



# 青岛市科学利用住房调查成果 促进资源利用效率的最大化

青岛市住房保障中心

(青岛市住房保障中心, 山东 青岛 266002)

## 0 引言

实施城镇居民住房状况调查是政府科学制定城市发展规划和建设计划、制定完善相关政策的基础工作,世界各地已有 100 多个国家和地区采取不同形式实施经常性的住房调查。居民住房状况调查数据在住房和房地产业政策制定中的先导作用已被越来越多的各国政府机构所重视和肯定。

2005 年,青岛市组织的居民住房状况调查、最低生活保障家庭住房状况调查,使青岛成为继 1985 年全国房屋普查后率先组织实施(具有普查性质)住房调查工作的城市。通过调查建立了《住房状况调查数据查询分析系统》、编制了《青岛市住房状况调查数据资料汇编》和《青岛市住房状况调查分析报告》,为科学调整和制定青岛住房政策及相关发展规划和计划提供了宝贵的信息资源,在青岛市住房建设和管理的实践中,促进了资源利用效率的最大化。

## 1 为住宅发展规划和实施计划的修编提供依据

(1)住宅建设规划方面。住房调查反映出的中低收入居民住房人均、户均、套均等居住面积指标相对偏低,住房的功能、结构、完好程度等方面矛盾较为突出的问题,为青岛市进一步完善住房领域“十一五”发展规划提供了依据。将供应总量调整为竣工商品房 4 500 万  $m^2$ ,住宅 3 600 万  $m^2$ ,其中市内 4 区 1 200 万  $m^2$ 。在居住质量上,提出了提升住房建设的材料、技术、功能、环境和质量等方面的工作目标。力争创建国家、省康居示范工程 3~4 个,市级示范住宅小区 8~10 个,基本完成市区域中村和危

旧房的改造任务。

(2)土地供应方面。针对住房调查中反映出的居民住房需求不断增长,而土地供应紧缺的现状,印发了《关于进一步规范项目供地工作的意见》,在 2005 年度用地计划中,调剂增加了 1 736  $hm^2$  用地指标,其中相当一部分用来建设中低价位住房。在“十一五”规划中也将合理调整年度计划指标方案,为实现住房建设目标提供土地支撑。

## 2 推动住房供应保障政策的修订和完善

结合青岛市中低收入居民家庭人均住房建筑面积低的情况,进一步完善了本地居民住房供应体系,并进行以下 3 方面的探索:就实施经济适用住房货币化购房补贴进行深入调研。在坚持不改变经济适用住房现行供应范围和保障标准有关政策的前提下,探索变“补砖头”为“补人头”。建立租售并举的保障方式。多渠道解决低收入家庭住房困难,探索实行双轨制度,逐步扩大低收入住房困难家庭租赁住房补贴的发放范围和标准,逐步减少经济适用住房的开发建设数量(或补贴的范围),并稳步过渡到通过发放租赁住房补贴解决低收入家庭住房困难这一单一轨道上来。逐步扩展住房供应和保障的范围,统筹兼顾外来居民的住房困难和需求。根据青岛市外来长驻人口大量增加的情况,探索建设一批外来务工人员公寓及可租赁使用的周转性住房的可能性,解决其在住房方面的基本需要。

## 3 促进住房供应结构和规模的调整

(1)调整住房供应结构。住房调查显示,青岛市

内四区收入低于市人均收入水平、人均住房面积在  $20\text{ m}^2$  以下的中低收入家庭有 20.01 万户,其中希望在 5 年内购房的达 4.6 万户,占市内 4 区购房需求总量的 42.15%。结合上述情况,青岛市制定印发了《关于稳定住房价格进一步推进住房保障体系建设的通知》(青政发[2005]24 号)等一系列政策文件,对住房供应结构进行调整,着力增加普通商品住房的供应,提出了对于纳入储备后拟“招拍挂”出让的住宅用地,除政府指定项目和农村经济发展用地外,其余部分全部用于建设普通商品住房的意见,使普通商品住房和经济适用住房的供应总量占 75% 以上。对中低价位住房建设的规划设计标准进行调整,着力增加中小套型住房供应。经济适用住房户型标准被严格限定在  $65\sim 85\text{ m}^2$  之间,普通商品住房被严格限定在  $85\sim 105\text{ m}^2$  之间。合理调整老城区总体规划,针对目前青岛市平房和多层建筑过多(市内 4 区平房和多层住房套数分别占总量的 5.86% 和 90.82%),土地利用率不高的情况,提出了充分利用闲置用地,提升高层建筑的比例,有效地提高住宅小区的容积率,实现土地的集约化使用。

