

【影响民生之一】

新闻背景

上世纪90年代前,我国实施“统一管理,统一分配,以租养房”的公有住房实物分配制度。城镇居民的住房主要由所在单位解决,各级政府和单位统一按照国家的基本建设投资计划进行住房建设,住房建设资金的来源90%主要靠政府拨款,少量靠单位自筹。住房建好后,单位以低租金分配给职工居住,住房成为一种福利。住房制度改革起始于1980年邓小平关于住房问题的讲话。此后,房改大致经历了试点售房、提租补贴和以售带租等改革阶段。

1995年4月20日《郑州晚报》头版《我市房改序幕拉开》文章说,从这一天开始,郑州全面实行住房公积金制度。这一年的5月13日,郑州市首批安居工程朱屯小区开工兴建。2008年,郑州市房管局、郑州市统计局联合进行了低收入家庭住房调查,这次调研的内容是逐步取消现行的摇号制度,争取到2009年年底,能按照市民实际需求供应等量的经济适用房,实现“按需供应”。



摇号现场

六

经济适用房14年

记者翻阅1995年的《郑州晚报》发现,在当年的5月13日,郑州市首批安居工程朱屯小区开工兴建。可以说,朱屯小区就是郑州的第一个经济适用房小区。当时之所以建设这个小区,是“为缓解纺织厂职工住房拥挤,总建筑面积20万平方米,可以解决约3000户住房困难户的住房问题”。

经济实用住房纳入政府住房建设规划、建设用地,由政府行政划拨提供、政府提供优惠政策、限定建设标准、限定购房条件、限定销售价格、向城镇中低收入家庭供应。1995年9月,郑州市政府下发通知,提出个人购买住房5年后可进入市场,并规定人均居住面积在4平方米以下的才可以购买。12月,郑州市政府提出,经济适用房的建造不能含别墅、高级公寓、外销住宅。

2001年,郑州市政府下发通知,对销售对象提出具体条件限制。2005年4月,郑州市经济适用房管理中心制定了新的《郑州市经济适用房开发建设与管理暂行办法(征求意见稿)》,对经济适用房购买者提出更多的要求。2005年6月,新《办法》修改进入白热化阶段,由郑州市法制局主持在郑州市政府召开新《办法》听证会。

2005年11月,《郑州市经济适用房建设管理办法》正式实施,对全市经济适用房统一规划建设的要求,通过经济杠杆,鼓励中小套型、功能良好的普通商品住房和经济适用住房的建设。2006年,郑州市开始对经济适用房销售严格实施政府指导价政策。

2008年,郑州市房管局、郑州市统计局联合进行了低收入家庭住房调查,这次调研的内容是逐步取消现行的摇号制度,争取到2009年年底,能按照市民实际需求供应等量的经济适用房,实现“按需供应”。

房改大潮 三十年惠泽千万人



2006年4月20日,郑州市首次通过公开摇号方式进行经济适用房销售。

住房紧张的那个年代

2009年6月的一个周末,杨建文站在自家复式楼顶上吸烟。抬眼望去,大片大片的云朵簇拥在空中,北风渐起,小区内的湖水荡起层层涟漪,湖边的围栏旁坐着一对恋人,相偎相依。

“时间真是个奇怪的东西。”杨建文笑了笑,他刚来郑州的那一年,这里只是大片的芦苇荡,那个湖也仅是一个没有水的大坑,四处都是庄稼地。

那是上世纪70年代末,杨建文在单位没有分福利房之前,他都挤住在亲戚家里。亲戚家房子不大,人多地儿少,他和表哥住上下铺。

过了两年,单位分福利房,杨建文终于

有了一个自己的房子,房子很小很窄,而且陈旧不堪。用纸板一隔,里间作卧室,外间当厨房。一张床一个衣柜一条书桌,就把卧室填得满满当当。

上世纪七八十年代,住房紧张简陋是不少市民最真实的居住体验。

那个年代,我国实施“统一管理,统一分配,以租养房”的公有住房实物分配制度。城镇居民的住房主要由所在单位解决,各级政府和单位统一按照国家的基本建设投资计划进行住房建设,住房建设资金的来源90%主要靠政府拨款,少量靠单位自筹。住房建好后,单位以低租金分配给职工居住,住房成为一种福利。

