

成就百姓安居梦

——江西省九江市保障性住房保民生促发展

谢金彪

随着强工兴城的发展及城市人口增加，事关广大群众的安居工程成为政府工作的重点。对此，江西省九江市将保障性住房建设作为服务民生、服务发展的头号工程，切实改善住房困难群体的居住条件，优化了投资环境。2011年至2013年，在市中心城区建设了10万套公租房，使保障房覆盖率达到30%以上，助圆群众安居乐业梦。

就业创业在九江，安居乐业在九江

“作为年轻人，选择在九江就业，不为住房发愁是我所向往的”。家住怡居苑公租房小区的周婷是在九江中心城区工作的银行职员，她表示，有了公租房，像她这样外地前来就业创业的人员没有了客居他乡的感觉，有了家的温馨和安居乐业的踏实感。

“十二五”期间，九江市将建成16万套保障性住房，其中中心城区涉及10多个棚户区改造和近20个新居民区建设。同时，九江提出了“只要在九江就业创业，就能在九江安居乐业”的口号，建设10万套公租房，就是为了解决新就业大学生、外来务工人员、进城农民工、城市中低收入家庭等“夹心层”的住房困难问题，致力于让新市民进得来，让企事业单位职工能安居。

为加快建设公共租赁住房，促进九江市住房保障工作可持续发展，九江市制定出台《公共租赁住房出售管理办法

(试行)》。规定九江市行政区内政府投资建设的公共租赁住房(含廉租住房)出售应遵循“先租后售、自愿购买、产权分类、区别定价、分步实施、统一管理”的原则，公共租赁住房租满6个月，仍符合公租房保障条件，且未欠缴租金和其他违规行为，即可购买。购买实行分步走，先购买有限产权，再购买完全产权。购买完全产权，需在购买有限产权且付清全款2年后进行。公租房出售本着“让利于民”原则，有限产权售价侧重“成本”，而完全产权售价则更侧重“市场”，在有限产权售价基础上，综合同地段普通商品房土地出让金、建设成本、优惠规费、利润等确定，但原则上明显低于同类地段普通商品房的实际成交均价。

让住房困难的低收入市民住有所居

吴芙蓉是市中心城区住房困难的低收入市民，去年年底，她一家喜迁新居，住上了怡和苑公租房小区高层楼房，享受廉租房优惠政策。她说，以前租别人的房住，生活不稳定，现在好了，终于安定下来了，而且一家人住上了“洋楼”。

其实，九江市早在2005年底在全省率先启动廉租房建设工作，截至2010年已在中心城区建成6000多套廉租房，向市中心城区住房符合条件的住房困难的低收入市民进行配租，住户每月每平方米只需要缴纳房租0.68元、

物业费0.35元。从2011年开始建设的公租房，实行廉租住房和公租房统一申请、统一配租、统一管理。所有承租人均按公租房价格交纳租金，对于符合廉租住房条件的承租户，由政府将廉租房租金与公租房租金差额部分进行补贴。目前，有1133户象吴芙蓉这样享受廉租房政策的对象在公租房小区得到安置。这些住房均为50平方米的高层楼房，实际每月承担的房租仅50元、物业费35元，使这些群众不再为居住而发愁了。

九江的保障性住房建设成绩有目共睹，而为了惠及更多的低收入住房困难群众，加快推进新型城镇化建设，九江也不断调整保障性住房政策。同时，对目前暂时还没实现保障房安置的市中心城区住房困难的5000户左右低收入群众，财政实行货币化补贴。符合廉租房政策的对象在没有实行住房安置前，能按时领到住房租赁补贴。通过这样的廉租房政策，对目前市中心城区10000多户住房困难的低收入群众进行住房保障，做到了动态管理应保尽保，让党和政府的温暖真正普惠这样的弱势群体，实现了住有所居的目标。

让入住者住得安心和舒心

九江市保障性住房建设项目规划设计就紧紧围绕“标准适度、结构合理、配套完善、功能齐全、质量优良、经济适

用、环境优美、便利节能”要求，通过招标选择设计单位。同时，按照适度集中建设与分散配建相结合的原则，结合中心城区未来发展方向，合理布局，尽量靠近市中心、交通方便、周边公共设施配套较完善地段。另外，在保障房建设中充分听取群众意见，基本确保各小区内或周边配套建有幼儿园、学校、商业网点、农贸市场等必要配套设施。按照商品房的标准保障工程质量进行绿化等小区的基本设施配套，规范物业管理，千方百计降低百姓生活成本。在公租房交房之前，进行简单装修，如水、电、燃气安装到户，统一安装入户防盗门，屋内地面铺设地砖、墙壁刷乳胶漆，厨房有整体厨柜、卫生间有基本生活器具等等。承租人只需自己配上家具、电器等即可直接入住。租金一般为同地段普通商品房租金的70%左右。

在市中心、重点中学旁、高档小区对面，这些寸土寸金的地方，一个个保障性住房项目拔地而起。造型美观、通风采光，出行、购物、上学、就医便利，居民生活舒适，让住房困难的群众圆梦理想住房。当人们把12个保障房小区名

字中的一个字联起来，就组成了“康祥嘉馨，濂溪和居，芳庐美景”，仿佛展现了一幅“安居乐业”的美好图景。

让建设资金及时足额到位

九江市财政局房改资金管理所所长罗军表示，“九江市保障性住房建设能取得这样的成效，得益于市委市政府的高度重视，得益于中央和省级财政的大力支持”。

据介绍，九江市中心城区2011年至2013年间建设10万套保障性住房需要建设资金约125亿元。为使这项安居工程顺利实施，中央和省财政下达的建设资金达到40多亿元。市本级财政积极通过土地出让收益金提取保障性住房建设资金，以及将住房公积金净收益全部安排用于保障性住房建设。

为了进一步做好建设资金的保障，九江市推行“政府主导、市场运作”的保障模式，注入资本成立了九江市置地有限公司，实行保障性住房建设“项目、融资、建设、经营和偿债”五位一体的运作，有效地解决了建设资金缺口。同时，通过租售并举的方式，回笼一部分

资金，用于建设或还贷，真正实现保障房建设的可持续发展。

罗军说：“在资金使用过程中，我们财政通过严把四道关，加强支出管理，保证了建设资金的安全和效益，努力实现保障性住房建设‘不差钱’”。

把好预算控制关，在政府审批的年度总预算额度内筹资并控制工程造价。各保障性住房建设项目分项由业主单位根据施工图纸编制预算，经财政评审后下达预算批复。若有变更，必须在对批准后的变更图纸做好预算及评审的基础上追加预算；把好预算执行关，严格根据预算按工程进度的60%拨款，工程竣工后，拨付80%；把好结算验收关，工程竣工验收合格后，建设单位编制决算，经审计局审计后，按照审计结论，由财政部门下达决算批复，结清工程尾款；把好住房管理关，出台保障性住房管理办法，建管并举，合理确定租金标准，严格进入、退出机制，规范物业管理、维修管理，规范租金、售房款及维修资金等财务管理。☐

（作者单位：江西省九江市财政局）

责任编辑 刘永恒

图片新闻



辽宁锦州： 财政支持农村饮水安全工程

郑子金 | 摄影报道

2015年，辽宁省锦州市财政围绕农村饮水安全这一民生工程，及时下达财政资金7921万元（其中维修养护资金1504万元），涉及工程138处，维修养护300处。工程完工后将解决11万人饮水问题，其中农村居民108359人、学校师生5580人。