

政府建广厦 寒士俱欢颜

——江西省赣州市政府多措并举解决百姓住房难

■ 谢和平

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜”。家住江西省赣江市城区的双困(生活困难、住房困难)居民郭周生，过去一家三口住在仅10多平方米的简易房里，妻子胡衍华腿有残疾，夫妻俩都没有工作，靠政府救济过日子，住新楼房对他们来说是作梦也不敢想的事。廉租房制度实施后，他家第一批搬进了50多平方米的廉租房。2007年8月10日中午，当江西省委书记孟建柱前来赣州市廉租房小区调研时，郭周生抑制不住内心的激动，代表全体廉租房住户给省委书记送上一面绣着“安居感谢好政策，幸福不忘共产党”的锦旗。

近年来，经济欠发达的赣南革命老区将解决百姓住房难问题作为执政为民、关注民生的头等大事来抓，成功地圆了众多困难群众的住房梦。

工作思路注重一个“创”字

随着房价的一路飙升，中低收入家庭住房难的问题越来越成了各级政府的一块心病。在有限的财力支持下，赣州市“四轮驱动”破解百姓住房难题。

一是创新房租减免制度和建立直管公房住宅廉租腾退机制，从制度上使双困家庭住房得到保障。不但对直管公房的困难群众实行租金减免，而且将廉租的范围扩大到所有享受最低

生活保障的双困家庭。目前，赣州市中心城区已为5092户困难家庭提供廉租住房，年减免租金100万元以上。

二是创新实物配租制度。为保障困难群众住房权，2004年起，赣州市在全省率先启动了廉租房建设，并计划5年内使廉租房的建设规模达到30万平方米，基本解决中心城区城镇最低收入家庭的住房困难。到“十一五”末，全市廉租房规划总建筑面积将达87万平方米。

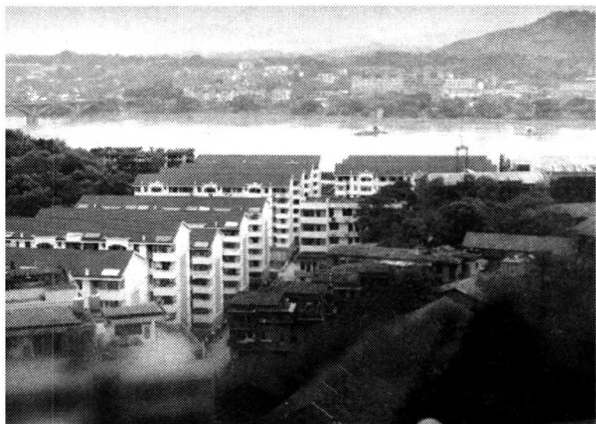
三是实施经济适用房制度。上世纪90年代中期，赣州市中心城区结合危旧房改造和新区开发，开创性地进行了经济适用房建设，目前，共新建了40余万平方米经济适用房，重点解决了5300余户拆迁户和中低收入家庭的住房问题。

四是大力开发“双控”房建设与搞活住房二级市场。为了抑制房价过快上涨，赣州市一方面加大普通商品房建设，规定中低价位普通商品住房和经济适用住房实际竣工面积不低于当年商品住房竣工面积的60%，五年内开发的商品房中90平方米以下小户型必须达到70%。另一方面开放住房二级市场，减免普通二手房交易税费，降低房产交易门槛，从机制上为中低收入家庭购房创造条件。

政策落实上强调一个“惠”字

为确保廉租房与经济适用房建设工程的顺利进行，赣州市实施了一系列惠及困难群众的倾斜政策。





一是在用地上优惠。规定经济适用房、廉租房建设用地均由政府按土地收储价格划拨,享受比市政重点工程建设更优惠的政策。同时在工程审批程序上大开绿灯,做到特事特办。从上世纪90年代中期以来至本世纪初,赣州市以每年不少于5万平方米的建设规模,加大经济适用房建设的审批进度。

