

《郑州市公共租赁住房管理办法》草案

按照住建部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》,住房保障方式将从过去的以售为主转向租售并举乃至“租”为主,保障范围也大为扩大。

“让‘夹心层’也有房住”,奔着此目标,今年全国多个城市的公共租赁住房建设都有了实质进展,郑州也走在前列。公租房的从无到有、全面布点会给市场带来什么,会不会影响房价,改变人们的置业观念?

晚报记者 王亚平

租住对象:

向城市中等偏下收入住房困难家庭出租,主要用于解决夹心层群体的住房困难。

产权归属:

公共租赁住房由政府或公共机构所有,申请人不享有所有权,只享有租赁居住权。

房屋面积:

公租房以40平方米内一居室公寓为主。三口及三口以上家庭,配建不超过30%的50平方米以内两居室。

租金水平:

实际租金大约为市场价租金标准的50%。

公租房全国破题 郑州“夹心层”有望半价租房住

现状 缓解“夹心层”住房难,公租房遍地“开花”

解决城市中等偏低收入家庭住房困难的公租房开建,对“夹心层”来说,是个福音

“夹心层”住房难已引起社会的高度关注,今年6月12日,由住房城乡建设部等七部门联合制定的《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》正式对外发布,旨在解决城市中等偏低收入家庭住房困难。

而在此之前,郑州市的公租房建设发展已经迈出了一大步,走在全国前列。4月份,《郑州市公共租赁住房管理办法》开始公开向市民征求意见,其中涉及户型面积、保障对象、租金、如何申请以及退出机制等相关方面。

与此同时,郑州公租房建设在一步步向前推进。6月29日上午,郑州市住房保障和房产局局长王万鹏、副局长李葆华等相关负责人,到郑州交通运输集团有限责任公司,重点就公共租赁住房试点建设进行调研,希望该集团的司乘公寓项目能够建成样板工程,解决企业部分员工住房需求。

根据郑州市公租房草案规定,公租房主要分为政府和企业自建,供应对象主要为郑州市既不符合廉租住房保障标准,又无力购买经济适用房或普通商品住房的社会人群,现在还要逐步将新近就业人员和来郑务工人员(不含上街)纳入其中。

如司乘公寓项目就属于劳动密集型企业建设的公共租赁住房,供应对象为企业内的无房员工和外来务工人员。此时,放眼全国,也不难发现,公租房建设“遍地开花”,一些省市已经或正在进行大胆的探索。

比如苏州工业园区的“青年公寓”,由政府组织开发建设,用于租赁的普通公寓式住房;杭州由政府主导国有控股的租赁房建设公司,以“只租不售”的原则向符合相关条件的大学生、外来创业务工人员、本地居民提供经济租赁房。

“郑州的保障性住房建设一直进展较快,公共租赁住房建设亦是如此,在老百姓住房难的问题上,需要政府有所作为,公租房开建对‘夹心层’来说,是个福音。”河南王牌企划有限公司董事长上官同君坦言。

关注 小公寓解决大难题,会不会影响房价?

公共租赁房只是作为保障民生的一个方面,是社会的解压阀,希望借此降低房价是不现实的

近几年,我国保障房建设相对疏忽,由此带来了一些社会问题,而房价的过快上涨又加剧了这种矛盾。因此,当前推出公租房,不仅将使我国的住房保障体系实现从以售为主向租售结合过渡,最主要的是缓解“夹心层”的居住难题。

“这‘夹心层’包含两种人群,一是既不符合经济适用房标准,又不能申请廉租房者;二是高于经济适用房标准,但又买不起商品房者。”上官同君分析说。

在他看来,随着城市的发展和影响力的扩大,“夹心层”会越来越多,公租房就是丰富了住房保障体系的层次,进一步细化和完善保障体系。

然而,伴随着全国公租房建设的有序开展,人们不禁要问:公租房能够让房价下降?

