5月12日,杭州首批公租房公开选房,杭州去年有1703户廉租户需清退。



吉林 今年共审查保障 对象41.57万户,清退不 再符合条件的1.71万户。

核心报道 A15

北京 2011年,累积取消5300户骗租骗购家庭的保障房资格。

上海 2011 年,核对 31452户经适房申请者, 2645户家庭不符合条件。

江西 2011年,累计清退 不符合条件家庭2.4万户, 停发租赁补贴9998户。

(上接A14版)

其余2/3则明显超过保障范围,对于其中部分清退者,长春市住建部门最长给其两年的缓冲期。

陈济生说,"有的人确 实没有别的住房,总不能把 人赶走无家可归吧"。

## 财产信息雾里看花

2011年前,长春税 务、车管、证券等不联 网;陈济生说,个人财产 证明也就更容易造假

在分析保障房分配问题时,陈济生说,是有骗租骗购行为,但量不大;更多是因为当年信息不足而造成的疏漏。尤其是经适房,当初申购时就不踊跃,为把房沙出去,部门把关就更松一些

如何审核保障对象的 财产状况,一度让陈济生 犯愁。

他说,在2011年以前, 税务、车辆、证券方面的信息均不联网,对于申请者的 收入审核,过于依赖民政部 门的数据,以及个人申报的 资料。

当时,长春市住建部门对申请者财产状况的考察,主要来自于民政部门的户籍、是否属低保对象等数据。

长春市民政部门曾以 1500元/月的薪水,专门聘请1500名"低保专员",负责 采集相关数据,评估核实申请者的财产状况。

而个人递交的申报材料,也会出现问题。

陈济生说,企业或单位 开出的收入证明,很容易做假;居民收入来源也越来越 多样,单凭收入证明难以反映其真实收入情况。

如果发现申请者有车辆的线索而在材料中未体现,"低保专员"就得跑一趟车管所;如果发现申请者有开办企业的线索,就得专门跑一趟下商品……

"操作中,即便发现一些可疑线索,也多半缺乏证据去验证。"陈济生说,在这种操作环节太繁琐的情况下,准入环节中的人为因素便很难监管。

个人财产信息的不联

网,不透明,造成骗购保障房的现象,在全国时有发生。

大连"锦源秀邸"等 4 处保障房项目的申请过程 中,有100多名申请人因伪 造假身份证、或隐瞒家庭 住房情况,或虚报家庭住 房建筑面积等被取消申购 资格。

去年,深圳市住建部门对保障房虚假信息申报者,下发行政处罚预告知书,与此前两次查处的相比,第三次查处不仅人数大涨,而且处罚名单还出现了身家百万元的"富豪"。

陈济生认为,保障房分配若要公正,首先要解决家 庭财产信息收集难的问题。

## 如何监管外出 务工者财产?

如今长春实行信息联网,但查询银行、证券信息仍有困难,并期待全国范围更大的联网

去年开始,长春市住建部门启用一套新系统——市内联网的个人住房信息

该系统包含住房公积 金、社会养老金缴存发放、 个人收入调节税、工商营业 信息、车管等信息。系统节 省了跑车管、跑工商等部门 核实的时间。

但陈济生很快发现,系 统联网的覆盖面还是窄。

目前,住建部门虽然与 保障房申请者签有协议,可 以去银行查询其财产信 息。但银行方面依旧会拒 绝他们的查询要求。

"现实中,除公安部门, 其他部门要查询他人的银 行资产都比较困难",陈济 生说。

所以,住建部门无法获得申请者在银行、证券方面的资产信息。

陈济生说,现在人员流动性大,信息系统除了应覆盖更多部门,还应实行全国 联网

陈济生介绍,申请者在 长春市有住房、有纳税的记 录能查,但申请者如在通化 有房,在北京上班纳税,"那 我们就无法查询了。"

早先,长春市加入了全

国试点的40个重点城市的 全国联网个人住房信息查 询系统。

但陈济生介绍,这个系统并非完全开放式,查看申请者在某一座城市的财产记录,须向该城市住建部门打申请报告;而且,外出务工者很可能不在这40个城市里。

陈济生认为,如果无法 对外出务工者的财产状况 进行监管,保障房分配要 公平,便不好实现。"最终 的解决办法还是,进行全国 联网。"

连续几年,全国两会上 有人呼吁,建立由国家组织 银行、税务、电信、工商、民 政、建设、房产等部门联合 参与的个人信用制度。

据媒体报道,今年3月, 住建部官员证实,保障性住 房的全国联网监控工作与 100个城市住房公积金全国 联网监控工作同步进行。 这项工作由住建部信息中 心牵头组织,住房保障司负 责具体业务推进。

