

浅析新建商品房项目配建公共租赁住房的思考

巩振江

乌鲁木齐市住房保障和房产管理监察支队 新疆 乌鲁木齐 830000

【摘要】按照党的十九大、十九届四中全会提出的“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”要求，公租房是住房保障体系中的主要供应形式。随着城市人口落户政策门槛的不断降低以及城市总体规划的实施，城市常住人口数量将出现持续加大，现有公租房无法满足日益增长的需求。鉴于此，走访开发企业开展调研，了解项目配建保障房消化情况，听取企业关于保障房配建的意见建议，研究优化完善保障性住房配建政策。

【关键词】公租房；保障性住房；经济适用房

一、乌鲁木齐市保障性住房的供需现状

自2006年以来实施保障性住房政策，初步建成了以公租房为主体，房租补贴、经济适用房为辅的立体结构、多覆盖的住房保障体系。截止目前，全市共建设公租房（含原廉租住房）约5.6万套，已分配4.9万套，分配率87.5%；经适房已筹集交付1.3万套，已入住1.2万套，分配率92.3%，另还有3万多套已办理完配建手续的经适房拟建设或正在建设中。

1. 公共租赁住房面临短缺

自2007年开展住房保障工作以来，主要采取政府集中建设为主、回购为辅的方式筹集公共租赁住房（以下简称“公租房”）。截止目前，全市统一建设和回购公租房5.5万套，已分配4.9万套，待分配0.6万套。自2016年起，按照自治区住建厅有关要求，“十三五”期间，不再集中新建公租房。同时，自2016年通过回购筹集2800多套公租房之后，再未采取任何方式筹集公租房。公租房是国家大力倡导的住房保障方式，具有申请门槛低、保障面广的特点，不但能够解决收入较低困难群体住房问题，而且能够为城市聚集人气发挥重要作用。目前，公租房保障的群体主要包括本市户籍居民、外来务工人员、农民工、新就业职工、引进人才等8种群体。申请家庭只要在市区无产权房，均可获得不同租金档次的公租房。据统计，全市每年公租房需求量约为5000套，现有的公租房存量仅能维持到2020年，积极筹集公租房已势在必行。

2. 经济适用房相对配建过剩

经济适用房是我市另外一种实物保障方式。自2008年以来，我市主要通过新建商品房开发项目按照一定比例配建来筹集经适房。2008年至2011年，我市规定商品房项目按地上总建筑面积5%配建经适房；2011年至2016年，按照商品住房总建筑面积10%配建；2016年下半年至今，配建比例降为商品住房总建筑面积5%。按照规定，经适房申请门槛相对较高。一是必须为本市户籍；二是家庭成员均无本市区内产权住房；三是必须以家庭为单位进行申请，且家庭人均月收入不高于上一年度城镇居民月人均可支配收入（2019年申请标准为不高于3345元/人）；四是取得经适房保障的家庭，需要一次性支付购房资金。所以，符合经适房申请条件的人

群相对较少，造成房地产开发企业配建的经适房多则三年、少则半年以上才能被认购，给房地产开发企业回笼资金带来很大压力。截止目前，共认证经适房约4.6万套，已交付未分配1738套，已分配14361套，尚有3万多套经适房正在建设中。据统计，每年配建经适房的增量在4000套以上，而每年全市经适房申请量不足2500户，经适房的供应量远远大于需求量。

为加快消化商品房项目中经济适用房库存，采取了以下措施：

一是加快经济适用房摇号分配节奏，对纳入分配半年以上仍未认购的经济适用房进行长期挂牌，未取得满意房屋的保障家庭，可每月1次随到随选。二是对《乌鲁木齐市保障性住房配建管理办法》进行了修订，鼓励房地产开发企业结合实际，自行选择原地配建、异地配建、交费抵配建、异地购买或提供成套住房抵换四种方式配建保障性住房。三是结合已实施的商品房预售资金监管制度，实施经济适用房预售制度，改变了以往经适房只能竣工交付才能销售的方式。四是实施业务创新，对开发企业配建的经济适用房交付满6个月仍未分配的，允许开发企业将经适房按商品房先行销售，然后补办相关手续。五是印发《关于行政事业单位及企业引进人才实施住房保障办法》，通过扩大保障范围，消化库存房源。但是，由于经适房认证建设套数较多，上述举措短时间很难快速见效。

