

## 关注

## 公租房

大量公租房的相继竣工，给海南的保障房建设带来一系列全新的课题：公租房谁将获得分配入住？公租房小区由谁负责管理？如何确保入住者一旦收入超过公租房申请标准后顺利退出？

“海南第一批公租房很快就要开始分配入住了。”海南省住建厅住房保障处负责人说，海南2010年开工建设的3900套公租房今年都将竣工，此后2011年开工建设的11900套、2012年计划开工建设的12500套也将陆续在明年后竣工。

大量公租房的相继竣工，给海南的保障房建设带来一系列全新的课题：公租房谁将获得分配入住、公租房小区由谁负责管理，如何确保入住者一旦收入超过公租房申请标准后顺利退出？

## 谁能住上公租房

2010年三四月间，儋州市发生了一件让人啼笑皆非的事情。

儋州市准备建2500套经适房和廉租房，这对于住房难的中低收入市民而言本是好消息。然而，当市政府发出申请廉租房、经适房的公告后，不但没有出现预想中“踏破门槛”的情况，甚至连申请者都不到一半。市里不得不延长了申请期限。

据了解，儋州申请廉租房补贴及承租者申请家庭要求人均月收入在200元以下；如申请购买经适房，则要求申请家庭人均年收入15000元以下。

“我们这些‘夹心层’只能望房兴叹。”市民老陈忆起当时情景时说，自家人均月收入接近2000元，买不起商品房，也不敢奢望廉租房，连经济适用房也“不够格”。

海南日报记者发现，导致这种尴尬的原因在于，当时全省公租房建设刚开始试点，该市尚未列入试点范围，还没有建公租房的计划。这也从侧面说明，公租房要保障的对象，是被夹在廉租房、经适房、商品房之间，过去无法享受到各个住房保障体系保障的群体。

根据《海南省公共租赁住房管理办法(试行)》，公租房保障对象为暂无支付能力购买经济适用住房的中等偏下收入家庭、新就业职工和外来务工人员住房困难者。

可一直以来，海南对于中等偏下收入或中低收入依然没有准确界定。

早在2009年，民建海南省委在《关于完善海南省工薪阶层住房保障体系的提案》中，就要求尽快确认中低收入的标准。

在去年的海南省四届人大常委会第23次会议联组会议上，海南省民政厅负责人坦承，对于“中等偏下收入”的概念，海南尚未出台相关规定。

据海南省住建厅住房保障处负责人介绍，目前海口、三亚两市的公租房标准都是根据家庭年人均可支配收入来确定的，而其他市县都尚未确定。

海口市住建局有关负责人介绍说，海口市2011年度公租房保障标准是：家庭人均年可支配收入等于或低于15048元，无自有住房或家庭人均自有住房建筑面积低于13平方米。

三亚市住建局副局长马小木说，三亚市2011年度公租房保障标准是：两人及以上家庭申请公租房的，须2010年人均可支配收入等于或低于17520元；单身人士申请的，月收入等于或低于4500元。

## 海南公租房：谁来住？怎么管？

文 / 海南日报记者 单憬岗 通讯员 谢曦

## 谁来管理公租房

“京沪渝等地都设立了公租房管理局等专设的公租房管理机构，随着公租房建设力度的加大，三亚也将探索成立专门的机构对公租房进行管理。”马小木说，三亚市目前已成立了专门的住房保障管理中心，负责保障房的建设、管理工作。

马小木同时透露了海南省住房保障管理系统正在推进的一项改革。

2010年，海南省政府出台的《关于加快发展保障性住房意见》中指出，要建立健全保障房的决策机构、管理机构和实施机构。

海南省住建厅负责人举了一个例子，东部某市住建局现在的工作量是1993年的10倍以上，但其编制却一直没有任何变化。由于人员老化，导致全市没有一个专业人员，却要负责大量的保障房建设工作。

