

安居才能乐业。据悉,工业园区、经济开发区和旅游热点地区将成为今后海南公租房建设重点。 海南日报记者 李幸璜 摄

“公租房快点建成就好了,我很想要一套。”3月17日,陆尧睁大明亮的双眼,热切地告诉海南日报记者。

去年从海南某大学硕士毕业的她,因为舍不得温暖的海南,找到了海口一家事业单位的工作。“住哪儿”却让她很是犯了愁,刚毕业的她收入有限,很难租到合意的住房,不得不在单位附近找了一个陈旧逼仄的小房间。因此,她对公租房饱含热烈的期待。

从2010年海南第一次提出建设公租房到现在,短短2年多的时间,海南公租房建设层层加码,迅速从市民眼中的新鲜事物变成全省“夹心层”解决住房难题的一个巨大愿景。因为,海南近70万像陆尧一样的外来务工人员,以及本地其他“夹心层”群体的住房问题,基本都可通过这一途径获得解决,海南的住房保障体系建设也将因此写上闪亮的一笔。

曾经被遗忘的群体

“4年里换的是工作,不换的是一张高低床。”许明林苦笑着说。

这是一张长约1.8米的高低床,是2008年许明林初到三亚时与朋友合买的。时过4年,如今他工资也仅约2000元,除去房租水电,在物价高企的三亚生活,他每月往住所剩无几,所以只能选择与他人合租、睡高低床。他曾经自嘲自己这样的人是“被遗忘的群体”。

在三亚,像他这样的人还有很多。

海南天涯水业集团董事长周阳说,三亚旅游、餐饮、商贸、交通、金融等服务行业的从业人员近20万,其中近15万人有住房需求。由于户籍大多不在本地,大多数人只能租住私人房屋,这些私人出租屋无论是在社会治安、公共安全,还是在商业、餐饮、交通等公共配套服务方面都缺乏保障与配套,同时过高的租金也加重了企业和个人的负担。

这些曾经“被遗忘的群体”,在全省多个市县或多或少地存在,海南省住建厅初步统计,全省外来务工人员有近20万户(包括省内流动人员),按照海南户均人口3.63人计算,规模接近70万人。

此外,还有大量中低收入家庭也属于“夹心层”。

例如,民建海南省委在2009年省两会上的一项提案称,由于海南住房新体制尚不完善,包括中低职级公务员、教师、医务人员在内的中低收入家庭既不符合廉租住房和经济适用房保障条件,又无力购买普通商品住房,其住房问题日益凸显。为解决这一问题,必须建立符合我省实际的住房供应体系,以解决“夹心层”的住房问题。

海南大学教授李仁君认为,如果按照廉租房和经济适用房的标准,客观上形成了住房保障的盲点,即夹心层问题。这一层次的人群,由于其收入不够低,所以在政策上无法享受廉租房和经济适用房的保障,而同时又买不起普通商品房,成为处于制度夹缝中的人群,而且该部分人群数量又很大,在住房保障制度建设中必须予以重视。

公租房开始破题

如何破解“夹心层”住房困难,成为摆在各级政府办公桌上的一张必须解答的考题。

彼时,政界、学界都把学习的目光投向境外。英、美、德、日、新加坡、香港等地在社会发展进程中曾经也面临过住房短缺问题,但经过一系列实践探索,通过建设公租房、公屋、组屋等类似公租房的方式,成功解决了中低收入群体的住房难题。

在国内,青岛市早在2007年即建设了河马石项目,是青岛市专门为解决“夹心层”住房问题而建设的首个租赁住房项目。

2009年3月,国家住建部新闻发布会上,有记者问政府打算如何解决“夹心层”住房难题时,住建部副部长齐骥第一次代表政府给出回答:加快公租房的建设。

2010年6月,住建部等7部门联合发布《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》,旨在解决中国城市中中等偏低收入家庭、外来务工人员、新就业职工的住房困难。此时,公租房已在厦门、深圳、天津、福州、北京、杭州、常



文/海南日报记者 单憬岗 通讯员 谢曦

公租房：海南『夹心层』新希望

州等沿海城市和重庆、成都等少数内地大中城市发展迅速。

海南此时也开始试水公租房建设。

2010年1月,动作最快的文昌市向省住建厅上报了自己准备建设公租房的计划,准备开建300套房。该市住建部门负责人坦承,省住建厅已经将他们列为全省公租房的试点。

果不其然,不到1个月后召开的全省住房工作会议透露,海南当年将在海口、三亚和东部经济较发达、进城务工人员较多较大的市县,开建公租房1800套。

“我省建设公租房,其现实意义在于探索解决‘夹心层’住房难的可行路径。”海南省住建厅厅长王志宏说,建公租房还对吸引建设国际旅游岛所需人才、建设海南人民的幸福家园有着重要意义。

