

关注

公租房

从2010年开始的海南公租房建设,虽然起步时间不长,但已经在筹集建设资金、创新公租房建设模式等方面,进行了许多有益探索。

3月15日,住建部公布我国首个具有国家指导性意义的公租房设计方案。

在公布的户型中,以40平方米左右的户型为主,最小面积34.18平方米,最大面积52.5平方米,整个户型设计紧凑,基本上没有空间浪费。

其实早在去年5月,海南省住建厅就主持设计了30个优选的公租房设计方案,供各市县在建设公租房时进行参考。这些设计方案尽可能地体现了海南的地域特色,并合理选择实用建设技术和建筑材料。

“咱们海南比较热,设计方案就必须将通风、采光、太阳能利用等各方面都考虑好。”海南公租房设计方案评审总指导、国家一级建筑师葛守信说。

据海南日报记者了解,从2010年开始的海南公租房建设虽然起步时间不长,但已在筹集建设资金、创新公租房建设模式等方面,进行了许多有益探索。

### 三亚“捆绑建设”创新公租房模式

“我们的同心家园十期包括2411套公租房和3081套商品房,都是由三亚和泓房地产开发有限公司建设,属于捆绑建设。”三亚市住建局副局长马小木介绍说。

海南省住建厅住房保障处负责人认为,三亚提出的捆绑建设公租房的模式,对于海南而言是个值得鼓励和效仿的新鲜事物。

“项目是去年9月28日奠基开工的,目前正在进行主体结构施工。”三亚和泓房地产公司负责人黄家宽为海南日报记者详细介绍了这一模式的情况。

2011年,三亚市竞标吉阳高新技术产业园约116亩面积的普通商品房用地。三亚市要求该宗项目用地的土地使用权竞得人,必须作为同心家园十期项目的委托代建单位,需负责在附属划拨的60亩土地上无偿为三亚市政府建设2411套公租房及配套设施。

和泓公司在获得该地块开发权后,与市住建局签订了捆绑建设协议。根据该协议,和泓公司将承担同心家园十期项目公租房代建任务,并全额出资建设,竣工后将房屋产权使用权和土地使用权移交三亚市住建局。在建设该公租房项目时,和泓公司还将配建幼儿园、社区用房、保健站、超市等设施。

据三亚市住建局一位相关负责人介绍,为防止和泓公司违约,协议中设置了“重重防火墙”。

例如,协议要求其优先安排报建和建设公租房,优先竣工验收,并在该项目商品房竣工验收前完成公共租赁住房竣工验收。

为确保公租房质量,协议规定和泓公司应按不低于该项目商品住房的保修标准对公共租赁住房进行保修。为确保公租房面积不缩水,协议还规定若低于约定的住房面积指标,和泓公司将按该项目全部商品房的均价双倍赔偿甲方。

“三亚市根据每年度的公租房建设计划优先安排土地,同时积极吸引企业参与建设。”马小木表示,目前三亚公租房的房源主要通过集中建设、企业配建等方式筹集,已开工建设的公租房项目共3个,同心家园六期在凤凰镇;同心家园十期在吉阳镇;一个在海棠湾镇。其中六期321套由政府出资建设,十期2411套由企业出资建设,海棠湾项目由政府出资建设。

海南大学教授李仁君认为,当前海南的保障性住房建设主要是以政府集中建设为主,可以考虑全面推广保障房的配建方式。海南可在传统政府自建保障房模式的基础上,辅以开发商招标式代建模式,即政府利用自己掌控的土地,将地价及其配套成本作为底价进行公开招标,通过一对多的公开透明过程,最大效率地保障住房委托给最合适的开发商建设。

由于和泓公司的示范效应,目前三亚已有7家企业参与保障房建设,将提供公租房12万平方米,经济适用房9万平方米、限价商品房72.4万平方米,其中29万平方米无偿提供给政府,将为三亚市政府节省建设资金10亿元。

在三亚第一个“吃螃蟹”后,海口、万宁等地也在考虑引入中铁建、海航集团等大型企业的社会资金投建保障房。海南省住建厅数据表明,全省已有13个市县引进12家房地产开发企业建设15个保障房项目,缓解了政府建设管理及资金压力。