“包括公租房在内的大量的保障房建设，特别是大规模建设之后的管理，必须要有专门的机构和专门的人员来统筹实施。”他说，这样的专门机构，将组织实施很多工作，例如对本地公租房对象资格的审核和备案，公租房的租赁，组织对本地公租房的维护、维修等。更进一步，还可负责对公租房的建设资金筹措、房源筹措，以及相关信息的管理工作。

“我想公租房建成后，肯定会有很多琐碎的事情要管吧。”在海口工作的“夹心层”陆芑认为，公租房的租金不太高，以后小区的公共设施维修和管理将缺乏资金，“必须得找钱来修房子啊。”

据了解，目前北京、重庆等地的公租房房租基本上是市场房租标准的六七成左右。海南未来的公租房的租金也将实行政府指导价管理。

与此同时，海南政府投资建设的公租房小区大都配建了少量商业用房，这些商业用房出租的收入可以用于补偿公共设施维修的资金。但是，这些商业用房的租赁管理也必须有专门的机构来管理。

“如果能够全面贯彻这样的机构，对于推进公租房等工作会有一个更大的、更好的服务，更好的监督，更好的管理。”马小木说。

海南大学教授李仁君进一步建议，在市级和区级分别成立一个住房保障管理中心，以实施公租房等各类保障房工作的具体事务；而在街道办事处、居委会层面，则可设置住房保障专员，将住房保障工作贯彻到基层。

海南日报记者了解到，目前已有海口、三亚、儋州等市县建立了住房保障管理中心，但仍有很多市县没有建立。

## 如何实现公租房周转

“公租房只是一个过渡性解决方法。”海南省住建厅有关负责人说，符合租住公租房条件的人，一旦他们的收入增长“超标”后，就需要离开公租房，到市场购买或承租住房。这就涉及到公租房的退出管理。

“对公租房等保障房的住户管理是动态的，城镇家庭收入是动态的，入住和退出保障性住房的住户也是动态的。必须考虑如何建立科学合理的保障房的退出机制。”海南大学党委书记刘康德说。

海南日报记者调查发现，目前这一工作有两大难点。一是实行动态管理难。居民收入是动态的，收入情况的核实有相当难度。二是退出环节管理难，当居民经济状况已明显改善不再符合保障条件时，想要他们退出已视同自身既得利益的公租房，而不将其转租、空置或作他用，难度很大。

海南省住建厅负责人表示，海南正在加快建立全省统一的个人住房信息系统和住房保障信息管理系统，有效综合公安、社会保障、住建、金融、工商、税务、公积金等相关部门的数据，实现信息共享，从而全面了解申请家庭的实际经济状况，并对公租房保障对象实施动态管理，确保及时发现“超标”人员。

“我们会同民政有关部门采取定期走访抽查的方式，及时掌握这些家庭人口住房的变化情况。”该负责人说。

李仁君认为，建立完善有效的包括公租房在内的保障房退出机制很重要，可以通过加快个人信用制度建设、充分发挥住房保障管理中心职能等方式积极引导合理合法退出。他建议，住房保障对象在退出条件具备以后，其中的一种方式，可由政府按市场价格转让政府持有的产权，收回当初用于补贴的财政投资，并获得相应比例的投资增值收益。

他所提的这一方式，其实就是民间所传的“租售并举”的方式。其实，自从海南开始建设公租房以来，对于公租房是选择只租不售还是选择租售结合，始终存在激烈的争论。

在人口自由流动的今天，每个城市到底有多少保障对象，实际上具有严重的不确定性。这意味着，需要保障的人群每年都在变化，而可以用来建保障房的土地资源却是非常紧张和不可再生的。然而，由于公租房建设的资金缺乏等因素存在，因此必须大力鼓励社会资本进入公租房建设、经营领域，又必须充分考虑他们合理盈利的需求。

因此，海南有明确规定，即政府权属的公租房只租不售，而企事业单位、开发企业等社会机构建设的公租房，10年内不得上市交易，并在房屋权属证上予以标注。10年后上市交易时，应当补交土地出让金等土地收益价款和相关优惠税费。■



即将竣工的儋州市惠民工程怡心花园5052套保障性住房工程。海南日报记者 苏晓杰 摄