



青岛市完善住房供应和保障体系

翟波,徐志勇

(青岛市住房保障中心,山东青岛 266002)

近几年来,青岛市认真贯彻落实国家关于促进房地产市场持续健康发展和稳控房价等一系列文件精神,结合实际情况,以实施住房调查为契机,积极调整住房供应结构,完善住房供应和保障政策,建立了以廉租住房和经济适用住房为主体的住房保障体系,启动了以普通商品住房为主体的住房供应体系,以“两渠道、四层次”(即通过政府保障渠道和市场供应渠道分别向最低收入、低收入、中等收入和高收入家庭供应廉租住房、经济适用住房、普通商品住房和商品住房)为特征的住房供应保障模式日趋完善。

1 稳步推进廉租住房制度保障

2001年11月制定出台的《青岛市城镇最低收入居民家庭住房保障管理办法》,明确了廉租住房制度的申请条件、保障方式、审批制度和监管措施等。2004年8月,发布实施的《青岛市城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》,扩大了廉租住房保障的范围、提高了保障标准。申请标准由人均住房使用面积 4m^2 调整为 6m^2 ;保障标准由人均住房使用面积 8m^2 调整为 10m^2 。为贯彻实施规章,2005年制定出台了《关于城镇最低收入家庭廉租住房管理有关问题的通知》,完善了申请、审批和退出机制。通过几年的保障实践,目前已经基本形成了以三大保障机制为主要内容的管理方式,即以租金补贴为主体的保障机制、以分级审核为重点的申请审批机制和以高效便民为宗旨的管理和服务机制。

(1)以“减、补、配”为主要保障方式,稳步推进廉租住房保障。2001年,在全国其他城市正以大规模集中建设这种单一的方式实施廉租住房保障时,青岛市创造性地提出了以租赁住房补贴为主、以实

物配租和租金减免为辅的保障方式,并以政府规范性文件的形式予以明确。三种方式简称为“减、补、配”。“减”,即租金核减,是指对符合条件的租住公房家庭的租金予以减免。“补”,即租赁住房补贴,是指对符合条件的家庭发放租金补贴。“配”,即配租廉租住房,是指对符合租金补贴申请条件的孤老或丧失劳动能力的特殊家庭配租廉租住房。实践证明,以租金补贴为主的保障方式,相对于单一的实物配租方式,有非常明显的优势。一是租金补贴方式方便了低保家庭按照自己的意愿到租赁市场上租赁适合自己的住房,方便工作和生活。二是租金补贴方式可以较少的保障资金解决较多低保家庭住房困难,保障资金的使用效率得到明显提高,为实现应保尽保创造了条件。三是租金补贴方式便于住房保障管理部门实施管理,便于加强动态管理,建立进退机制,减少了管理难度,降低了管理成本。以租金补贴为主、实物配租和租金减免的保障方式,得到了建设部、建设厅的认可。青岛市自廉租住房政策实施以来,共为3019余户低保家庭实施了廉租住房保障,基本解决了市内4区人均住房使用面积 6m^2 以下低保家庭的住房困难。2006年,又将保障范围由市内4区扩大至5市7区,使廉租住房制度覆盖到全市范围。

(2)以分级审核为重点的申请审批体系,确保廉租住房政策保障到位。为加强廉租住房保障管理,建立起了严格的申请审批制度,基本形成了以市住房保障管理机构为主,房管、民政、财政、公安、街道办事处等部门密切配合的管理模式。在资格准入上,严格申请、审批和退出机制,按申请、受理、审查、公示、登记、保障、公布的规定程序进行。

收稿日期:2006-07-31;修订日期:2006-12-08;编辑:王秀元

作者简介:翟波(1969—),男,山东青岛人,主要从事住房保障管理工作。

(3) 以便民利民为服务宗旨, 创新管理和服务体制。自行开发了廉租住房管理系统, 对廉租住房的申请受理、登记审批、租赁备案、补贴发放、变更管理、定期审核及统计查询等工作实行计算机管理, 大大缩短了办事时间, 提高了工作效率, 将原来需要半个月时间完成的审核工作缩短为“立等可取”, 为居民提供了方便。在窗口服务中提出了“以我们的真心、热心、耐心赢得您的舒心、放心和安心”的服务理念, 尽可能从申请审批、配租到租后管理等方面提供全程服务, 把政府的温暖送到他们的心坎上。主动为行动不便的家庭实施上门服务、定期走访, 4 年来坚持为低保家庭开展咨询、签订协议、代办手续等上门服务 2 000 余人次, 受到了广大低保家庭的欢迎。2004 年, 又将低保家庭办理领取住房补贴时间, 由每季度 1 次改为每半年 1 次, 减少了群众奔波之苦。