从福利房到商品房的变革

1978年邓小平提出了关于房改的问题,由此开启了我国住房制度改革之路。

郑州市于1978年成立“郑州市民建筑统建办公室”,承担国家、省、市三级财政下达的住宅建设任务,建成了黄河路、确滩、颍河路、伏牛路四个居民住宅小区。

1982年,原国家建委和原国家城市建设总局决定在四个城市内试行公有住房的补贴出售,即政府、单位、个人各负担房价的1/3。

同年9月,郑州被国务院确定为全国住房补贴出售试点城市。

上世纪90年代以来,郑州市住房制度改革逐步深化,房地产市场迅速发育,住宅建设得到整体推进。1990年《郑州市关于对城镇建住宅实行新办法的方案》正式实施,初步改变了住房的无偿分配制度。1992年,建成和在建5万平方米以上的住宅小区如绿云、华淮、金京、台胞、明鸿、金水花园、裕达

花园等80个。

1994年11月《郑州市关于深化城镇住房制度改革的实施方案》及配套办法出台,全市房改迈入了全面实施阶段。1995年郑州房地产市场开业,标志着郑州市房地产市场体系初步形成,房地产交易、租赁、抵押、评估等业务得到全面拓展;国家安居工程开始实施并取得显著成效;物业管理开始全面启动;房地产中介业开始兴起。

1998年7月,国家进一步确定了深化城镇住房制度改革的目标:停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化;建立和完善以经济适用房为主的多层次城镇住房供应体系;发展住房金融,培育和规范住房交易市场。

至此,已实行了近四十年的住房实物分配制度从政策上退出历史舞台,宣告了福利分房制度的终结和新的住房制度的开始。

公积金制度的确立

若干年的住房制度改革风云中,杨建文总能赶上潮头,现在他在郑州已经拥有三套住房,第三套还是用公积金贷款买的。这种购房方式已经成为大多数购房者的选择,尤其是那些70后、80后的年轻人。

公积金制度的确立始于1994年。当年7月18日国务院下发了《关于深化城镇住房制度改革的决定》,明确提出全面推行住房公积金制度。

“1994年底,郑州住宅面积增加到1978万平方米,但当时仍有相当数量的居民存在不同程度的住房困难,住房供需矛盾很突出。”在1995年4月20日的《郑州晚报》上,头版一篇题为《我市房改序幕拉开》的文章里说,从这一天开始,郑州全面实行住房公积金制度。

住房公积金制度的建立,为我国城镇住房体制顺利转轨、引导职工住房观念转换、提高职工住房消费支付能力、培育促进住房金融发展和推动房地产市场形成发展,发挥了巨大作用。

自2002年国务院修订《住房公积金管理条例》并颁发《国务院关于加强住房公积金管理的通知》以来,按照该条例和文件要求,郑州对住房公积金管理体制和机构进行了调整,在健全决策体制、加强规范化管理等方面取得了显著成效。

无数人圆了住房梦

解放初期,我市城区人口只有16.4万,住宅74.73万㎡,人均住宅建筑面积仅2.16㎡;伴随着新中国的解放,历届政府的投入,居民住宅面积不断扩大;1978年底,住宅建筑面积增加到421.49万㎡,比解放初增长了4.6倍!

住房市场的改革,不但刺激了开发商的积极性,更给百姓带来了实惠。

年近七十家住“鑫苑名家”社区的于老师给记者算了一笔账:20多岁结婚时,他从单位分到一间十几平方米的平房,和大伙共用公共厕所,很不方便!后来买了大一点的单位住房;近几年,则住上了环境好、又舒适的百余平方米的高楼!“楼上楼下,电灯电话”是上世纪70年代时我们幸福生活的理想蓝图,如今早已实现,这不是改革开放给咱们带来的实惠吗?我很知足啊!”于老师呵呵乐呵呵。

像于老师这样的人在郑州不是少数。截至2007年底,全市已拥有房屋建筑总面积12201.45万平方米,比1978年增长了11倍,其中住宅6975.88万平方米,比1978年增长16倍,人均住房建筑面积25.1平方米,比1978年的2.85平方米大幅度增加。2008年,达到了26.66平方米。十年来,人均住房面积以每年1平方米的速度递增。

本版撰文 晚报记者 牛亚皓
晚报记者 马健 图