中原地产河南公司董事、总经理冯建军认为:“公共租赁房只是作为保障民生的一个方面,是社会的解压阀。它对房地产市场的影响微乎其微,因为公租房的对象并不是有效购房需求的人群,即使房价再便宜,这部分人也不大可能买得起房。”

一个城市就业机会越大,人才聚集强度越大,住房供求关系就越紧张。公租房不可能改变这种正比关系,也就不可能带来高收入、低房价的状态。

“当前,城市居民的改善性和刚需颇为普遍,微量的公租房只能用来满足一部分人的住房需求,但是希望借此降低房价是不现实的。”一位业内人士直言。

影响 改变“重购轻租”观念,合理引导很关键

如果能住进公租房,同样是租房,因为稳定,归属感就会增强

近期,在楼市遭遇调控,销售低迷时,各地房屋租赁市场却迎来了一波好行情。对此,业内人士指出其中不乏“中介炒作”。

“租房的人明显增多,租金也涨了约一成,之前每月800元一套的两居室,现在基本上涨到了每月1000元。”郑州桐柏路上一房产中介门店的一姓工作人员介绍说,“租金是反映实际收入水平的关键指标,房租价格上涨主要还是由供求关系决定的。”

除了大学毕业生就业,增加租赁需求,此次楼市调控,提高了购房门槛,一些外地人及本地的刚性需求者纷纷“转购为租”也是重要的因素。

在某医药公司工作的李洁就颇具代表性:“今年郑州推出了公租房,对于我们这样买不起房,又不符合经济适用房、廉租房申请条件的中等收入者来说是个好消息,面对高房价,我们没必要把一辈子的收入都砸在一套房子上,转变观念,租房也不错。”

作为业内人士,在分析房价上涨原因时,上官同君认为老百姓的恐慌心理是重要因素。因此,面对公租房建设的全国开花,他表示,政府要对老百姓的住房心理进行合理引导,改变“重购轻租”的观念。

长期租房,多次搬家的市民王帅坦言:“市场上并不缺少租房房源,但是适宜一两个人居住价位低廉的小户型不多,而且租房客的利益无法保障。如果能住进公租房,同样是租房,因为稳定,归属感就会增强。”

憧憬之余,王帅不禁担心,公租房在落实的过程中会不会变形和走样?《郑州市公共租赁住房管理办法》将打消您的后顾之忧,比如,公共租赁住房一年一审,对虚报隐瞒户籍、家庭人口、收入等欺骗方式取得公租房的,将有主管部门责令其补交房租,且3年内不得申请公租房。

保障性住房面面观

公共租赁住房:向城市中等偏下收入住房困难家庭出租,主要用于解决夹心层群体住房困难的住房。公共租赁住房由政府或公共机构所有。有条件的地区,已将新就业职工和有稳定职业并在城市居住一定年限的外来务工人员纳入供应范围。

廉租房:政府以租金补贴或实物配租的方式,向符合城镇居民最低生活保障标准且住房困难的家庭提供社会保障性质的住房。廉租房的分配形式以租金补贴为主,实物配租和租金减免为辅。

经济适用房:由政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造,以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。它是具有社会保障性质的商品住宅,住房的价格相对同期市场价格来说是适中的,适合中等及低收入家庭的负担能力。

掀起公租房的面纱

以40平方米的一居室为主

根据《郑州市公共租赁住房管理办法》草案规定,公共租赁房主要分政府和企业自建。政府自建的公租房面积控制在40平方米以内,以一居室小户型公寓为主;当然也考虑到三口及三口以上家庭,配建不超过30%的50平方米以内两居室。

企事业单位和劳动密集型企业在自有土地集资建设的公租房,以一居室为主,控制在40平方米以内。为利于引进人才,可建设不超过30%的90平方米以内的三居室公寓。

月租金约为市场价的50%

政府自建或回购的,租金标准按3倍公有住房租金标准执行。企事业单位利用自有土地集资建设的,租金标准可在3倍基础上适当上浮,上浮幅度不得超过0.5倍公有住房租金标准。劳动密集型企业在自有土地建设的,租金标准由企业自行核定。

按照目前郑州执行的公有住房租金标准,砖混结构房屋租金每月每平方米收取1.75元,钢筋框架结构房屋租金每月每平方米收取1.9元。按上述标准,公共租赁住房每月每平方米的租金在6元浮动。一套政府建造40平方米标准的公共租赁住房,一个月租金在240元左右。这是市场价租金标准的50%左右。