门已出台了廉租住房管理办法、经济适用房管理办法,公共租赁住房的发展指导意见,并且要求

各地从申请的条件到审核的过程、分配的结果等,要做到全程公开透明,把整个操作行为摆在阳光下,接受社会和群众监督。为了保障公平合理地分配,还要建立多部门的联动机制,要有良好的纠错机制。对发现的以权谋私、骗购骗租的行为及时查处。

■公租房租金

江苏公租房租金差别化定价 政府建房月租 为普通商品房70%

日前,江苏省物价局、财政厅、城乡与住房建设厅联合下发了《关于公共租赁住房建设优惠政策及租金管理意见》(以下简称“意见”),要求加大公共租赁住房建设政策优惠和扶持力度,明确了公租房租金标准差别化。对政府建设的公租房租金,按同一时期、同一地段、同一品质普通商品住房市场租金的70%左右确定,租金动态管理,按年度进行调整。

今年3月,北京公布了公租房租金补贴标准,规定符合条件的家庭承租公租房的,将分六个档次获得政府的租金补贴,而符合廉租房实物配租的低保家庭,补贴金额能达到房租的95%。另外,浙江杭州自5月1日起,公租房依据土地等级不同实行差别化租金,而公租房月租金1级与8级的每月每平方米相差25.5元。

这次,江苏关于公租房租金的管理意见也很明确,租金标准实行政府定价或政府指导价,同时要实行差别化。在制定租金时,在保证正常运营和维修管理、偿还贷款本息同时,综合考虑住房市场租金水平和供应对象的支付能力,按照不同地段、不同房屋类别等因素合理确定。

对政府或社会福利机构投资建设的公租房,租金实行政府定价。租金标准,按照同一时期、同一地段、同一品质普通商品住房市场租金的70%左右确定,由价格主管部门和住房保障主管部门核准。而非政府投资建设的公租房实行政府指导价,租金标准按照低于同一时期、同一地段、同一品质普通商品住房市场租金水平确定。

政府投资建设的公租房租金收入,按政府非税收入专项管理规定缴入同级国库,实行“收支两条线管理”,用于公共租赁住房日常维修、管理费用和偿还贷款本息。而非政府投资建设的公共租赁住房租金收入,可包括合理利润。

意见也明确指出,公租房租金中不包括承租人租赁期间的物业(管理)服务费和水、电、气等费用。而涉及部分承租人享受的物业(管理)服务费等减免或政府补贴待遇的相关优惠政策,则由当地政府制定。

此外,这个意见还要求,公租房建设原则上参照经适房和廉租房建设的优惠政策执行。首先,在公租房建设方面,免征各项行政事业性收费和政府性基金。其次,对执行政府定价或政府指导价的运营服务性收费标准有下限标准的,一律按其下限执行,没有下限标准的,按不高于收费标准80%执行。

另外,意见还明确了政府投资建设的公租房项目规划红线外的基础设施建设费用,由当地政府承担。

现代快报记者 张瑜