

中央补助地方 1483 亿建保障房

住建部住房保障司负责人称,今年地方保障房筹资压力将缓解,质量出问题将被问责



中考保障房之访谈

自5月8日起,本报连续推出8期保障房专题,对地方上落实保障房政策时,存有的问题进行报道。

因价高位偏、配套少,郑州保障房9成无人申请;武汉用旧学生公寓充当保障房,完成中央建设任务;湖南吉首保障房资金缺口大,打算冒破产风险举债建房;吉林长春查出骗租骗购保障房,但苦于无法清退;另外还有深圳等地的保障房质量问题;湖南衡阳出售廉租房部分产权,共有产权权试试遭遇瓶颈问题。

对此,本报邀请两位专家,住建部政策研究中心主任秦虹和1998年房改主要起草人之一的顾云昌,解释保障房问题的起因和解决之道。

5月17日,新华社采访了住建部住房保障司副司长张学勤。他表示前4个月,工程进展顺利,今年中央将切实落实配套建设资金,并鼓励地方多渠道融资,他对保障房的质量、资金、配套规划等问题,谈了自己的看法。



张学勤 住房和城乡建设部住房保障司副司长

陈亮超 撰

中央财政加大资金补助力度,2011年分批共下达城镇保障性安居工程补助资金1526亿元,2012年将按不低于2011年的规模安排。

2012年,保障房的资金压力得到缓解了吗?

确保质量安全方面有何新举措?

配套基础设施不健全问题怎么解决?

17日,针对这些问题,住房和城乡建设部住房保障司副司长张学勤表示,今年,中央财政补助力度不减,地方城镇筹资的压力会逐步得到缓解;质量安全将纳入住房保障约谈问责范围;中央财政专门安排有关补助资金,支持地方加快保障性住房小区的基础设施配套。

目前,各地城镇保障性安居建设进展较为顺利,开局良好。

资金问题 筹资压力将会缓解

问:资金筹集事关保障房建设进度,2012年保障房实际在建工程量很大,资金是否有保证?

答:党中央、国务院决定,2012年保障性住房和棚户区改造住房基本建成500万套以上,新开工建设700万套以上。在今年新开工任务较上年减少的条件下,中央补助总规模按不低于上年安排。

截至4月底,中央已下达地方1483亿补助资金,其中,第一批补助资金454亿元于2

月份下达地方,较上年提前1个月。

在大规模推进城镇保障性安居工程建设中,部分财力薄弱的市县遇到了资金筹集难的问题。

为帮助地方解决好资金筹措问题,这几年国家采取了多项积极措施:中央财政加大资金补助力度,2011年分批共下达城镇保障性安居工程补助资金1526亿元,2012年将按不低于2011年的规模安排;

总的看,地方城镇保障性安居工程建设面临的筹资的压力会逐步得到缓解。

质量安全 纳入对政府问责范围

问:保障房工程质量问题,社会关注、群众关心,2012年有何新举措?

答:从2011年8、9月间,住房城乡建设部组织的对各地保障性住房在建项目质量安全检查情况看,与商品房一样,保障性住房建设严格执行了国家统一建筑标准、造价规范,工程质量总体上是好的。

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度外,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,纳入了对市县人民政府约谈和问责的范围。

配套设施 中央财政补助资金

问:一些地方建成后的保障性住房小区位置偏远,基础设施配套迟迟不能到位,影响了群众的居住使用,将采取什么措施解决?

答:受中心城区用地紧张,无建设用地可供或土地成本高企的限制,有一些保障性住房项目,建在了地段相对偏远,基础设施和公共服务设施也不配套的地段,给新入住居民的就业、就医、就学和出行造成不便,有的还造成配租困难。

这一现象产生的原因,主要在于在大规模住房建设阶段,受公共财政能力的限制,市政公用设施和公共服务设施的建设很难做到与住房建设同步,加快建设和逐步完善需要一个过程。而且即使这些基础设施、公共服务设施硬件建设到位了,到能够提供比较规范、便捷的服务,也仍然需要一点时间。

今年,中央财政专门安排了新建廉租住房和国有工矿棚户区改造、中央下放煤矿棚户区改造和国有垦区危房改造项目配套基础设施建设补助资金,支持地方加快保障性住房小区的基础设施配套。

据新华社



5月9日报道武汉真假保障房



11日,报道湖南吉首融资难



12日,报道衡阳出售廉租房



16日,报道保障房质量问题



17日,报道骗租骗购清退难

□新京报记者 宋识径 北京报道

秦虹:“应以租赁为主,减少寻租空间”

融资难题 办法比困难多

新京报:有一些地方的保障房规划得比较偏远,配套设施没有及时跟上,对这种现象应该怎么看?