该项目已在北京和成都建立了数据中心,分别负责北方、南方的数据收集和传输。

## 压缩牟利空间

长春经适房实行 个人与政府"共有产 权",卖给谁需要政府 同意,抑制购房者牟利 冲动

骗购经适房现象频发,是因为其有可观的牟 利空间。

经适房在购买满5年后,补缴了相应的综合地价款项,即可获得"完全产权"上市交易。

据媒体引据房产市场分析师的算法,在北京天通苑小区一套2008年以前的经适房,面积100平方米,原购房价格仅有2300元/平方米,房屋总价23万元。目

前,天通苑区域的二手房均价已经达到1.5万元/平方米左右,房屋单价已经是原来房价的5.5倍。

如按目前房价出售这套房屋,除去需要补交的10%的综合地价款,1%的契税之后,业主将通过出售这套房子获得133.5万元的收益,除去当初23万的购房成本,业主将获得110.5万元的收益,其中的利润空间达到了4.8倍。

今年,北京市出台规定,经适房实行封闭运行管理,禁止新购经适房自行再上市交易,由区县住房保障部门优先回购,回购后的住房继续供应给符合条件的家庭。

陈济生认为,长春市的 做法和北京有些不同,"除 了政府回购外,还可以卖给 那些需要保障的对象;如果 政府同意也能卖给一些特 定的非保障对象。"

而这样,首先要规范保障房的流转渠道。

目前,长春的经适房, 是以共有产权的方式,约束 其随意流入商品市场。

长春市经适房"共有产权"的比例为:购房者80%,政府20%。经适房满5年后可以出售,但得购买那20%的政府产权。

"那房子可不是房主想 卖给谁就能卖谁了,"陈济 生说,这使得房主只能将房 卖给下一个保障对象。

目前,以上海为代表的 江浙沪一带,有许多城市都 实行经适房共有产权模式。

至于具体效果如何,陈 济生说,他也不知道,因为 目前长春还没有满5年的经 话房。

## 对骗购者惩罚偏轻

长春骗购者被查 处仍能申请保障房,只 是位于最末位;专家表 示唯有严惩才能遏制 骗购

目前,中国各省对"骗购"、"骗租"保障房的,通常采取的处理手段为:立即责令退出或退还,并取消其数年内再次申请购买或租赁保障性住房的资格。

部分人士认为,现有惩罚措施太轻、太弱,不足以

震慑和遏制骗购、骗租保障 房行为的发生和蔓延。

而长春市在惩罚骗租骗购的环节上,则更为柔和。

陈济生介绍,长春市住建部门采取了一种未明文规定的做法:对经审查出的有骗购、骗租行为的保障房申请者,如其继续申请下一轮保障房,则将其置入申请者的最末位,而非令其直接排除资格。

陈济生解释:"绝大部分的骗购、骗租者本身也是家庭有一定困难的人,判他们坐牢就有点过。当然,极其恶劣的,是应移交司法处理。"

相比之下,全国人大 代表范谊的建议则要严厉 很多。

今年两会期间,他建言,骗购骗租保障房行为应按贪污罪或诈骗罪惩处,"公务人员利用职权非法骗购、骗租公共保障房的,按照贪污罪论处;非公职人员非法骗购、骗租公共保障房的,按照诈骗罪论处。"

河北省开始严厉惩治 骗购骗租者。

去年底,河北省出台管理办法,对骗取保障性住房以及违规使用、转让保障性住房的,将违规情况计入诚信档案,对不符合条件的申请人处三万元罚款,终身不再受理其住房保障申请。

管理办法对审查和检查人员以及相关管理人员 滥用职权,依法依纪追究 其行政责任;情节严重涉 嫌犯罪的,依法追究其刑事 责任。

更多的人期盼《住房保 障法》能早日出台。

3月15日,媒体援引接 近住建部人士的话说,因时 机不成熟,《住房保障法》的 起草工作将推迟,代之以先 制定《基本住房保障条 例》,并下发公共租赁管理 办法。

目前,正在起草的"条例"将对保障房的"公平分配"和退出机制,以及相关的方式和路径进行规定。

对于被视为利用保障 房牟利的焦点领域,购置型 保障房的再上市交易问题, "条例"拟规定必须由所在 地政府优先回购,而不得自 行进入普通商品住房市场 再行流通。



今年,吉林省清退1.71万户不符合条件的保障对象,省住建 厅保障处处长孙贵生说,没有关于清退对象的数据分析。