

开通社会参与建设 保障性住房的“绿色通道”

□王弋 罗军 谢金彪

近几年,中央和省级在廉租房、公共租赁住房、棚户区改造、农村危房改造等方面投入了大量资金,各级政府也积极筹措配套资金,建设了一大批保障性住房。但是,地方政府财力普遍较弱,财政预算资金安排乏力,特别是对于我国占比较高的欠发达地区来讲,大多处于公共开支巨大、地方财力紧张的尴尬局面,财政支持保障性住房建设普遍压力巨大。为减轻政府保障性住房建设支出压力,有必要引导和规范社会资金投入保障性住房建设,在这一方面,江西省九江市近年来作出了许多有益的探索。

保障性住房建设需要社会参与

九江市提出“只要在九江就业,就能安居乐业”,不仅对城市低收入住房困难家庭实行应保尽保,而且全力解决城市中等偏下收入家庭以及新就业职工、外来务工人员的住房困难问题。

为实现这个目标,2011年至2013年三年间,九江在市中心城区建成保障性住房10万套。按每平方米2500元建设成本计算,总投资概算125亿元。据统计,上级补助约40亿元,本级应筹集资金85亿元。而这几年间住房公积金收益和土地出让纯收益的10%的总额估计不超过3亿元,这对于地方配套资金而言无异于杯水车薪。

面临巨大的建设资金需求,只有通过金融机构融资,但是,融资建设存在成本大和风险高的问题。所以,仅靠政府的力量建设保障性住房是不够的,必须鼓励社会资金投入等其他办法解决。

九江市并不缺少社会性资金与资源。但是由于保障性住房实行政府定价、限价,公益性质比较突出,利润空间相对狭小,它的投资收益率是比较低的,甚至低于银行存款的收益率,所以除了政府财政资金、政府担保的贷款资金以及附加了其他条件的社会资金进入之外,大规模的社会性资金与资源是不会投入这样的“赔本买卖”的。

以九江市中心城区庐山大道保障性住房项目怡居苑为例,按每套保障性住房50平方米计算,若不落实保障性住房优惠政策,平均每平方米建设成本3100—3300元,每套总投入16万元左右。以公租房性质出租,按规定每平方米每月租金7元,年利率在2.6%左右,远不及银行存款利率。同时,房地产预期升值空间也不明朗。所以,根据追求投资价值最大化的原则及收益预期,大量的社会资本是不愿意进入保障性住房建设领域的。

开通“绿色通道” 鼓励社会资本进入

面对保障性住房建设任务越来越重,九江市建立了“项目、融资、建设、经营和偿债”五位一体的保障机制,成

立了九江市置地有限公司,变以往“政府主体、全额保障”为“政府主导、市场运作”的保障模式。然而,金融机构融资的高门槛、高成本,使得建设资金筹措步履维艰。对此,九江市出台了《九江市企事业单位投资建设公共租赁住房管理办法(试行)》(以下简称《试行办法》),对企事业单位解决职工住房困难投资建设公共租赁住房,从土地、政府补贴、有关税费及融资方面给予了政策支持。

扩大支持参与投资保障性住房建设的对象。行政、企事业单位为解决本单位符合条件的职工住房困难建设、购买保障性住房,社会其他团体和个人投资公租房对符合条件人群进行出租,均可以获得支持。

允许多种形式投入。投资者或将资金投入政府主导的保障性住房项目取得若干套公租房的有限产权,或按整体规划投资独立兴建公租房项目,或以符合要求的存量房地产(比如工业园区职工宿舍)按照公租房的供应对象、供应方式转化为公租房等形式,均可视为参与投入保障性住房建设。

加大资金支持力度,实行“二免一补”优惠政策。对社会投入参与建设保障性住房,要与政府投资建设的保障性住房同等享受相关政策优惠。按相关政策落实好保障性安居工程建设、运营、管理涉及的各项行政事业性收费和政府性基金免缴政策。落实好营业税、房产

税、城镇土地使用税、土地增值税、印花税、契税等税收减免优惠政策。同时，根据实际进行政府补贴，通过各种优惠政策，最大限度地激励社会资金积极参与到保障性住房建设之中。

谋划社会投入建设保障性住房用地获取的新出路。九江市《试行办法》中提出，企事业单位投资建设公共租赁住房，可按规定程序调整原有规划总平方方案和规划用地性质，并保持原有土地用途和取得方式不变。

同时，还可采取将保障性住房的产权卖给投资者，允许上市流通，政府通过返租、贴租等手段保障投资者能获得稳定收益。不管采取什么形式拓展投资渠道，只有收益高于银行存款的利率，社会资金才有可能流入。

建立健全配套管理机制

保障性住房是巨大的国有资产，管理得好是可观的财富，管理不好会成为

沉重的包袱。在引导社会资金投入保障房建设的同时，要坚持“政府支持、统一监管”和“谁投资、谁所有、谁受益”原则，建立健全配套的管理政策，从项目建设、使用分配、行政审批等多方面加以规范，防止国有资产流失。

社会力量建设的保障性住房，套型建筑面积标准应该按照国家有关规定执行。对于享受政府“二免一补”等资金支持政策的投资者(含地方工业园区将职工宿舍转化为公租房的)要通过签订协议，取得共同产权，要完善有关手续，取得相关的权属证书。九江市就明确提出，房屋登记机构在办理公共租赁住房登记时，需在房屋登记簿及房屋权属证书附记栏中载明“公共租赁住房”字样。如属共有产权的，应注明共有产权比例。

在使用分配方面，社会力量自行筹建保障性住房，分配方案报相关部门审批，优先提供给本单位符合条件的职

工，只租不售。向本单位职工出租后的剩余房源，可以由住房保障部门回购后纳入统一管理，也可由该单位向其他符合条件的对象出租。九江市规定企事业单位投资建设的公共租赁住房中有剩余房源的，交由住房保障部门统筹管理，调剂安置本地其他符合公共租赁住房条件的保障对象租住。

同时，为防止变相出售和变相房地产开发，单位利用自用土地建设的公租房，只能整体确权，不得分拆确权、分拆转让、分拆抵押。需要整体转让的，须经房产管理相关部门审核批准，和受让单位签订监管协议，明确准入条件和相关的权利和义务，转让后原公租房性质不变。九江市规定租赁使用三年后，建设单位可一次性购买政府持有的产权份额，将共有产权转为自有产权，所需税费由建设单位承担。

(作者单位：江西省九江市财政局)

责任编辑 廖朝明

[图片新闻]



江苏铜山： 打造万亩设施农业蔬菜基地

江苏省徐州市铜山区规划建设三个万亩蔬菜基地，总投资1.6亿元，2013年预计完成6000亩改扩建任务。今年以来，区财政拨付资金300万元，用于蔬菜基地的水利配套设施建设和安装自动化控制系统，进一步促进了设施农业建设步伐。

(张金梅 摄影报道)