



关注变化中的城市

11月11日,济南市第四次廉租房实物配租选房结束,1493户低收入家庭选到了房子,不少人喜极而泣。济南市住房保障和房产管理局住房保障处副处长贾萌萌暂时松了一口气。从廉租住房租金补贴到经济适用房,从廉租住房实物配租到公租房……自2004年从事住房保障工作以来,贾萌萌亲眼见证了济南市保障性住房的变迁和不断进步。“这是一个曲折的过程,但是很高兴,现在的格局终于明朗了起来。”贾萌说。

本期策划 常新喜
撰稿 喻雯
本报记者 马云云

住房保障体系转向,连续两年没有推出经适房建设悄悄按下

1 公租房、廉租房正成为亮点

最近,在济南市住房保障和房产管理局住房保障处副处长贾萌萌和同事们的办公桌上,有关廉租房和公租房的文件,资料越攒越高。

8月底,济南市集中自建公租房项目;10月,市政府发布《关于开展公共租赁住房试点工作的意见》;10月底,2010年度廉租住房实物配租公开摇号……

近来,公租房和廉租房这两种“以租代售”的保障形式正成为省城住房保障体系的亮点。

从2007年起,济南廉租房房源每年以成倍的趋势增长。2010年,廉租房房源数量达到1493套;公共租赁住房作为一种试点新生事物,也成了2011年乃至“十二五”期间重点打造的项目,仅2010年到2011年间,济南市就将建设公租房23000套。

与之形成鲜明对比的是,同样作为保障性住房的经济适用房却显得有些“寂寞”。除了2007年在世纪中华城首次推出的600余套经适房和2008年在长清区推出的528套经适房外,2009到2010连续两年,济南市都没有推出新的经适房项目。

对此,市住房保障和房产管理局住房保障处相关负责人表示,近两年来,政府在弱化经济适用房的建设,今明两年,政府都没有建设经适房的指标。

“政府已悄悄停建经济适用房,在一定程度上也纠正了一种‘错位保障形式’。”济南知名的房产评论人于清称。

“济南每年光新生劳动力就有七八万。”济南市一位不愿透露姓名的官员表示,在济南,新生劳动力、产业工人、低收入家庭对住房的需求量很大,但面对居高不下的房价,他们只能“望房兴叹”。

旺盛的需求是不可否认的,问题的关键是选择怎样的保障方式。“按照国外比较成熟的住房保障体系划分,保障性住房主要有救助型、援助型、互助型、自助型四大类型。”贾萌称,廉租房实物配租属于救助型,公租房及租金补贴属于援助型,市民以公积金政策买房属于互助型,目前还没有自助型相关政策。

“按照这种划分,经济适用房作为一种既非完全市场化,又非完全政府保障的房子,哪头都不沾,处于一种比较尴尬的境地。”



即将建成的公租房项目——沁园新居效果图。本报记者 李飞 摄

2 “既不经济又不适用” 经适房两度推出两度尴尬

经适房的尴尬映射出济南住房保障体系的坎坷之路。

受周边配套不足、地理位置偏僻等因素影响,2007年一经推出,经适房就成了“鸡肋”。

2008年,市民陈金住进了省城西部的世纪中华城。与一般的商品住宅不同,陈金所住的地方是济南市推出的首个经适房项目。当年听说自己够资格申请经适房,陈金高兴得合不拢嘴,可当他听说房子建在二环西路附近时,顿时就傻了眼。“那里只有一条公交线路,而我在七里堡

附近上班,要是真住进去,上班一趟就要倒三次车,一天光花在路上的时间就要4个小时。”陈金犹豫了。

2007年,济南市转换了世纪中华城660套80至100平方米的房源,但当年12月第一次发售时,世纪中华城就曾尴尬了一把——符合申购条件的首批204户家庭中竟然有113户自动放弃选房。最终,陈金还是咬咬牙把房子买了下来。为了上班方便,他不得不买了辆摩托车,这样一个来回能节省不少时间。

除了交通不便等因素外,申请不到贷款也是大多数人弃购的重要原因。贾萌说,申请经适房必须开低收入证明,而申请银行贷款要出示还款能力证明,这对低收入家庭而言比较困难,而且很多申请人年龄偏大,有的还

