



# 让更多百姓住有所居



## 从“忧居”到“宜居”

亢舒

民生改善，凝聚着广大百姓的期盼。为解决困难群众住房问题，近年来，国家不断加大保障性住房的建设力度，越来越多的困难家庭实现了从“忧居”到“宜居”的转变。

一组组数据温暖人心。2011年至2013年底，全国城镇保障性安居工程累计开工2490万套，其中，棚户区改造1084万户，基本建成1577万套。到2013年底，全国累计用实物方式解决了3400万户城镇家庭的住房困难。

一项项扶持政策落到实处。中央财政不断加大各类棚户区改造、公共租赁住房建设、中西部财政困难地区廉租住房保障及保障性安居工程配套基础设施建设的资金支持力度。对于保障性住房和棚户区改造安置住房建设，用地实行计划单列、优先安排，符合规定的以行政划拨方式供应，对相关事项实行税费减免、信贷优惠政策等。

一件件保障措施日臻完善。针对不同收入、不同类型的困难群体，保障种类包括租赁型的公共租赁住房，以及购置型的经济适用住房、限价商品住房、城市和国有工矿(含煤矿)、林区、垦区棚户区(危旧房)改造住房等多种类型。在实行实物保障的同时，也对在市场上租赁住房的困难家庭发放租房补贴。

行百里者半九十。在新的形势下，我国保障性安居工程建设面临着诸多严峻挑战。住房保障政策措施法律约束力不强、有关标准也不明晰；民间资本参与保障房建设存在较多障碍；保障房后续管理的问题日益显现，实现可持续运营面临很多困难。特别是随着城镇化进程的不断推进，住房资源供需缺口仍然较大，当前及今后一段时期，现实的及潜在的住房保障需求缺口仍然较大。

健全符合国情的住房保障体系是一项十分复杂的工程。今后一个时期，各地各有关部门应继续推进住房保障制度改革，整合发展以公共租赁住房为主要形式的住房保障模式；继续以增强针对性、有效性、公平性为重点，积极探索保障性住房建设、分配、管理的有效方式，建立更加完善的保障房供应体系。



北京燕保京原家园公租房项目，工作人员向青年居民介绍社区青年活动中心。

本报记者 赵晶摄

保障房建设是一项温暖人心的民生工程，是一项事关社会稳定的德政工程。

近年来，我国紧扣经济社会发展及新型城镇化建设的阶段性特点和城镇住房矛盾的新变化，不断健全住房保障政策体系、不断加大保障房建设的力度，更多住房困难群体实现了从“忧居”到“宜居”的转变。

解决困难群众住房问题是一项长期任务。针对保障房建设中存在的问题，有关部门不断加强政策引导，逐块破解难题，多渠道增加保障房供应。各地勇于实践，不断探索，推出了一系列有力的举措。

### 资金哪里来

## 积极引导多元投资

本报记者 白海星

保障房建设中一个很大的问题，就是资金从哪里来。在全国人大代表、安徽省铜陵市委书记宋国权看来，探索建立多元投资的保障性住房建设运营机制是可行的举措。

在铜陵，保障房由政府主导建设。宋国权代表介绍说，铜陵通过土地公开招拍挂，采取市场化运作的方式，选择房地产开发企业建设保障性住房，普通商品住房建设项目原则上都要配建一定比例的保障房。市政府明确了配建比例、建设户型、竣工交付时限、回购方式和价格等。

在资金来源上，宋国权代表说，铜陵积极吸引社会资本参与保障房建设。铜陵在土地招拍挂条件中设定，保障房建成后5年内对外租赁，5年后允许出售；同时，允许建设、销售配套经营性用房，提供规费优惠等多项政策措施，吸引房地产开发企业投资建设和运营公共租赁住房。“铜陵市郊区民主安置点项目和古圣安置点项目就采取了这种模式，成功吸引2家民营企业投资建设保障房500套。”宋国权代表说。

与此同时，由铜陵市、区两级政府组建的政府性投资运营公司，负责保障房的投资建设和运营，吸引了更多社会资本参与建设，以实现保障房“融资—建设—运营—再建设”的良性循环。

宋国权代表说，政府在保障房建设上掏了多少钱、用了哪些手段，这些听起来都跟老百姓没有直接关系。但是如果没有可持续发力的资金保障机制，老百姓的安居梦就会大打折扣。据介绍，铜陵实施的多元投资的保障性住房建设运营机制充分调动了各方面的积极性，确保了保障性住房建设的顺利进行。2008年以来，铜陵市累计实施保障性安居工程7.3万套，竣工4.03万套，分配到3.5万户家庭手中。

## 统筹建设 市场运作

本报记者 赖永峰 刘兴

### 房子如何建

2005年，江西省九江市在江西省率先启动了保障性住房建设，目前已形成“政府主导、市场运作、三房合一、五位一体、租售并举、租补分离、严格准入、动态管理”的模式，得到了社会的广泛认可。在全国人大代表、江西九江市委书记殷美根看来，关于保障房建设的内容有很多话可以说。

“首先是三房合一、五位一体。”殷美根代表说，九江市率先在江西省停建经济适用房，将廉租房与公租房在建设上“合二为一”，通过对象和租金的差别化实现对不同收入群体的保障。“五位一体”，就是把“保障性住房建设、棚户区改造、国企改革、城建项目拆

迁、旧城改造安置”等5项工作有机结合，将财政资金、政策性资金、社会资金通盘考虑，捆绑使用，专项用于保障性住房建设，有效缓解建设配套资金不足和拆迁安置难的问题，提高城市土地综合利用率和公建设施共享率。