民建三亚市委在对部分在三亚工作的80后大学毕业生调查中发现,很多人因三亚房价太高,对未来的安居缺乏信心,最终选择了离开海南,到长沙、西安、昆明、南宁等内地城市工作。

“公租房的短缺,已成为三亚现代服务业吸引和留住高层次人才软肋。”周阳认为,建设国际旅游岛当务之急是人才,旅游业大部分企业的主要基础职员为80后大学毕业生,是海南各项建设的主力军。如果这些人才流失,无论再引进多高端的人才,也难以让其发挥作用。

不断攀升的公租房建设

“与海南高涨的房价相比,海南工薪阶层收入的增长速度明显赶不上。”在生于香港的海南省政协委员潘家德看来,1800套依然是杯水车薪。他建议政府进一步关注“夹心层”的住房问题。

2010年7月,海南省人大环资工委在一份《关于开展全省保障性住房建设情况的调研报告》中指出,海南公共租赁住房仅占当年10.09万套保障房的1.78%,建设计划偏低,建议大力发展公租房。

当年11月,时任省委主要负责人给市县领导出了两道关于保障房建设的思考题,其中之一就是对于买不起商品房,又不符合经适房、廉租房申请条件的“夹心层”群体,他们的住房问题如何解决?

此后,海南公租房建设力度不断攀升,2010年全省即超额1倍完成当年公租房建设计划,开工达到3900套。此后,2011年开工建设11900套,2012年计划开工建设12500套,逐渐占据了保障房建设的“主流”地位。

“目前公租房的建设数量比实际所需的还有一定差距。”海南省住建厅住房保障处负责人说,现有建设的公租房数量还不到3万套,而海南的外来人口越来越多,必须继续建设足够数量的公租房。

据悉,海南住建系统正在抓紧进行城镇居民住房和收入状况调查,力求获得可靠的城镇居民住房和收入底数。

“只有获得城镇居民的住房和收入真实情况,才能制定出科学的保障性安居工程建设计划,合理确定包括公租房在内的保障房建设的数量、种类和户型结构,这对于有计划、有目的地推进安居工程具有重要意义。”海南省住建厅住房保障处负责人说。

初步调查发现,海南有越来越多的外来人口集中在经济开发区、工业区、旅游区周边。此前海南公租房的建设主要选址在海口、三亚等外来务工人员较多的市县城区。据悉,今后海南的公租房建设中,工业园区、经济开发区和旅游热点地区将是重点。

同时,海南也鼓励企业自己投资建设公租房,解决自己员工的暂时性住房问题。政府将以较低价格为之供应土地。目前,已有海口观澜湖旅游度假区等多个企业正在投资建设公租房,而万宁口味王槟榔加工厂等企业的公租房则已建设完成。

海南省住建厅有关负责人还表示,公租房是一个过渡性解决方法,“夹心层”这部分群体不属低收入群体,目前通过市场又确实解决不了自己的住房困难。政府为他们提供一段时间的帮助,等以后他们有支付能力了,就会离开公租房,到市场购买或承租住房。

关注 公租房

不能租廉租房,又买不起经济适用房;不能买经济适用房,又买不起商品房;刚刚毕业,收入不多又没有积蓄,买不起房又租不到便宜、稳定的房——这就是人们常说的“夹心层”。

今年海南省“两会”期间设立的民意直通车,呼唤解决住房难的“夹心层”声音最为急切,因为这一不符合廉租住房条件又无力购房的群体一直饱受住房困难的困扰,被定位于解决“夹心层”住房问题的公租房因此成为他们的希望所在。

从2010年海南第一次提出建设公租房到现在,短短2年多时间,海南公租房建设层层加码,迅速从市民眼中的新鲜事物变成全省“夹心层”解决住房难题的一个巨大愿景。

	廉租房	公租房
解释	廉租房是指政府以租金补贴或实物配租的方式,向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房。廉租房的分配形式以租金补贴为主,实物配租和租金减免为辅。	公共租赁住房是解决新就业职工等夹心层群体住房困难的一个产品。公共租赁住房不是归个人所有,而是由政府或公共机构所有,用低于市场价或者承租者承受得起的价格,向新就业职工出租,包括一些新的大学毕业生,还有一些从外地迁移到城市工作的群体。
目的	解决城市中低收入家庭住房困难而建的普通住宅,有社会公共福利和住房社会保障性质。	救急和救困,具有临时性。
条件	申请人必须符合年满40周岁,家庭现住房面积低于7平方米,家庭成员中至少有1人为非农业常住户口等廉租住房政策规定的标准。	凡年满18周岁,有稳定就业和收入来源,具有租金支付能力,无住房或住房面积低于城市住房保障标准的,都可以申请,不受户籍限制。
租金	只收取象征性的房租	结合承租家庭负担能力和同类地段类似房屋市场租金,一定比例下浮确定公共租赁住房的租金。不同地段将有不同标准。
租赁期限	新买房须退还廉租房	最长5年,租住期间可申请购买经适房或限价房,买房后须退房。