

解决城市低收入家庭住房困难

■ 江西省财政厅

江西省各级财政部门以科学发展观为指导,在住房保障政策体系建设及资金筹集、使用、管理、监督等方面做了大量工作,取得了初步成效。2007年,全省各级财政投入住房保障资金2.7亿元,保障户数达到6.6万户,基本实现中心城区低保家庭在6平方米以下的住房困难家庭应保尽保;各地开工建设经济适用住房面积337.8万平方米,已有2万户住房困难的低收入家庭通过公开摇号获得了购买资格,预计今年将解决5.6万户低收入家庭的住房困难。

将解决低收入家庭住房困难 纳入公共财政保障范围

从住房制度改革十多年的实践看,低收入家庭住房困难问题完全靠市场机制解决不太现实,必须依靠政府的有力支持。近几年,江西省各级财政部门将解决城市低收入家庭住房困难纳入公共财政保障范围,建立以政府为主导的多渠道筹资机制。

1. 多渠道筹集廉租住房保障资金。各级财政部门在财力比较困难的情况下,严格按照国家规定,落实解决低收入家庭住房困难的各项资金来源,对廉租住房保障工作给予资金支持。一是在各级财政预算中安排用

于廉租住房保障的专项资金。省政府明确要求,各级财政要对住房保障资金实行预算兜底,资金不足的,由预算统一安排。2007年,全省各地通过预算安排的住房保障资金达1.2亿元。2008年,省级财政预算又安排5000万元用于廉租住房租赁补贴,安排3000万元用于经济适用住房奖励。近几年,赣州市在财力非常紧张的情况下安排8000万元用于廉租住房建设。二是市县严格执行按土地出让净收益的10%提取廉租住房保障资金规定,2007年,全省提取1.9亿元,成为廉租住房保障资金的重要来源。三是将住房公积金增值收益扣除管理费和贷款风险准备金后的收入全部用于补充廉租住房保障资金,2007年提取了5000万元,有力地支持了廉租住房保障工作。

2. 制定了经济适用住房回购政策。经济适用住房建设竣工后,通过摇号方式分配,受到了住房困难的低收入家庭的普遍欢迎。但金融机构为规避风险,一般不愿意对经济适用房给予贷款。为此,省财政厅提出了对经济适用住房实行“政府回购政策”,得到了省政府的肯定,并明确规定对购买经济适用住房不满5年,因未按贷款合同约定偿还贷款本息,需对已抵押的经济适用住房进行处置的,应银行机构的要求,由当地房地产行政主管部门

回购,所需资金由当地财政部门安排,回购的经济适用住房可以作为廉租住房房源。

3. 通过减免相关税费推进经济适用住房建设。各级政府按照国家出台的相关政策,明确经济适用住房项目小区外基础设施建设费用全部由政府负担,对经济适用住房建设和经营中的税费给予政策减免,推动了各地的经济适用住房建设。

合理安排廉租住房资金

1. 合理分配廉租住房保障专项补助资金。江西是财政比较困难的省份,廉租住房保障工作以租金核减为主。2007年底,中央财政分配下达廉租住房专项补助资金后,省财政厅对中央廉租住房保障专项补助资金分配办法做了适当调整,将资金总额分两次下拨。第一批资金于今年3月依照2007年底市县城镇低保人数分配拨付给市县,为市县做好廉租住房保障租赁补贴工作提供了启动资金;第二批资金将根据市县廉租住房保障租赁补贴户数、租赁补贴资金数额和市县财政困难程度等因素测算分配,推动各地廉租住房保障租赁补贴工作顺利开展。

2. 重点开展廉租住房租赁补贴。江西目前有城镇低保家庭约45万户

150万人,按40%符合廉租住房条件计算,需要18万套廉租住房、200亿元以上建设资金。从目前的财力状况看,在短期内要筹集这笔资金不大可能。如果考虑低收入住房困难家庭,所需资金将更多。为此,江西把通过发放租赁补贴作为解决低收入家庭住房困难的主要发展方向。2008年,包括中央补助在内,全省将筹集2.6亿元的廉租住房租赁补贴资金,可以对13万户住房困难户实行补贴,能较好地解决住房保障问题。

3.因地制宜支持购建廉租住房。近几年,江西省一些地方住房保障工作取得成效,形成了“赣州模式”、“南昌经验”。赣州市采取集中连片的方式建设廉租住房15万平方米近3000套,其中1400多户已经入住。同时,还通过入户教育、完善社区功能、组织自治管理等措施,使廉租住房小区呈现环境优美、和谐相处、管理有序的景象,成为廉租住房建设和管理的一个典范。南昌市在新建廉租住房的同时,通过财政投入5400万元在市内收购小户型二手房300套,既解决了房源问题,又避免了集中连片建设带来的社会

矛盾,还促进了就业和社会和谐。

4.进一步完善租金核减制度。租金核减是对居住在公房的低收入困难户的房租由政府审核减免,是目前江西省享受人群比较多的一种补贴方式,也是解决低收入困难家庭住房问题的一种好办法。全省部分地方通过完善租金核减制度,将已经居住在公房中的符合廉租住房保障条件的低收入家庭转为租赁补贴对象,较好地发挥了现有公有住房的保障作用,缓解了实物配租的压力。

确保资金专款专用

2007年初,省财政厅在充分调研的基础上制定了城镇廉租住房资金管理暂行办法,对资金来源、使用范围、预算管理、拨付及监督检查等进行了规范。特别是制定了廉租住房保障专项补助资金实施办法,对廉租住房租赁补贴专项资金的分配原则、支付程序、审核发放做了明确要求。在此基础上做好以下几项工作,确保资金专款专用、合理使用。

1. 建立廉租住房资金管理实时监

控机制。发放廉租住房租赁补贴是一项新工作,政策性强、涉及面广,加强廉租住房资金监管是财政部门的重要职责。随着廉租住房资金数额越来越大,管理要求越来越严,省财政厅与省农业银行协商,充分利用农业银行的金融结算网络功能,建立对廉租住房保障专项补助资金和其他廉租住房保障资金的动态实时监控机制。同时,要求市县财政部门统一在农业银行开设“城镇廉租住房保障资金”专户,对中央、省安排拨付和当地政府安排的廉租住房资金全部通过专户实行封闭运行管理。

2. 建立廉租住房资金收支管理月报制度。为加强廉租住房资金筹集、使用数据的统计工作,由农业银行在自身金融网络中统一开发廉租住房资金收支报表软件,由各分支机构按月向同级财政部门报送《城镇廉租住房保障资金收支表》、《廉租住房租赁补助资金收支表》,使各级财政部门,特别是省财政真实、及时地了解全省廉租住房保障资金的筹集和使用情况。

3. 积极促进廉租住房保障政策体系的完善。几年来,各级财政部门积极配合有关部门,加强廉租住房保障制度建设,完善支出管理办法,确保政府公共财政的资金运作置于社会监督之下,保障廉租住房分配和租赁补贴发放体现“公开、公平、公正”原则。如,赣州市对符合廉租房申请条件的家庭,采取公开摇号配租和轮候配租的办法,实行准入机制;南昌市通过“三审核”、“三公示”,将廉租房保障对象纳入电子档案管理,对廉租房保障对象资格进行实时监控,将符合条件的住房困难家庭及时纳入保障范围,对家庭经济或住房条件已经好转的保障对象及时清退。截至目前,南昌市已对165户办理了退出住房保障手续。

责任编辑 戴开成

