

# 重庆公租房“模式”启示录

## 楼市记者独家现场专访,或可给省城提供借鉴参考

5年, 4.4万套, 4亿元, 这三个关于济南公租房的数字会让许多人好一番高兴。对于那些上买不起商品房, 下享受不了经适房的夹心层, 这无疑是个巨大利好。可是几天后北京爆出的公租房租金却让许多人转向低落。公租房到底建在哪? 建成什么样子? 租金多少? 准入门槛有多高? 所有以前未曾考虑过的现实而又未知的问题接踵而至。

几周前, 记者随全国主流媒体联盟的地产主编们一起参观了重庆首个公租房社区“民心佳苑”。作为全国率先兴起公租房建设的城市, 重庆经验或许可以给我们提供一些借鉴。

### 选址相当北京三环到五环间

#### 环境宜居有足够配套支撑

在民心佳苑样板间的公租房规划沙盘里, 展示着重庆市公租房的20多个布局点。公租房用金色的小模块标记, 而商品房用白色的小模块标记。现场工作人员介绍, 这些公租房多集中在重庆市一环到二环之间。

北京一位媒体同行说: “这位公租房的位置都很好, 放在北京, 不会超过五环。”7月30日, 住房和城乡建设部副部长齐骥在考察重庆市公租房时也发表了类似观点。记者判断, 如果将重庆公租房的选址类比济南, 最远不会超过高新区。

对于通勤成本, 区域配套等诸多方面的疑问, 重庆媒体人员给我们做出了回

答: “我们现在所处的位置, 距离重庆轻轨三号线步行最多10分钟, 交通十分方便。项目还靠近奥特莱斯购物中心, 周边是比较高端的居住区, 不乏叠彩城、奥林匹克花园等高端项目。”

“重庆公租房强调了混居的理念, 分散融入到规划的各个大型聚居区中, 有利于社会各阶层在一个区域内和谐相处。而且一定会选择距离公共交通较近的地方, 以方便居民出行。目前选址标准已经确定, 总共有7大原则, 公交、配套等都是比不可少的条件。而且这个小区自身就配备网球场、中心广场, 还有幼儿园和商场等配套设施。”

### 品质不亚于中等商品房

#### 租金最高为市场价60%

记者前去参观时, 恰恰上项目进行道路绿化, 一些碗口粗的树排放在路边。“所有的树都是全冠移植, 这在很多商品房小区都未必能够做到”, 一位同行感慨。

民心佳苑的样板间已经对社会开放, 虽没有商品房样板间的奢华, 但是样板间的装修水平并不亚于普通家庭的装修。“这就是日后这些公租房的交房标准, 只是家电和家具是作为展示用, 交房时并没有, 日后承租者需要自购。但是, 厨房和卫生间的所有物品都是全的, 包括整体橱柜。”工作人员介绍说, 这些公租房的装修标准为400元每平方米。

“这已经不低于中等商品房的水平了”, 一些同行

说。那租金是多少? 会不会很贵? 面对这些疑问, 工作人员介绍: “租金最高只有市场价的60%, 打个比方, 70平方米的房子, 市场租金是800元, 公租房只需480元。对可以申请租房和经济适用房的困难住户会更便宜。而且租满5年之后可以购买。”

“那如何避免有人利用倒卖公租房牟利呢?” 记者问到。

工作人员解释说: “公租房不能转租, 购买后的公租房也不能在市场自由买卖, 如果经济条件允许购买改善性住房, 政府将以售出公租房时的价格尽心回购。没有差价, 也没什么人希望通过这种方式获利了。”



重庆市公租房规划展示沙盘

### 户型偏小却五脏俱全

#### 出租门槛低照顾范围广

全国主流媒体联盟的地产主编们对重庆公租房的户型赞赏有加, 户型设计合理, 空间利用充分, 经济适用。

据了解, 民心佳苑在30~80平方米建筑面积之间设计了一室一厅、一室一厅、二室一厅、小三室一厅等多种户型。工作人员解释, 之所以将户型面积限定在80平方米以下, 是因为公租房是满足居民基本住房需求的过渡性住房, 不是改善性住房和舒适性住房, 面积不宜过大。

在参观了一室一厅的样板间之后, 一位地产主编说: “这就是所谓的‘麻雀虽小, 五脏俱全’, 给单身汉住足够了, 小两口也行。”

而不同面积, 不同户型的住房如何分配成为大家共同关心的话题之一。

工作人员介绍, 目前重

庆公租房的申请标准已经出台, 户型分配是由居住人口决定的。2人(含)以下可申请40平方米房源, 3人(含)以下为60平方米, 4人(含)以上可申请80平方米的房源。