“社会资金投入建保障房,有利于改变单独由政府承建的局面,促进保障房建设模式走向多样化。”三亚市住建局有关负责人说。

### 开拓筹措公租房建设资金新方式

“公租房建设与其他保障房项目一样,存在资金筹措方面的难题。”海南省住建厅住房保障处负责人说,其中尤其难的是市县配套资金方面。

早在2009年,海南省人大在《关于我省保障性住房建设项目实施情况的调研报告》中就指出,全省廉租房2008年新增和2009年计划中,市县应配套资金缺口部分占计划的12%。虽然省政府安排用于解决市县配套资金缺口的地方政府债券资金已位,但债券资金要全部由市县政府负担还本付息,压力更大。

此外,在实际建设中,包括公摊、小区内公共设施配套费和小区外城市基础设施配套等费用在内,实际投资额超出1500元/平方米的投资,也要由市县政府负担,市县资金压力加大,导致部分市县在规定时间内难于完成资金配套任务。

五指山市副市长陈国诚认为,公租房建设和廉租房一样,也给市县带来了配套资金落实的问题。他认为,国家应像支持廉租房建设那样,从建设资金上对公租房给予更多补贴,减轻地方政府的财政负担,以确保公租房建设的顺利进行。

# 海南公租房建设的路径探索

文/海南日报记者 单憬岗 通讯员 谢曦

“中西部市县在资金上的确存在着一些困难,影响了进度。”海南省住建厅负责人说,2010年省政府专门安排了3亿资金支持西部12个市县的保障房建设。然而业内普遍认为,必须给予财力薄弱的市县政府长期可靠的公租房资金扶持。

据海南日报记者了解,目前中央和省里给予市县新建廉租房的补贴则为900元/平米,而新建公租房的补贴则仅为600元/平米。此外,中央还有廉租住房保障专项补助资金,用于“按人头”发补贴,或者购买、改建和租赁廉租房,但规定这种补贴不能用于新建廉租房。

“廉租房的这部分补贴结余很多。”海南省住建厅负责人说,由于廉租房覆盖面比较小,发放标准比较低,造成结余量比较大。2008—2011年间,全省共结余有5亿多元。

据了解,海南省住建厅已向各市县下文明确,允许各地在完成当年廉租房保障任务的前提下,将廉租住房保障专项补助资金用于购买、改建、租赁公租房,甚至可以新建保障房。海南省住建厅还规定,中央和省的公租房补助资金,都准备根据“多干多得、少干少得、不干不得”的原则,对市县建设公租房按照上年度完成量、本年度任务以及财政困难程度三个指标,进行补贴。

目前,各市县已开始逐步将结余的廉租住房保障专项补助资金用于公租房建设。“今年市县公租房建设的配套资金缺口约为10亿元,将结余的廉租住房补贴资金放进去后,能够大大缓解资金缺口。”

在去年召开的全国“两会”上,海南省副省长姜斯宪在全国首次提出了一个全新的解决公租房建设资金短缺问题的办法:在满足职工提取和个人贷款前提下,每年将全国住房公积金归集余额的一定比例投资建公租房。

姜斯宪认为,截至2010年底,海南公积金归集总额137.28亿元,归集余额为86.08亿元。预计到“十二五”期末,归集总额为360.39亿元,归集余额为215.49亿元。可在优先满足职工提取和个人贷款的前提下,将公积金归集余额的15%部分用于投资建设公租房,总体上不会影响职工提取和贷款需求。

如此一来,“十二五”期间,海南可筹集公租房建设资金约32.32亿元,按建设成本2500元/㎡测算,可建公租房约2.15万套。

海南日报记者了解到,此前海南已在儋州试点公积金支持保障房建设。截至今年2月,已累计为儋州的怡心花园发放保障房试点项目贷款1.19亿元,目前该项目的5052套保障房已进入收尾阶段,即将交付使用。

李仁君认为,利用公积金贷款支持保障房建设可有效解决保障房建设资金难的问题。用于保障房建设的公积金贷款利率可以降低保障房的开发门槛,吸引更多房地产企业参与保障房建设。

另据介绍,海南某企业准备在海南运营公租房REITs(房地产信托投资基金)。一是将公租房资产打包,在交易所上市;二是将该公司现有的一些资产打包在银行间市场上市,筹集的资金用于公租房开发运营。

对此,中央财经大学董如意老师认为,传统的保障房融资渠道不仅风险过于集中,而且融资渠道的单一,也使得筹集的资金数额非常有限。而REITs面向广大投资者进行资金募集,把中小投资者也囊括在内,投资者按比例分享收益并共担风险,能把风险尽量降低到最小。另一方面,REITs融资范围的广泛也让保障房资金的来源广泛且充裕。■



三亚市同心家园十期尝试「捆绑建设」模式颇受业内认可。海南日报记者李英挺摄