

# 住房保障的“常州模式”

□ 江苏省常州市财政局

“十”一五”以来，江苏省常州市紧紧围绕“政府主导、多元投入、市场运作、保障性质”这根主线，不断创新住房保障方式，扩大保障范围，构建多层次住房保障体系，在加大力度建设保障性住房的同时，注重培育和发展住房租赁市场，走出了一条具有常州特色的保障性住房建设新路。

## 突出五大创新

（一）创新住房保障范围。2007年5月，常州市在全省率先出台了市区住房保障规划，确定了全市住房保障的基本原则和总体目标，界定了保障范围和对象，明确了保障进度和要求，制定了保障措施和政策。一是以人为标的。以保障人人有房住为目



江苏省常州市不断创新住房保障方式，扩大保障范围，在加大力度建设保障住房的同时，注重培育和发展住房租赁市场，走出了一条具有常州特色的保障性住房建设新路。

标，将城区范围内人均住房在18平方米以下、人均收入低于全市平均收入80%的家庭全部列入保障范围。二是分层保障。对人均住房在18平方米以下、人均可支配收入低于全市平均收入50%的低保户和低收入群众，实施廉租房保障；对人均住房在18平方米以下、人均可支配收入介于全市平均收入50—80%的较低收入群体，提供经济适用房保障；对无力购买经济适用房，又不符合廉租房申请条件和社会“夹心层”和外来务工人员、新就业人员，为其提供公共租赁房。通过三种保障形式的互相补充、互相衔接，达到全面覆盖。

（二）创新经济适用房补贴方式。2009年2月，为积极应对国际金融危机和当时房地产市场低迷的情况，在财政部门建议下，市政府对经济适用房保障方式进行



了重大改革,暂停经济适用住房建设,变暗补为明补,由“补砖头”改为“补人头”,对符合条件的经济适用住房申请家庭,全部实行每户8万元的购房货币化补贴,经济适用住房申请家庭从此可以根据自身需要在全市所有普通商品房楼盘内自由选购住房,最大限度地满足市民的个性化需求。

(三)创新资金保障模式。2009年3月组建成立了注册资本10亿元的常州市公共住房建设投资发展有限公司(简称“房投公司”),以市场化的融资方式,向各金融机构争取住房保障资金支持。为保证房投公司具备持续的投融资能力,为房投公司注入了3000亩(现在已落实2800亩)土地资源,并将财政预算安排资金、每年提取土地出让净收益10%、住房公积金增值收益中用于住房保障的部分、一级土地开发实现的净收益、廉租住房公共租赁住房配建指标中的异地建设资金、经济适用住房上市交易时退回的补贴资金和增值中的政府分成部分等作为信贷融资的还款来源。在此基础上,依托房投公司优质资产向各金融机构融资,累计融资30.19亿元。

(四)创新住房保障的组织和制度建设。成立常州市保障性住房服务中心,专门负责廉租住房、公共租赁住房、经济适用房货币补贴资格条件的审核。先后印发了加快推进住房保障建设的一系列实施意见、管理办法和制度,进一步完善了住房保障组织体系和制度体系。

(五)创新住房保障资金管理模式。为管理好房投公司40多亿元规模的资金,结合住房保障资金的实际情况,创新资金管理模式。一是将住房保障资金纳入财政管理,建立资金预决算制度。明确市财政部门负责住房保障资金的管理、预决算审核以及监督检查。二是科学审核住房保障资金年度预算和房投公司管理费用预算。建立日报表和专管员制度,及时了解和掌握住房保障资金使用情况。三是进一步明确了财政和审计部门的监督职责。财政部门加强监督管理,确保市区住房保障资金严格按照市政府批复的预算执行;审计部门加强审计监督,确保市区住房保障资金规范运作。四是外派财务总监。投融资主体的资产变动、资产运作、资金运用、经营决策、

对外报送或披露的财务文件等重大决策事项,由董事长或总经理与派驻财务总监共同审核并签署书面意见,确保了财政监督落到实处。

## 凸显制度优势

通过五大创新举措,逐步建立了具有常州特色的住房保障模式,无论在保障范围,保障力度和保障效果上,均取得显著成效。

(一)经济适用房实现多赢。经济适用房货币化补贴政策实施以来,已有7011户家庭享受了经济适用房8万元补贴,经济适用房申请和购房家庭数量达到了往年实物分配时期的1.42倍,真正取得了多赢政策效果。

(二)廉租房保障有力。截至2010年底,全市符合条件的7210户家庭已享受了廉租房住房保障,其中1144户是实物配租、4968户是租金补贴、800户是租金减免。

(三)公共租赁住房建设加快。通过六大举措,公共租赁住房建设速度明显加快,有效解决了公租房房源不足的难题。一是集中新建。按照区位分布合理、居民生活便利的原则,在城区不同方位的5个地块,开工建设公共租赁住房4883余套。二是分散配建。规定市区包含有居住(住宅)性质用地的房地产开发项目中,必须按住宅总建筑面积的3%分散配建保障性住房。房地产开发企业可以选择在本项目自行建设,也可以通过向政府缴纳异地移建款的方式进行指标置换。目前已有28个房地产开发项目落实了配建指标,可落实保障性住房房源13万平方米。三是定向代建。在一些已部分开工的商品房或安置房小区中,按照公共租赁住房的建设要求,向开发建设单位订建了1167套公共租赁住房。四是批量收购。对房地产建设项目中符合公共租赁住房条件的,由政府通过市场进行收购,现已收购1574余套。五是零星收购。考虑保障对象的就业、就读及生活习惯,一切从有利于降低保障对象的生活成本出发,在中心城区面向二手房市场,收购符合公共租赁住房条件的住房。六是园区自建。各区在其工业园区和工厂聚集区建设供外来务工人员和新就业人员居住的公共租赁住房。■

责任编辑 陈素娥

## 五大创新:

1 创新住宅保障范围

2 创新经济适用房补贴方式

3 创新资金保障模式

4 创新住房保障的组织和制度建设

5 创新住房保障资金管理模式