融资难困扰公租房建设,代表委员调研后建议:

公租房可否先租后卖

◀省人大代表、政协委员来到西蒋峪公租房建设工地。 本报记者 王媛 摄

代表委员走基层

“政府可以放开房地产信托业务,引进房地产投资信托基金,加快房地产证券化步伐,是解决公租房建设融资渠道理想的方式。”省政协委员邓相超建议,上海、重庆等地试点的公租房“先租后卖”,也是解决公租房资金来源的一条出路。

本报济南2月13日讯(记者 邢振宇 喻雯 实习生 韩静静 张万哲) 13日,记者与省人大代表和政协委员调研公租房建设情况发现,公租房建设资金来源依然是个难题。如何破解融资难?代表委员建议,除传统的融资模式之外,我省是否可以进行“先租后卖”试点?目前,上海、重庆等多地已进行试点。

公租房建设主要靠银行贷款

据了解,济南市“十二五”期间将建10万套公租房,其中政府所属的4个投融资平台就承担了8.5万套的建设任务,平均每家21250套,每家的公租房总投入在30亿元以上。以济南西蒋峪公租房项目为例,整个项目分为市政配套工程和房屋建设工程两部分,建成后可提供住宅房屋3594套,满足万余人居住。整个项目投资概算15.7亿元,其中公租房建设资金13.1亿元,市政配套资金2.6亿元。除去30%的资本金,共需通过市场融资筹措十多亿元建设资金。

“70%的建设资金如何解决?资金问题的确很严峻,我们现在是把一分钱掰成两半花。”济南西蒋峪公租房项目负责人、济南城投集团副总经理武伟深有感触地说,目前公租房的建设资金来源,不外乎银行贷一块、土地熟化收一块、企业发行债券等筹集一块,其中主要还是靠银行贷款。

公租房建成出租后,按政府规定,租金不超过当地平均租金的70%。而这块租金除了公租房的正常维修管理外,还不够还银行利息。寻找新的融资途径,成为公租房建设中必须破解的难题。“按照规定,符合条件的企业可以通过发行企业债券进行保障性住房项目融资。我们两年前就已经做这项工作了,但是获批后,承销又成了问题。”武伟认为,由于公租房利润率过低,企业债收益率很难达到投资者满意的程度,融资规模也就很难保证。

先租后卖可增加承租人员安全感

“公租房不仅要建好,更要管好,管好比建好难度更大。”省政协委员、山东建筑大学艺术学院副院长邓相超今年的提案就是针对如何破解公租房融资难的,由于公租房建设面临庞大和持续的资金需求,单纯依靠地方政府财政支持难以为继。

“政府可以放开房地产信托业务,引进房地产投资信托基金,加快房地产证券化步伐,是解决公租房建设融资渠道理想的方式。”邓相超建议,上海、重庆等地试点的公租房“先租后卖”也是解决公租房资金来源的一条出路。如重庆规定,承租5年后,出售约三分之一公租房的有限产权,有效回收资金,确保建设资金动态平衡。

省人大代表、济南市历城区仲宫金刚纂村党支部书记马广业也认为,公租房“先租后卖”只有使用权也非常好,对于买不起房的年轻人或城市务工人员能增加他们的安全感,让他们的生活更加稳定。马广业说,为了破解公租房融资难,全国各地都有一些创新做法,上海等地利用保险资金为公租房项目提供融资,从一定程度上缓解资金难题,我省在这方面也可以尝试。另外,民间资本投资途径较少,政府可以出台政策吸引更多社会资本投资公租房建设。

济南市市中区房管局住房保障科科长胡海东(左二)讨论公租房。 王媛 摄

济南公租房验收每套必检

质量关把得比商品房都严

本报济南2月13日讯(记者 邢振宇 喻雯 实习生 韩静静 张万哲)我省公租房建设进展如何?房屋建设质量怎样?建设过程中还有哪些问题需要解决?13日,带着市民的期待,记者跟随人大代表、政协委员来到济南西蒋峪公租房建设工地进行了实地探访。