秦虹:保障房的先期选址,第一条件就是交通的通达性和便利性,选择便利性强的地方来作为保障房建设地点。

医疗、教育等方面,也都需要配套。我们看到,原计划今年保障房开工数量是1000万套,但是实际开工数量降低到700万套。为什么降低了呢,我理解就是为了保竣工、保配套,医院、学校、交通、绿化、市政等都需要配套资金。

新京报:因为房地产调控,土地出让金减少,有些地方在融资上遇到了一些困难,这种现象普遍吗?

秦虹:去年保障房新开工1000万套,实际新开工1040多万套,任务也都完成了。

保障房资金来源有很多渠道,有中央财政补贴、银行的贴息贷款、中央代发地方建设债券等,还有公积金增值收益和贷款试点,地方机动财力筹款途径很多,10%的土地出让金只是其中一个资金来源。

资金问题,各个地方肯定压力都很大,但是他们都在想办法,而且办法比困难多。

售廉租房 存较大寻租空间

新京报:有一些地方开始尝试出售廉租房,你赞成这种探索吗?

秦虹:我是不赞成出售租赁式保障房的。如果把租赁的保障房都卖了,那和一开始就建产权房有什么区别呢?

如果出售给个人,但是永远不准上市,也不准继承,只能卖给政府,那就相当于租金趸交,一次性把租金都交上了,这个也还好,但对买者就意义不大了。

如果政府把租赁房卖给个人,他将来能上市交易,容易造成很大的寻租空间。即便是卖,也要永远都不允许上市,连继承都不允许,将来不住了,就要交给政府。

新京报:有观点认为,低收入者也应从房地产的增值中获益。如果不能上市,是不是就无法享受这个收益了?

秦虹:保障房是公共资源,建租赁式保障房的钱是财政的钱,也是所有纳税人的钱,建造的房子便宜给了你,你拿去获利?这公平吗?很多人把保障性住房当做



秦虹 住房和城乡建设部政策研究中心主任

如果政府把租赁房卖给个人,将来能上市交易,容易造成很大的寻租空间,应该永远不允许上市。

一种“福利”,如果是福利的话,人人都应该有份。但保障房不是福利,就是基本的生活保障,占据了公共资源,享受了公共财政的支持。

顾云昌:“地方借机福利分房危害大”

“共有产权” 租售并举符合实际

新京报:一些地方明确提出以后不再兴建经济适用房,主要力量用在公租房和廉租房上。这是否意味着经济适用房会退出?

顾云昌:我认为,租和售都是解决中低收入家庭住房问题的办法,关键是制度如何设计。

最近我到了巴西和智利。他们的保障房没有廉租房和公租房,全部是产权房,根据个人收入和家庭情况,政府给补贴,最高补贴到95%。一辈子只能补贴一次,之后就不管了。这样补贴也是有限的,财政支出也不是很多。

前提是他们的审查很严格,征信体系很完备。

新京报:很多地方探索“共有产权”,你怎么看?

顾云昌:一些地方把经济适用房搞成了共有产权,一个房子,30%-40%是共有产权,60%-70%是个人产权。如果你5年以后,出售的利益部分,个人和政府共享。这样让中低收入家庭买房子也有升值保值的可能,而不是现在这样,所有的升值保值都没有你的份。

这样的政策很灵活,符合中国人拥有产权的传统观念,而且国家花钱还少。

资金紧缺 应设专门金融机构

新京报:很多地方在保障房建设中遇到了资金问题,如何解决?

顾云昌:保障房的资金主要来源于土地出让金,住房公积金的增值部分,还有一些地方财政的支出。但这个渠道并不稳定,忽高忽低。现在房地产市场低迷,土地出让金减少,保障房的资金也就随之减少了。

另外,保障房建设中的周转资金也有问题,没有正规的融资渠道,地方通过贷款、发债等不同方式融资,但不顺畅。

建议设立专门针对保障房的金融机构,比如住宅银行,解决保障房建设中的资金融通问题。

新京报:有些地方会出现用其他的房子冒充保障房的现象,为什么?