2 规范发展经济适用住房

2004 年, 对经济适用住房供应政策进行了调整, 制定实施了《青岛市经济适用住房管理办法》, 突出了政策性和保障性, 供应范围由中低收入家庭缩小为低收入家庭, 实现了由“改善型、普惠型”向“居住型、保障型”的转变。在经济适用住房管理过程中, 从创新管理方式着手, 针对经济适用住房销售管理存在的薄弱环节, 在积极推进 6 项制度的基础上, 狠抓一个环节即公开销售环节的工作, 使经济适用住房建设管理工作纳入了健康发展的轨道。

(1) 推进实施“六项制度”, 不断创新管理机制。通过不断的创新, 在经济适用住房管理方面已经形成了以六项制度为核心的管理制度。六项制度即申请许可制度、合同备案制度、价格公示制度、一房两价制度、销售许可制度和补交地价制度。其中, “一房两价”制度, 是指申请人只能以经济适用住房价格购买与本人相对应的住房面积标准内部分, 超出标准面积部分以商品房价格购买。青岛市在全国首创实施的“一房两价”制度, 得到了建设部的大力肯定, 并将之基本做法作为一项基本制度, 纳入了建设部新出台的《经济适用住房管理办法》。通过加强购房资格审查、规范购房合同管理、实施一房两价、加强上市交易管理等措施, 较好地规范了经济适用住房的管理, 确保了政府优惠政策施惠中低收入家庭。

(2) 抓好一个环节, 推进公开销售工作。为规范经济适用住房销售工作, 青岛市积极推行公开、公正、公平的销售方式, 自 2004 年 10 月起一律采取摇号等公平方式进行公开销售。制定了统一的销售程序, 严格按照房源公告、申请登记、入围排序、公开摇号、入围公告、轮候选房等程序, 统一组织公开销售。目前, 通过公开摇号的方式, 在人大、政协、监察、公证、市民代表等监督下, 先后组织实施了两批次、共 1 196 套经济适用住房的公开销售, 较好地宣传了青岛市经济适用住房销售政策, 受到了社会各界、各有关部门和广大市民的普遍欢迎。

3 加大普通商品住房供应

《青岛市普通商品住房管理办法》出台实施以来, 青岛市积极贯彻落实市政府相关工作要求, 以满足中低收入家庭住房需求为目标, 不断创新政策, 完善管理措施, 增加普通商品住房供应, 目前已经初步形成了以“三定、四限、两公开”为主要特点普通商品住房管理机制。通过实施“三定、四限、两公开”制度, 较好地突出了普通商品住房对房地产市场的调控作用。

“三定”, 即定供应对象、定销售价格、定套型面积。普通商品住房销售给家庭人均收入低于城市人均可支配收入 1.5 倍的住房困难家庭, 其销售价格在土地出让前按低于同地段商品住房平均价格 20% 的标准确定, 其建设标准以中、小套型为主, 套型建筑面积最大不超过 120 m²。

“四限”, 即限定销售价格、套型面积、供应对象、限定建设标准。在限定销售均价上, 按照价格确定办法规定, 提出销售价位; 在限定套型面积上, 一律按照政府规章规定的套型面积标准执行; 在限定建设标准上, 严格执行国家、省、市三级强制性标准和现行规定, 并正在推行实施住房性能标准认定制度, 切实保证建设品质; 在限定销售方式和销售对象上, 按照困难优先、逐步改善、公平公正的原则组织公开销售。

“两公开”, 即公开竞争地价、公开销售住房。普通商品住房建设用地在拟定附加条件的基础上, 以挂牌方式出让, 公开竞争, 择优选择开发建设单位。普通商品住房的“三定、四限、两公开”制度, 特别是销售限价方式, 较好地发挥了对房价的调控作用。