靠退休金生活,这些条件都不符合银行的放贷要求。

“经适房是典型的高不成,低不就。”2007年9月,傅强参加了首批经济适用房定价听证会,他清楚地记得,当年的听证会上,40个听证代表,有30余人不提建经适房,当然也包括他在内,但经适房探索的脚步并未因此停止。2008年9月,位于八里桥的经适房项目招标开始报名。这是济南市区的首个经适房项目,被很多人寄予厚望。但结

果与世纪中华城一样,该项目再次惨遭冷落,尽管有关方面将报名时间延长了半个月之久,项目最终还是没能逃脱流标的命运。

经适房的尴尬不仅仅出现在济南。“这种‘既不经济又不适用’的现状是一种通病,淄博等二、三线城市的经适房选购也很不理想。”于清说。

著名经济学家茅于軾曾多次抨击经适房,他认为,经适房这种介于计划经济和市



作为济南首个经适房项目,世纪中华城最初发售时,曾有半数家庭弃选。实习生 焦守广 摄

暂停键

3 廉租房房源趋于饱和 公租房下一步“唱主角”

“下一步,住房保障体系的主角是公租房。”贾萌表示,在经济适用房上,济南虽然走了一定的弯路,但从廉租房实物配租及租金补贴再到公租房,济南的住房保障政策有一个延续性,而且每年申请的门槛都在降低,受保障的人群也在扩大。

早在2005年,济南就开始实行廉租住房租金补贴保障政策。“这是一种托底政策,保证了不少落在空当的家庭享受优惠”,而且“家庭低收入标准”及“家庭住房困难标准”等政策的门槛在逐年降低,“保障面积标准”及“补贴发放标准”都在逐年提高,这样一来,受保障的群体范围在扩大的同时,获益程度也在提高。2007年,家庭低收入标准是家庭成员人均年可支配收入低于7670元,到2010年,标准提高到16642元。在租金补贴保障面积标准上,也由最初的8平方米(含)提高到了14平方米。

“目前已向2824户符合条件的家庭发放廉租住房补贴约1224.85万元,有效改善了被保障家庭的居住条件。”市住房保障和房产管理局局长高立文表示。

在廉租房实物配租政策上,除了门槛逐渐降低,房源数量也呈现逐年翻倍增长的趋势。市住房保障和房产管理局住房保障处处长王浩表示,从2007年至今,连续四年,廉租房的数量都呈逐年递增的状态,由最初的101套增加到今年的1493套,照此逐年翻倍的增长比例,明年的廉租房数量不会低于2000套。此外,保障人群的门槛也由最初的低保重度残疾无房家庭扩大到了人均年可支配收入低于16642元的无房低收入家庭,“这样一来,受益的人群范围每年都是成倍增加的。”

高立文告诉记者,前期济南市廉租房项目大多在省城西部和北部,考虑到低收入家

庭在全市不同区域的分布,济南努力做到廉租房的“四面开花”。下一步,房管部门将在东部地区建设廉租住房项目裕辛苑小区和清河新居,如果时机成熟,还将在省城南部建设廉租房。

继租金补贴和廉租房实物配租后,下一个走进人们视野的是公租房。“之前夹在经适房和廉租房空当的人群,除了租金补贴政策,今年试点的公租房也可以解决部分家庭的住房难题。”王浩表示,除了城市低收入家庭,部分中等偏下收入家庭住房问题仍较突出,单身职工及外来务工人员居住条件也急需改善。为了解决这些“夹心层”的住房难题,公租房将成为今后的重点。

“从租金补贴到廉租房实物配租,再到公租房,这些政策是一个延续的过程。”于清表示,多样化的补贴形式,满足了市民的多样化需求。

4 公租房和廉租房要“并轨” 一栋楼里可能同时存在

济南住房保障体系的轮廓愈见清晰。

“廉租房自从2007年发展至今,最困难群体的保障已经基本稳定,从这个意义上来说,廉租房的使用也已经基本完成。”贾萌表示,经过多年的探索和发展,济南已经清楚地看到下一步的发展方向。

“下一步,济南市公租房和廉租房将实行‘并轨’发展的道路。”市房管局住房保障处相关负责人表示,今后济南可能不再对廉租房单独划片,而是实行二者并轨,“一栋楼里可以同时存在廉租房和公租房”,这样可以更最大限度地利用优势资源,将区位优势、交通、配套等资源的利用实现最大化。

高立文告诉记者,根据公共租赁住房“十二五”发展规划,到2015年年底,济南市将筹建公共租赁住房约10万套,面积达550万平方米。其中,政府将投资约170亿元,建设公共租赁住房8.5万套,约467.5万平方米。