二、商品房开发项目配建公租房的可行性和必要性

1. 配建公租房的可行性

2019年5月，住建部、国家发展改革委、财政部、自然资源部印发的《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）中明确，“有新增公租房实物供给需求的，可立足当地实际，制定在商品住房项目中配建公租房的政策”。新修订的《乌鲁木齐市保障性住房配建管理办法》（乌政办〔2019〕1号）规定：“保障性住房是指享受国家优惠政策的经济适用房和公共租赁住房。乌鲁木齐市行政辖区新建商品房项目中，按住宅总建筑面积的一定比例配建保障性住房。”据调查，内地杭州、西安、银川等城市在商品房项目配建公租房

起步较早, 配建比例在 5% 左右, 且明确配建的公租房产权无偿交付政府使用。

2. 配建公租房的必要性

一是可以持续筹集公租房。制定出台商品房项目配建公租房的政策, 由商品房开发企业通过新建住房项目配建公租房, 可以长期筹措公租房房源, 解决了以往由政府集中新建公租房面临的土地供应、建设资金方面的难题。二是有利于消化经济适用住房库存。实施商品房项目配建公租房政策, 可以有效化解经适房库存。三是符合多点、小规模、分散筹集保障房的要求。通过商品房项目配建公租房, 可以实现在全市不同区域筹集公租房, 从而方便和满足保障家庭根据就业、就读、生活等实际选择公租房, 也避免了政府集中建设公租房造成低收入人群过度聚集居住而带来的各类问题。四是给予开发企业更多的配建选择。按照目前我市保障房配建政策, 房地产开发企业可自行选择原地配建、异地配建、交费抵配建、异地购买或提供成套住房抵换四种保障性住房配建方式。出台商品房项目配建公租房政策后, 新增一种配建方式, 开发企业可结合实际, 选择更适合的配建方式。五是凸显公租房保障优势。从公共租赁住房和经济适用房的申请人来看, 公租房保障范围更广、门槛较低, 保障家庭根据收入条件可以取得不同租金档次的公租房, 对引进人才、外来务工人员等群体更具吸引力。六是有助于推动我市嵌入式居住工作。公租房是推进和实现嵌入式居住的首选方式。目前全市 26 个公租房小区, 已按互嵌式居住要求进行分配和调整, 达到了“楼上楼下、门对门、户对户”的各民族共居、共乐、共业的相互融合型居住环境。在新建商品房项目配建公租房后, 房源分布更加均衡合理, 按照嵌入式居住要求分配给各民族保障家庭, 既扩大了保障范围, 又可以通过公租房分配落实嵌入式居住要求, 促进各民族交往交流交融。

三、结束语

通过深入调研, 结合全市保障家庭对公租房房源区位的需求及保障家庭申请地的统计, 建议如下:

一是按照新建商品房项目配建经适房和配建公租房两种方式在投入、收益方面基本对等原则, 以及对公租

房区域需求的计算, 天山区、沙区、水区商品房项目配建公租房的比例确定为经适房配建比例的 50% (即商品房项目总住宅面积的 2.5%), 高新区、经开区商品房项目配建公租房的比例确定为经适房配建比例的 45% (即商品房项目总住宅面积的 2.25%), 米东区商品房项目配建公租房的比例确定为经适房配建比例的 40% (即商品房项目总住宅面积的 2%) 较为合理 (达板城区若有商品房开发项目, 参照米东区执行), 项目竣工验收后公租房产权无偿交付政府。

二是房地产开发企业新建商品房项目已配建的经适房 (包括在建或已交付尚未分配的), 可按上述配建比例要求, 申请将其中一定面积的经适房转为公租房, 产权无偿交付政府; 其余经适房补交土地出让金后转为商品房住房, 交由开发企业销售。

三是新建商品房项目配建公租房的套内面积, 原则上控制在 50 平方米左右。

四是鼓励各类企业在原有租金的标准上采取内部补贴的方式团租公租房, 从而吸引更多的企业所需人员, 有利于促进产业经济的持续健康发展。

参考文献:

[1] 喻名峰. 行政决策公信力之建构——以政府房产限购令为视角 [J]. 社会科学家, 2020 (02): 149-154.

[2] 高欣宇. 经济法视野下房地产宏观调控的正当性与必要性分析 [J]. 法制与经济, 2020 (02): 67-68.