二是在税费上优惠。全部免除报建单位行政事业性收费,经营服务性收费按标准下限减半缴纳,大大降低了开发建设成本,由政府让利使困难群众得到实惠。

三是价格优惠,由政府确定销售价格。根据中心城区经济发展水平与困难群众的收入状况,2007年立项建设的经济适用住房销售最高限价定为1358元/平方米。

四是严格界定受惠对象。廉租房租住者应是人均住房不足6平米与纳入最低生活保障范围的困难户,经济适用房受惠对象界定为中低收入家庭,使经济适用房、廉租房切实成为具有保障性质的政策性住房。

资金运作上活用一个“保”字

经济适用房属于微利性的公共保障住房,考虑到老区财政资金紧张的实际,也为充分地发挥市场机制的调节作用,赣州市财政采取“保而不包”

的原则,以“四两拨千斤”的方式调动社会力量参与经济适用房投资。市财政先期投入2000万启动资金用于征地、开发等前期运作,经济适用房的施工、建造仍由私人建筑商承包,通过合同的形式约束其按政府规定确保资金到位。

廉租房纯属于非营利性的公共财政保障性住房,其资金来源主要以财政预算为主,根据实际,赣州市财政采取了动用拍卖土地收益、住房公积金收益、财政担保借贷等多条渠道筹集资金。

强化经济适用房、廉租房建设资金管理。对经济适用房、廉租房建设资金单独设账,专户封闭运行,财政按工程进度核付工程款。凡与廉租住房、经济适用房建设无关的费用,一律不得进入专户核报。由于市财政灵活筹集资金,严把资金运作关,保障了中心城区一、二期廉租房如期竣工,使困难家庭顺利搬进了崭新的廉租房。

规划设计上讲究一个“实”字

经济欠发达地区的赣州,要为经济困难的百姓解决住房问题,既要考虑政府财政的实力,更要考虑百姓的消费水平,在房屋的布局规划与建筑结构设计上,必须根据困难群众的实际量体裁衣。所以,赣州市在经济适用房、廉租房的规划设计上可谓是下足了功夫,一方面从民生的大局考虑,将经济适用房、廉租房地块规划在环境较好的居民区,经济适用房户型设计为80平方米左右,廉租房主要以中小户型的二室一厅为主,每户建筑面积控制在60平方米左右。经济适用房、廉租房所有

户型都设计了独立的厨房、卫生间、阳台。

同时,在小区内还设计了幼儿园、超市等用房,完善小区配套功能。新建经济适用房与廉租房水、电、气、门窗装修全部到位,不但经济适用,而且价格、租金低廉,深受入住居民的赞扬。经济适用房、廉租房完全达到:造价不高水平高、面积不大功能全、节约用地质量好、安全方便环境美的效果。

住房分配上坚持一个“公”字

为确保真正的“双困户”优先享受到政府住房的保障,赣州市在住房分配上,坚持做到“四个公开”,即:公开分配对象的范围和条件、公开分配的房源和户型、公开分配的程序和过程、公开困难户的经济状况。然后再由需求户现场摇号分配房号。由于整个分配过程做到了公开、公正、公平,接受社会各界和媒体的全程监督,社会反响很好。为掌握工作的主动权,从今年五月中旬开始,赣州市全面启动了经济适用住房申购摸底调查工作,总共对6574户中低收入家庭进行了调查,并建立了电子化个人收入记录台帐。

由于住房分配严格依法依规、阳光操作,真正使困难居民享受到了党的政策阳光。居民刘大姐丈夫因车祸去世,她一直和婆婆住在一起,后来刘大姐自己也遭遇了车祸,丢了工作。看着儿子一天天地长大,给儿子一个温暖而舒适的家庭环境,成为了刘大姐最大的心愿,得知自己具备经济适用房申请条件之后,她打心眼里对党和政府公道办事表示感激。

(作者单位:江西省赣州市财政局)

责任编辑 戴开成