

建立以租赁为主的住房保障体系

■ 杨文胜

目前,以廉租房、公共租赁房、经济适用房、两限房为主要内容的住房保障体系存在明显缺陷。一方面,容易出现产权人出售或出租已获得产权的经济适用房和两限房的现象,再加上不符合保障条件的家庭或个人违规申购用于投资,导致保障性住房制度设计初衷被扭曲以及保障功能丧失。另一方面,保障房分类多,保障对象范围明显交叉。此外,受现行政策限制,保障性住房建设投入难以整合。在这种情况下,可以考虑研究建立以租赁为主的住房保障体系,以保障居民基本居住权为核心,实现“住有所居”。

建立单一租赁性住房保障制度。一是合并保障住房类型。针对保障对象收入水平不断变化的实际情况,逐步取消现行经济适用房、限价房政策,合并廉租房和公共租赁房政策,在政府主导的保障房建设环节建立单一租赁性住房保障制度。二是分类确定保障水平。在单一租赁性保障住房范围内,按照“以人定房”、“以人定租”的原则,以家庭总收入、家庭资产、家庭人居住房面积等指标为依据,在政府主导的保障房分配环节实施保障家庭的分类保障,确定不同的租金补贴或减免政策标准。三是扩大保障对象范围。进一步降低租赁性住房的准入门槛,让更多的中低收入家庭能够通过政策受益,降低居住成本,改善居住条件。

建立政府主导下的租赁房提供模式。一是加大租赁性住房供给。进一步加大政府投入力度,建设、收购一定规模的能够起到保障和调控作用的房源,并结合实际情况进行差异化建设,在住房面积、配套设施等方面有所不同,为居民提供多样化的选择。二是采取房

租补贴的方式,调动更多社会资源提供保障住房。房租补贴方式对住房困难家庭更具有选择性,在管理上不但可以有效避免实物配租形式在退出机制上的执行困难,而且有利于减轻保障房建设资金的支出负担。因此,应引导建立租赁房市场和租赁房屋标准指导价,鼓励居民利用闲置住房资源出租,按照市场租金与租赁房标准指导价的差额给予承租人补贴。三是引导社会单位投资集中建设租赁使用的住房,对出租价格不高于该区租赁房标准租金指导价、出租对象属于保障范围的业主,给予税收减免或财政补贴等奖励。

建立科学合理的租赁房运行管理模式。一是建立信息共享稽核机制。建立健全严格的“三级审核两级公示”制度,建立与社保信息共享稽核机制,提高甄别申请家庭和个人收入水平的能力,整合购房、投资(股票)、境外旅游等投资消费信息以及其他社会保障项目信息。建立商品房与租赁性住房之间相互联系、互动和制衡的管理体系,对购买商品房的承租租赁房家庭形成“购房需退租,不退不办证,租金乘系数”的管理机制,确保租赁住房对中低收入家庭保障的方向不变。二是建立公开公平的分配机制。对实物配租房屋的分配,在现行公开摇号的基础上,建立健全政府管理部门内部管理制度,进一步公开工作流程和配租标准,主动接受社会监督。三是建立动态管理机制。一方面,根据居民收入水平的变化,调整确定中等偏低及最低收入家庭的标准,定期向社会公布,接受全社会的监督。另一方面,建立复审制度,定期对原保障对象进行重新认定。四是建立规范的“新廉租房”出售

机制。在保证社会整体住房保障水平的前提下,对长期租住(例如15年以上)无补贴租赁住房的家庭建立“平价”出售机制,使中低收入家庭能够安心居住。在保障性住房达到一定规模的情况下,应以保障性住房的购建和处置为手段,调控整体或特定区域的住房市场价格;从政府资产管理的角度考虑,为保障特殊阶段银行还款的需要,应按照市场规划,建立规范的向市场出售部分住房的制度。

完善租赁性住房配套措施。一是建立地方租赁性住房法律体系。建立健全租赁保障住房的地方性配套法规,如房地产产权籍管理、住房保障基金管理、个人收入和信用管理等,逐步形成较为完备的法律法规体系。此外,确立租赁房管理的强制性,建立健全退出机制以及附带的信息公开和后期使用制度,明确政府、出租人、承租人的权利义务。二是建立长期稳定的资金投入机制。强化政府在保障性住房建设中的责任,利用土地出让收益、一般预算安排等资金来源,建立长期稳定的租赁性住房建设财政资金投入机制。三是搭建租赁性住房建设投融资平台。租赁性住房的建设和管理,存在前期投资量大、形成资产多、管理时间长、资产分布广泛的特点,仅靠政府投资难以在初期满足建设资金的需要。因此,需要建立以政府财政持续投资为依托,以资本运作作为手段的投融资机制,设立政府租赁性住房建设投资管理机构,发挥投融资平台作用,统筹地区资源,统一保障标准,为中低收入住房困难家庭提供更优质的保障服务。□

(作者单位:北京市财政局)

责任编辑 廖奎