公租小区配有超市食品店

在建设工地记者看到,济南市最早开工建设的西蒋峪公租房工程进展顺利,市政配套工程早已完成,南侧片区2#、8#楼已经顺利封顶,其他住宅楼已经施工至地上三至九层。按照计划,西蒋峪南侧片区住宅楼工程全部主体将于4月底封顶,6月底整个片区住宅楼主体结构封顶,10月底道路南侧片区达到竣工验收条件,12月底整个片区达到竣工验收条件。

在调研中,代表委员发现,公租房质量、采光、配套等问题成为关注的焦点。公租房房型户型是什么样的?由什么单位来设计?每户都有向阳的房间吗?省政协委员邓相超一口气提出了一系列问题。济南市西蒋峪公租房项目负责人、济南城投集团副总经理武伟介绍说,每套房屋都有向阳的房间,采光远远高于规定标准,除了200余套房屋的采光在两个小时外,其他的房屋采光都在两小时以上。在交通方面也很便利,目前有BRT5、151路和K139路三路公交车可以到达。

有不少市民担心公租房的配套相比商品房来说,不会很完善。对此,武伟介绍,西蒋峪公租房有1.58万平方米的配套商业。其中一层、二层规划为集贸市场,楼上还有超市、食品店、餐饮店、书店、药店等,这些足以满足小区居民的日常生活。

房屋简装修几可拎包入住

“有人担心公租房租金便宜,质量可能也不会太好。其实说实话,公租房质量要比普通商品房还好。”武伟表示,为让老百姓住上满意的公租房,西蒋峪公租房项目在各项手续的办理上格外严格,在造价控制上也是丝丝入微,越是保障性安居工程建设质量越不能有一丝一毫的偷工减料。和普通商品房验收抽检不同,对于公租房要求每套必检,真正建成放心工程。

西蒋峪公租房建成后,承租者几乎可以拎包入住。武伟介绍说,房屋建成后要进行简装修,对于卫浴等设施安装有严格要求,都是能够长期使用的,方便居民生活。该项目考虑到入住者的实际需求,还建设了超市、停车场等相应的配套设施。“根据规划,整个西蒋峪片区对于医院、学校等配套设施已经进行了规划。”

代表委员表示调研内容将形成建议或提案

市民意见建议一定带到省两会

本报济南2月13日讯(记者 邢振宇 喻雯 实习生 韩静静 张万哲)13日,本报邀请部分省人大代表、政协委员与记者一起走入基层,分别探访了济南公租房建设工地和居民社区,发现公租房建设进展顺利,但是建设方普遍感到融资困难;居民均认为公租房是一件好事,但期望配套能更加完善,租金价格不要太高……代表委员们表示将调研形成提案或建议,带上省两会。

在位于济南市英雄山路上的二七新村街办铁二社区,是代表委员们探访的第一站。当日上午,代表委员们与部分公租房预登记居民、住房保障部门负责人、社区工作人员进行了座谈,听取大家对公租房建设的意见建议。“只要有房子住,其实远近无所谓,反正也不上班,但是希望租金优惠幅度能更大一些。”来自二七新村街办陈庄社区的居民张玉婷一家人挤在十七八平方米的一间平房里,而且已经住了近20年。来自铁二社区的谭桂芳说,“公租房能建对我们来说就是一件大好事,30多年都是在没有暖气的房子里度过的,终于能住上有暖气的房子了,希望公租房位置能够近一些,这样能够方便照顾孩子。”

担心配套不到位、觉得公租房位置有些偏、害怕月工资付不起租金……在座谈会上,公租房的“准承租人”向代表委员们表达了对公租房的期待和建议。“济南公租房建设已经走在全省前列,但由于城区地价较高,部分公租房选址偏远,让一些居民上下班不方便。”省政协常委、九三学社山东省委副主委宋传杰说,这个问题济南也正在想办法解决,如商品房配建公租房等。

下午,记者又跟随代表委员们来到济南西蒋峪公租房项目施工现场,作为济南市开工最早、体量最大的公共租赁住房项目,整个项目17栋楼建设顺利,南侧片区两栋楼率先封顶。“整个项目进展顺利,但是我们缺少资金来源,资金是个需要长期考虑的难题。”济南西蒋峪公租房项目负责人向代表委员表示,希望代表委员们能够想想办法。

省政协委员邓相超表示,今年省两会准备提交的提案就是关于如何破解公租房融资难的,此次调研结束后,一定要好好完善提案,把大家的意见建议带到省两会上。