“市场运作、租售并举、化解筹资难，是九江的一大有益探索。”殷美根代表说。据介绍，九江成立了保障房建设的投融资平台，将置地公司打造成公租房建设、融资、运营、管理一体化的主平台。2013年，九江出台了《九江市公共租赁住房出售管理办法》，提出了“先租后售、先购有限产权、再购完全产权”的“租售并举”新模式。通过出售公租房产权，迅速回笼建设资金，将有限的地方财政资金循环利用，实现了保障房建设的良性循环和可持续发展。

## 公廉并轨 租补同行

本报记者 王新伟 吴秉泽

### 后续如何管

“近年来，贵阳市多措并举解决城市中低收入群体住房难问题，取得了明显成效，在一定程度上保障了居者有其屋。”全国人大代表、贵阳市副市长毛有碧告诉记者，贵阳截至目前已累计将5.2万余户家庭纳入公租房保障范围。

贵阳已初步形成了“政企并力、建储并举、公廉并轨、租补并行”的保障房建设管理模式。“将廉租房和公租房并轨运行，并不是简单地将公共租赁住房与廉租房合二为一。”毛有碧代表告诉记者，新的管理模式实现了廉租房与公租房的统一申请、统一分配、统一

租金标准，实现了与原有保障方式和对象的“无缝”对接，提高了保障房房源的使用效率。

毛有碧代表告诉记者，在做前期规划时，贵阳就将保障性住房建设规划与城市功能分区、产业园区建设、高校布局等有机结合起来，以公租房建设带动城市建设和产业发展，以城市建设和产业发展推进公租房小区配套设施完善，实现了“多赢”。

在实行廉租房和公租房并轨运行后，贵阳市把提供现房和发放租赁补贴结合起来，对于未能入住保障性住房的困难群体，根据保障对象的支付能力，梯度发放补贴，扩大了住房保障面。此外，贵阳还充分运用租金杠杆强化准入退出管理，进一步促进了公平。



**潘多啦-V梦**：保障房在建数量不少，但不可否认社会上亟待解决住房问题呼声依然迫切，除了加大建设投入力度外，保障房的准入退出机制和执行过程还应当完善，真正实现民有所居仍然任重道远。

**老曹26**：应该落实保障性住房由政府负责，商品性住房由市场调节的机制，政府应该让中低收入人群有保障居住，商品房可以根据市场规律随行就市。

**IM 逍遥剑客**：希望政府发挥主导作用，加大保障房建设力度，同时进行更有深度和力度的管理，包括对定价和利润的控制，让老百姓真正实现安居梦。



张泓铭委员：

## “租”“售”需灵活

本报记者 金晶

通过灵活掌握保障房产权的“购租比例”或“购买比例”，匹配不同支付能力人群的差异化需求

“考虑到要实现政府投入的良性循环，保障房应统一筹措房源，供应方式也须更加灵活，可以通过灵活掌握保障房产权的‘购租比例’或‘购买比例’，匹配不同支付能力人群在住房保障上的差异化需求。”全国政协委员、住房和城乡建设部专家委员会成员张泓铭说。

张泓铭委员说，部分公租房适用对象虽有购房需求，但一般规定公租房不得出售。部分经济适用房的适用对象虽有资格购买经适房，但却缺乏部分支付能力。建议不同类型的保障房可租售灵活转换。

张泓铭委员建议，“在享受对象租赁到一定年限后，可适当开放允许其购买。这样不但可以收回政府投资，还可满足居住者的购房意愿。”他说，由于公租房的成本价要低于市场价格，两者间的差额部分便可折算成政府保留部分产权的比例。

对于保障房的购买比例，张泓铭委员认为可灵活掌握。如购买比例可以掌握在市场价30%至70%之间。

常薇代表：

## 规划应先行

本报记者 张允强 苏大鵬

让保障房不仅是居住保障，更是居者享受便利医疗、教育等优质城市公共服务的保障

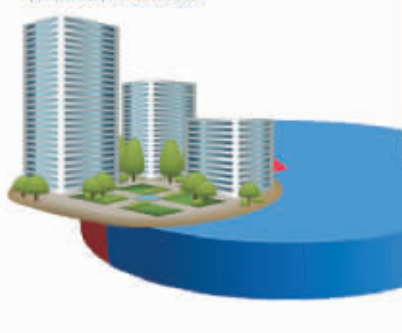
全国人大代表、营口市城市规划设计院院长常薇多年从事城市规划设计工作。“我们尽可能选址交通便利、基础设施配套齐全的区域来建设保障性住房，让保障房不仅是居住保障，更是居者享受便利医疗、教育等优质城市公共服务的保障。”常薇代表说，在规划布局方面，营口市采取在商品房、回迁楼小区中插建、配建和集中新建等多种形式建设保障性住房。

2007年至2013年，营口市按照户型标准统一、质量标准统一、建筑材料标准统一、配套标准统一、选址标准统一、分配标准统一等“六统一”的原则，累计建设各类保障性住房3.5万套，分配各类保障性住房1.5万套，其中廉租房3700套，公共租赁住房400套，经济适用房1.1万套。

常薇代表认为，大规模保障房建设满足了困难群众住房需要，但资金短缺现象严重，应积极吸引社会资本参与保障房建设，实现资金来源多元化。



“十二五”时期开工建设各类保障性住房和棚户区改造住房的目标为3600万套(户)，已完成目标任务近七成



2014年全国城镇保障性安居工程建设的目标任务是：  
基本建成480万套以上  
新开工600万套以上，其中棚户区改造370万套以上  
2014年安排260万户左右农村危房改造任务