“重庆公租房并没有户籍限制, 我觉得这点特别好, 说明重庆开放”, 工作人员介绍到这时有些兴奋, 他介绍道: “凡年满18周岁, 在重庆有稳定工作和收入来源, 具有租金支付能力的本市无住房或家庭人均住房建筑面积低于13平方米的本市住房困难家庭, 大中专院校及职校毕业后就业的无住房人员, 进城务工及外地赴渝工作的无住房人员, 均可申请公共租赁住房。”

“当然, 我们也有准入标准, 今年主城区的申请标准初步确定为单身人士月收入为2000元; 家庭月收入为3000元。”

### 零利润低成本建房

#### 多方筹措解决资金

项目的开发商是谁? 成本大约多少? 资金问题如何解决? 参观完样板间之后, 一系列的问题随之而来。

重庆晨报随行人员介绍, 这个项目并没有明确意义上的开发商, 项目是开发商为重庆市公共住房开发建设投资有限公司承建的, 这家公司隶属于重庆市地产集

团, 是国有独资企业, 根本没有利润而言。

“土地是政府无偿划拨的, 所有税费几乎全免, 成本也就只剩下建安和装修两部分, 大约在2500元每平方米左右”, 工作人员说。

关于建设资金问题, 工作人员说: “资金问题除了市财政和中央拨款, 银行贷款以外, 重庆市还借鉴香港、新加坡经验, 积极面向全社会融资, 尽可能的利用社会资本解决民生问题。”

“公租房建成以后绝对是优质资产, 租金回报稳定。这么好的资产一定会吸引投资方关注的, 据我所知已经有保险公司、社保基金等金融机构给予或意向给予资金支持。这还不排除发行债券的可能。”重庆当地媒体人员补充说。

数周前, 重庆市公租房体系建设又取得突破性进展。7月29日, 重庆市公共租赁住房管理局正式挂牌成立, 该局为重庆市国土房管局管理的副厅局级事业单位, 负责统筹重庆全市公租房规划、建设和管理等。

(楼市记者 王超)

### 楼市一周

#### 道通山水泉城·南城

#### 业主提前取得房产证

8月21日, 道通山水泉城·南城的一期业主们期待已久的房屋产权证正式发放, 而这, 整整比原计划的发放日期提前了数月, 相比于目前市场上屡见不鲜的“产权证发放一再跳票”现象, 山水泉城·南城的开发方道通置业, 再次以实际行动履行了诚信企业的责任。

山水泉城·南城紧邻章丘大学城, 周边山东经济学院等14所高校。在规划上, 特别聘请程泰宁领衔的国内大师级团队大手笔设计, 将中国传统文化融合到小区的现代中国风设计当

中, 同时配合50%以上的超高社区绿化率, 包含120余种苗木、1400余株乔木为您打造生态家园。山水泉城·南城社区内部更有近30个富有中国传统特色的现代园林, 分布在小区各个楼间, 形成独具特色的家家观景、处处有园的360度观景体验空间。

另据了解, 山水泉城·南城8月品质筑家计划, 113平米宜居三室, 购房即惠赠70-100元/m<sup>2</sup>家居装修费, 现房实景即买即住! 目前正在火爆开展, 活动仅限8月。

### 保利·海德公馆隆重奠基

8月23日11:18分, 保利山东置业在济南的第四个项目-保利·海德公馆, 在工地现场奠基了! 这标志着保利山东置业在济南的首个顶级精装修人文豪宅项目-保利·海德公馆正式开工建设! 保利·海德公馆将打造济南豪宅新标杆。

成立于1993年2月的中国保利集团, 为国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业之一, 创造了17年30城100余名盘的优秀纪录, 并连续蝉联国有房地产企业品牌价值榜首。

保利在全国各地打造了一系列豪宅。早在1992年, 保利在北京打造了“丽京花园”, 第一次使世人领略到了保利豪宅的盛名。此后, 保利豪宅接连面市, 包括保利·垄上、保利·十二橡树庄园、保利·康桥等经典项目。

2010年下半年, 保利豪宅系列正式登陆济南。择址于大明湖畔的保利·海德公馆, 在工地现场奠基了! 这标志着保利山东置业在济南的首个顶级精装修人文豪宅项目-保利·海德公馆正式开工建设! 保利·海德公馆将打造济南豪宅新标杆。

迄今为止, 保利已经在济南成功走过三年。从东部新区的保利花园, 到大明湖畔的保利·芙蓉、保利·大名湖。保利·海德公馆项目启动后, 保利山东将形成四盘联动的辉煌格局。

保利·海德公馆位于济南市历城区, 二环东路以东, 北临祝舜路南接花园路富翔天地。规划总建筑面积33.98万m<sup>2</sup>, 配套建设2.52万m<sup>2</sup>的中学和3000m<sup>2</sup>的幼托, 100-300m<sup>2</sup>多种豪华户型设计。配套建设约4000m<sup>2</sup>的济南首席养生概念会所。



公租房样板间实景拍摄