(2) 增加保障性住房供给。在廉租住房供应保障方面,从 2006 年开始,准备利用 3 年的时间,将制度覆盖到最低工资标准以下的住房困难家庭,全面解决最低收入居民家庭中住房困难户的住房基本需求问题。同时自 2006 年开始,全面启动 5 市 3 区的廉租住房制度建设,将廉租住房保障工作覆盖全市城镇最低生活保障家庭。在普通商品住房供应方面,依据政府新出台的《青岛市普通商品住房管理办法》的相关规定,创新运作模式,采取“倒拍”的办法出让普通商品住房建设用地。2005 年挂牌出让普通商品住房项目用地 14 宗,共计  $72.20\text{ hm}^2$ ,完成了计划供地目标;2006 年确保了  $66.67\text{ hm}^2$  (1000 亩)中低价位住房建设用地的供应。在经济适用住房供应方面,2006 年按照计划实现开工在建经济适用住房  $240\text{ 万 m}^2$ ,竣工  $80\text{ 万 m}^2$ 。

#### 4 为提升存量住房使用功能和有效利用提供了依据

1980 年后,青岛市内 4 区建成的住房占市内 4 区总量的 46.63%,而 2000 年以后建成的住房比例只占 14.37%;处于“完好”状态的住房比例为 33.14%,而处于“破损”和“严重破损”状态的住房比例达 13.38%。借助住房调查显示的结果,青岛市推进了

两个方面的工作。

(1) 完善拆迁改造与维修政策。修订拆迁管理条例。青岛市人大在修订青岛市房屋拆迁管理条例时,充分依据该次住房调查提供的青岛市内 4 区居民户均面积( $62.01\text{ m}^2$ )、套均面积( $62.10\text{ m}^2$ )和人均面积( $22.92\text{ m}^2$ )等相关指标,合理制定了拆迁补偿标准,完善了拆迁管理相关政策,使该条例于 2006 年顺利实施。进行旧城村捆绑改造试点。按照政府指导、分级组织、市场运作,改造维修保留并行、分类实施的原则,计划在李沧区旧城改造中探索实施综合招拍挂方式,分类建设各类住房,推进旧城改造。完善住房维修政策。借鉴外地经验,草拟商品住房、已购公房公用部位公用设施维修资金管理等一系列配套政策,全面完善住房维修保障管理体系。

(2) 完善住房使用功能,提高住房使用效率。综合整治。根据市内 4 区破损、严重破损房屋比例偏高的实际情况,将老街坊、旧庭院综合整治、“平改坡”等工程纳入了近几年的市办实事,确定了 2006—2008 年计划项目,印发了《青岛市市内四区老街坊、旧庭院翻修更新整治工作方案的通知》,对市内 4 区旧城区范围内,5 年以内不具备实施拆迁改造条件的老街坊、旧庭院实施翻修更新整治,不断完善配套功能,提高现有住房的使用效率。

危房维修。依据住房调查提供的数据,2005 年 11 月至 12 月组织市内 4 区政府对危房进行了清查,列出了清单(共 165 处),政府先期投资 200 余万元实施了维修。

#### 5 为引导居民树立正确的住房消费观念创造了条件

从青岛市居民居住方式上看,居民自有产权居住的比例达 88.47%,非自有产权居住(指租住、借住等方式)占 11.53%,说明购房居住仍是居民居住的主要方式;从住房需求上看,居民希望购房的占 97.66%,居民希望通过租房解决住房问题只占 2.34%,可以看出居民“居者有其屋”的观念根深蒂固,为进一步加强舆论引导,目前正着手有针对性地做以下工作。