顾云昌:这种弄虚作假的情况不是个案,在很多地方都有。

我认为有两个原因:一方面是资金等方面遇到了问题。因为已经签约,要完成任务,但资金不能到位;再一个,可能是看到根本完不成,所以只能拿其他房子来凑数。

新京报:一些城市保障房

如果要想增值,创造财富,是不是要靠自己的努力?别人帮你,只能帮你基本生活,不能帮你发财致富。

共有产权 有待观察效果

新京报:很多地方探索共有产权房制度,您怎么看这种制度?

秦虹:共有产权房是一种探索,实施效果有待观察。

我认为,保障性住房还是要以租赁保障为主,产权保障为辅,减少寻租空间。全世界的保障性住房,除了新加坡,都是以租赁保障为主。有了产权,就有个财产的概念,就不是救助救济的问题了。

我个人认为,保障房还是以租赁为主比较好。

新京报:在经济适用房、限价房申报中,有一些虚假申报,甚至骗取了保障房资格,如何克服和避免这种情况?

秦虹:要制定严格规则,提高处罚力度。像香港,如果是利用虚假资料骗取了保障性住房,要坐牢的。现在惩罚的力度轻,谁不想要又便宜还能增值的房子?

可能都顾不上了。在一些地方,甚至保障房的报批程序都没有完成就建成了。作为主管部门应该反思,什么事情都不要太急,要解决住有所居,不是一蹴而就的。现在看来,今年已经做了调整,任务从1000万套改为700万套。

分配制度 骗取保障房应定罪

新京报:保障房的分配问题现在准备好了吗?

顾云昌:现在的问题在哪儿呢?保障房规模扩大了,但保障对象是谁没有界定。可能因为任务来得很急,政府的工作一时跟不上。大量的保障房将进入分配阶段,这会是一个难题。

一些不该享受保障房的人,享受了保障房。这个问题只要领导高度重视,是可以解决的。就怕是没有监督,政府自己弄。

新京报:一些地方利用自有土地集资建房,会不会导致福利分房的回流?

顾云昌:我听说有些政府、国有企业,出现了福利制分房的现象,通过保障房的帽子,给中高收入人群,甚至是公务员

退出机制 保障房不能太豪华

新京报:保障房的退出很困难,有些地方甚至一户都退不出来。你认为该怎么破解?

秦虹:保障房的退出是全世界的难题。任何一个国家都很困难。怎么解决呢?

第一,少建产权式住房,多建租赁式保障房。人家买了,怎么让人家退?如果不退,拿他有什么办法?

第二,租赁式保障房要实行先交后补的房租补贴原则。先按市场价格交房租,然后政府按照你的收入水平抵减,一旦不符合低收入标准,不退租,政府就不再抵减,实际你交的就是市场价格的房租,政府也不吃亏。

第三,保障性住房还是要解决基本保障问题,不能太豪华。太豪华了,谁也不愿意退租。基本的保障,就是收入低时住还可以,收入一旦提高,就不愿再住了。

新京报:有人认为应该多一点货币补贴,盘活存量房。这是个好办法吗?

秦虹:有条件的地方可以这样做,这就是“补人头还是补砖头”的问题,说了很多年了。前提是拿了补贴的人能租到房子,存量房必须足够多,而且小户型必须足够多。

一人一套。买的房子比市场价便宜得多,这是房改的倒退。

新京报:对虚假申报、福利房,有办法遏制吗?

顾云昌:各地政府有很多办法,比如轮候,公开。

现在最大的问题是,大批地借保障房便车,恢复福利制分房而老百姓投诉无门。对这些人的制裁,没有法律依据,所以赶快要出台住房保障法或者住房保障条例,把目前保障房的政策规范化,上升到法律,对骗取保障房的,要认定为犯罪。

退出机制 “货币补贴”会更好

新京报:让不再符合条件的入住家庭退出保障房,是一个普遍头疼的问题。有好的办法吗?

顾云昌:退出问题是全世界的老大难。实物分配的方式,很难退出。货币补贴的办法比较好。我不给你补贴了,你付不起房租,房东会赶你。对公家可以赖,但是个人之间赖不得。住建部也主张通过补贴的办法,通过盘活存量房,解决住房保障问题。

我更主张共有住房,你买下来,或者先租后买,房子的产权归你,随便你退出不退出,一旦进入市场,其中的收益分配算清楚就行了。