不过有专家也担心,住房保障体系陷入模式化。“住房保障体系是一个不断变化的过程,也就没有固定的标

准模式。”山东大学经济学院副院长李铁岗说,任何一个城市,任何时期都有不同的经济发展水平和住房需求,因此也就不能把整个体系中经适房和廉租房、公租房的比例进行固化,“这个动态的过程就考验着政府的智慧。”

对于住房保障体系的具体建设,众多专家表示,政府应该思考如何让真正需要的人享受到优惠政策。傅强表示,廉租房和公租房的选址应该考虑市民的生活需求,不能表面上看是他们受益了,事实上却在无形中增加了他们的生活成本。

“面对高房价,最犯愁的是中低收入者。”王忠武表示,住房是生活必需品,它事关社会公平、居住尊严,甚至社会公正。“按照国际惯例,中产以上居民的住房由市场解决,中产以下则由政府出面协助解决。”

王忠武说,在许多国家和地区,廉租房等住房保障体系很完备,“听说新加坡有一半的居民都住着廉租房,而在我们这里,这种形式的房屋供给比例还非常低,政府有责任尽快增加保障性住房的供给量。”

动其尽快摆脱贫困。

李铁岗表示,在很多城市,由于分配不合理,出现不少问题,“这就需要政府做好摸底,合理分配,让真正需要的人群享受到政府的优惠政策。在所有的问题中,这是起决定性作用的一点。”

最近,贾萌的工作重点已经转到了公租房上来,忙着和同事们为公租房建设和申请等事宜制定相关配套政策。“大家最关心的是公租房具体应该考虑市民的生活需求,不能表面上看是他们受益了,事实上却在无形中增加了他们的生活成本。”

“不能把穷人和富人分开。”山东大学社会学系教授王忠武则从社会学的角度分析说,廉租房、公租房的选址不仅不应避开富人区,而是要有意识地与富人区融合起来。王忠武说,根据国外研究,贫穷有代际遗传性,也就是说,相互影响,长期住在一起的贫困人口容易形成“贫困亚文化”,使贫困人群的后代无奈地“继承”贫困。而如果贫困人口和高收入人群去住在一起,前者可以学习后者的观念、理念和行为方式,进而推

领跑 11月楼市 山水泉城二期火爆开盘

11月13日,备受济南中高端置业人士期待的道通·山水泉城二期,在万众瞩目中迎来盛大开盘,作为济南“大东区龙首之上的首席东方人居名盘”、“章丘首席人居品质社区”,山水泉城此次开盘吸引了数百位客户的现场到访,当天推出二期首批房源88套,在短短三个小时内即被争先抢购,再次创造章丘楼盘热销奇迹!



排队选房

政务央区 首席东方人居社区 道通·山水泉城地处章丘新核央区的绝对核心,紧邻市政府,名流雅士往来出入,是章丘目前乃至未来

最具圈层气质的居所,特别邀请中国建筑规划设计最高荣誉奖“梁思成建筑奖”获得者——清华大学担纲建筑规划设计,整体采用“三环三轴”建筑景观规划,依托小区周围的龙盘山、唐王山赋予阴阳阳的皇城布局,在传承东方神韵和中式情怀的同时,将东方建筑精髓融入小区,园林方面特别在济南七十二名泉的基础上,于小区内再现三十六新泉,通过社区五大中心景观组团,传承济南“泉文化”意蕴。

精工筑家 钻石品质缔造人居新标 “鲁班奖”筑宅专家——道通置业用建造核电站的精细工艺打造住建部认证的“AA级住宅”,打造难以传世的豪宅,道通·山水泉城从原材料控制到施工工艺,从过程管理到质量验收,无论是地基乃至塔吊基石,还是品牌电梯和太阳能的选用,或者覆盖阳台和楼梯间的保温层,每一个细节都经过周密考虑和精心组织,力求完美,笔者现场看到,山水泉城一期超高绿化率、“伴随交房即成熟”的中央景观园林、精工细节选材,均成为打动二期购买的关键性因素。 据了解,伴随此次热销开盘,二期首批房源已是罕见少,详情请垂询贵宾专线:83729999。

一汽-大众 20年信赖 真情回馈 捷达辉煌20年,济南地区经销商联手真情回馈

山东青特一汽-大众4S店(济南市) 山东青特一汽-大众4S店(济南市) 山东青特一汽-大众4S店(济南市) 山东青特一汽-大众4S店(济南市)