(1) 调整住房政策舆论导向。引导居民建立正确的住房消费观,遏制盲目攀比和不切实际的住房消费欲望,降低不合理的心理预期,鼓励居民根据自身经济状况通过购买或租赁与自己收入水平相适

(下转第 18 页)

的全面加强有力地促进了干部职工整体素质的全面提高。

#### 4 强化亮点提升服务

一是抓行风。扎实开展“五整顿”活动,加强思想、工作、生活作风建设,认真搞好行风热线活动,积极解决群众关注的土地征用、土地证办理等热点、难点问题,进一步健全党务工作机制、动态管理机制和监督约束机制,促进管理工作的规范化、制度化。二是抓服务。进一步精简审批事项,减少收费项目,简化办事程序,完善服务承诺制度和限时办结制度,大力推行政务公开制度,公开服务内容、办事程序、收费标准、承诺标准、投诉办法;坚持首问负责制,实施“绿色通道”制度,扎实开展“信用利津”实践活动,“有诺必践,守信于民”,努力做到“零障碍、低成本、高效率”;建立健全听证制度、专家咨询制度、重大事项会审制度、重大决策事项社会公示制度,确保行政审批的公开透明,实现了“阳光行政”,增强了依法行政的准确性和权威性,有效防止了腐败现象的发生。三是抓秩序。加强“平安利津”建设,建立健全县、乡、村 3 级土地监察网络,全面落实执法监察动态巡查制度,大力查处各类违法行为,同时,认真做好信访、纠纷处理工作,把问题解决在萌芽状态,消除信访源头。近年来,共查处各类违法案件 30 起,处理信访、纠纷案件 60 余起,处结率达到 100%,有力地维护了土地市场秩序;建立综合工作目标责任制,责任书入室入户率达到 100%。

#### 5 拓宽渠道丰富载体

一是积极开展文明创建实践活动。注重将自身的文明建设与促进整个社会的文明进步有机地统一起来,积极开展敬老助残、扶贫帮困、保护环境、公益劳动、做人民满意公务员、送温暖献爱心等内容的实践活动。二是扎实开展创建小康文明村活动。帮助四段村、集贤村制定村级发展规划,先后投资 20 多万元建设柏油马路,制作高标准宣传牌 60 块,美化墙面 3 000 m<sup>2</sup>,完善基础设施,建设村文化大院,配备了必要的文化设施,促进了创建村物质、政治、精神文明的健康协调发展。三是积极投身全县“实施二次创业、实现二次跨越”实践活动。在陈庄镇试点开展了建制镇的地籍变更调查工作,完成了利津县城区及北宋镇、利津镇、盐窝镇、陈庄镇、汀罗镇土地级别与基准地价更新工作,修改完成了利津县土地利用现状更新调查数据库建设,夯实了全县经济发展的国土资源基石;以土地开发整理工作促进社会主义新农村建设步伐,近年来,全县实施土地开发整理项目 40 个,整理土地 1.11 万 hm<sup>2</sup>,新增耕地 4 066.67 hm<sup>2</sup>,带动项目区 5 万名群众每年增加收入 1000 余元。四是不断拓展活动载体。全局开展了创建“文明股室”活动和“星级服务员”评选活动,局工会开展了争创“模范职工之家”和“职业道德标兵”评选活动,局女工委在女工中开展了“巾帼建功示范岗”活动,有力地推动了利津县国土资源局文明创建活动的深入开展。

(上接第 16 页)

应的住房。加强住房供应政策宣传,突出宣传住房供应保障体系,介绍廉租住房、经济适用住房和普通商品住房供应政策,尽快加深广大居民对现行住房供应保障体系的了解和认识,推动与新的住房供应政策的顺利衔接。

(2) 构建信息披露平台。针对信息渠道不畅的问题,有关部门正在着手建立新闻发言人制度,同时

结合网上房地产备案系统适时披露经济适用住房、普通商品住房等各类住房的发展布局、规模总量和年度建设计划及价格涨落等相关信息,并向社会公布相关部门办公室地址、电话咨询答疑系统等,方便群众咨询,加大政策宣传和社会引导力度,正确引导居民住房消费。