

2012年11月2日 星期五  
 责任编辑:张勇 电话:6201407  
 版面设计:祁琰 校对:臧华

公租房是国家保障民生的重大举措,让居者有其屋,让低收入家庭的生活得到基本的改善,是推出公租房制度的根本。公租房的出台引发社会各界的关注和热议,那么——

# 百姓想要什么样的公租房?

日前,珠海和广州两地都分别以不同形式向社会征集有关公租房的管理意见,特别是珠海举行的公租房管理立法听证会,引发公众对公租房应该保障谁,应如何保障以及退出机制等的大讨论。政府作为公租房的提供者,如何和公租房的实际受益者、居住者形成信息的对称沟通,真正提供低收入家庭需要的公租房呢?

公租房应保障谁——

## 人才不应与低收入者争利

专业人才和高层次人才在收入水平上要远高于低收入者和“夹心层”。引进人才和高层次人才的住房问题应该由企业自行解决,应该叫人才公寓而不是公租房。应保尽保“低收入住房困难家庭”及“其他低收入住房困难家庭”优先配租。

根据国家住房和城乡建设部今年5月份发布的《公共租赁住房管理办法》,公租房保障的对象主要包括“面向符合规定条件的城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员出租的保障性住房”。但同时也规定“具体条件由直辖市和市、县级人民政府住房保障主管部门根据本地区实际情况确定”。

在10月16日,珠海市《珠海市公共租赁住房管理办法(草案)》召开的立法听证会上,最为热议的就是公租房应该保障谁的问题。根据《珠海市公共租赁住房管理办法(草案)》,低收入住房困难家庭、新就业职工、专业人才、高层次人才和青年优秀人才以及异地务工人员5类符合申请条件的对象将纳入保障范围5类人将纳入公租房的受惠。对此,众多代表认为,人才不应与低收入者争利。

“许多企业对引进的专业人才都会给予相应的住房补贴,如果再对其给予公租房享受待遇的话,可能会存在引入人才与‘夹心层’之间互相‘争利’的情况。”律师代表张凯表示,从全国范围来看,公租房主要适用的对象是“夹心层”,如果将专业人才纳入保障范围,会存在不公平的现象,因为专业人才和高层次人才在收入水平上要远高于低收入者和“夹心层”。

企业员工代表李旭也表示,引进人才和高层次人才的住房问题应该由企业解决,企业给员工提供的住房不应该叫做公租房,应该叫“员工宿舍”或“人才公寓”。

无独有偶,《广州市公共租赁住房保障制度实施办法(试行)(征求意见稿)》于10月16日结束意见征集,而众多专家和市民也非常关注“公租房该保障谁”的问题。有专家建议,刚毕业的大学生等“外夹心层”也可以住上公租房,这在国内部分省市如杭州、武汉、四川、辽宁等都已经陆续推出并实施。广州市政协常委曹志伟建议,在公租房的保障对象中,再增加大学本科毕业生落户广州、有稳定工作的新增就业人员,就可安排入住独立单身公寓,而无需年满30周岁,有利于广州吸引年轻的人才。

参加珠海听证会的代表之一林叔权律师表示,“应保尽保低收入住房困难家庭”及“其他低收入住房困难家庭”属于社会的弱势群体及最困难的群体,不仅申请条件不能过高,而且应赋予他们优先配租权。



申请者的门槛应多高——

## 调高收入线满足更多人需要

广州的《意见稿》规定人均年收入在18287元以下的,可申请公租房租赁补贴。但有超过半数公众反馈的意见认为这个公租房准入收入线太低,甚至比广州市企业退休人员每年人均养老金31368元还要低。

珠海的《办法(草案)》和广州的《意见稿》对申请公租房的困难家庭,都提出“申请人及共同申请人在申请受理之日前5年内没有出售过房产”的要求。对此,珠海几位参加听证会的代表提出截然相反的观点。市民代表林叔权认为,“前5年内没有出售过房产”的规定,对有些经营失败、破产的人不合理。另一位市民代表巢耀汉也认为,如果罹

患重病或遭遇其他重大变故而不得不出售房产,这样的人也有很大住房保障需求,“是否应该考虑对这样的人群降低门槛?”

对于林叔权等市民所顾虑的问题,广州的《意见稿》有明确说明:“申请人及共同申请的家庭成员因重大疾病等原因造成经济条件特别困难,在申请之日前5年内转让房产的(不含转让给直系亲属及兄弟姐妹),应提供二级以上(含二级)医院专科医生诊断及医院等相关证明材料,经住房保障部门审核批准后可以申请公共租赁住房保障。”

而年收入在多少以下才属于可以申请公租房的困难家庭呢?由于各个地区的生活

水平不一样,各个城市规定的公租房申请家庭的收入上限也各不相同。如北京规定,符合人均月收入在2400元(含)以下等条件的城镇户籍家庭,通过公开摇号承租公租房,将获得政府提供的租金补贴,补贴将按照承租家庭的经济情况,分六档进行补贴。广州的《意见稿》则规定,人均年收入在18287元以下的,可申请公租房租赁补贴。但有超过半数公众反馈的意见认为这个公租房准入收入线太低,甚至比广州市企业退休人员每年人均养老金31368元还要低。有专家提出,应该适当把公租房准入收入线调高,以满足更多低收入人群的需求。

避免公租房空置——

## 延期不搬按市场价收取租金

规定退出机制的情形之一是无正当理由连续6个月以上闲置公租房,6个月的空置期过长,对没有轮上的轮候人不公平,有人提出,“是否可以考虑在空置前,先要提出申请?”

在公共租赁住房的退出机制方面,对于租赁人的退出,国家住房保障部的《公共租赁住房管理办法》明确了3种情形,其中包含承租人有转租、转租或者擅自调换,改变用途,破坏或者擅自装修且拒不恢复原状,在公共租赁住房内从事违法活动,无正当理由连续6个月闲置公共租赁住房的,应当退回公共租赁住房。实际上,此前许多地方也

有公租房退出机制的相关管理办法,内容与国家住房保障部的《办法》差别不大。

此前有媒体报道,有地方由于不合理规划或公租房地理位置过于偏僻的缘故,有部分公租房出现入住率低的现象。对此,华发集团公租房业务方面的工作人员方泽青在珠海听证会上建议,公租房出现空置时,可考虑允许开发商将其重新推入市场。他认为,法院强制执行的时间比较长,存在执行难等问题。“是否可以规定,如不退租按市场价收取租金,继续延期不搬则按1.5倍市场价的标准收取租金。然后再由法院强制执行。”

同样来自华发的企业代表邢钢认为,《办法》草案中规定退出机制的情形之一是无正当理由连续6个月以上闲置公租房,6个月空置期过长,对没有轮上的轮候人不公平,“是否可以考虑在空置前,先要提出申请?”

业内人士认为,相比于廉租房、经适房等,公租房的运营还处在起步阶段,尚未形成成熟模式。而公租房问题关乎民生,如何实现“应保尽保”的目标,各地做法各不相同。但通过听证会等方式征求各方意见,无论政府最终能否被采纳,无疑都具有积极意义。  
 (据《工人日报》)