建设廉租房、公共租赁房，补贴经济适用房，两年需投入30亿元，常州探索——

政府+市场，解决保障房资金缺口

本报记者 王 炜

近日，住房和城乡建设部副部长齐骥在江苏调研公共租赁房建设时表示，“住房保障制度要可持续发展，需要探索将政府的公平和市场的效率相结合。”

当保障性住房建设进入快车道时，政府的保障能力是否可持续，现有的住房保障体系能否良性运转，“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的住房问题解决路径能否实现？

增加政府掌握的公共租赁房源，实行经济适用房货币补贴、建立住房保障投融资体系，常州求解住房保障的一系列尝试，或能为各地提供一些借鉴。

建设公共租赁房，有望与廉租房“打通”

今年8月1日，江苏省常州市在全国率先出台公共租赁房管理办法。常州市市长王伟成认为，这一制度推出后，住房保障体系已经“成龙配套”，廉租房、公共租赁房、经济适用房制度，从政策体系上已经对住房困难家庭实现“全覆盖”。

管理办法规定，常州公共租赁房的保障对象主要有两种，一是低收入住房困难家庭，即家庭人均年收入低于上年市区人均可支配收入80%的无房户；二是新就业人员，即毕业不满5年、已与用人单位签订劳动合同，并在本市市区没有房产的大学毕业生。

低廉的租金和稳定的住所是公共租赁房最大的吸引力。目前常州公共租赁房租金仅为市场价格的30%左右，低收入家庭每月为3.5元/平方米，新就业人员为每月4.5元/平方米。据常州市房管局局长朱建文介绍，今后即使上调租金标准，也不会超过市场租金的50%。目前建设中的6个项目，也都位于市区内大型居住区附近。

朱建文说，“住房保障要实现‘全覆盖’，政府手中掌握一定规模的房源十分重要”，因此，当务之急是扩大公共租赁房的建设规模。据介绍，常州市第一批公共租赁房集中建设的4个项目近期同时开工，加上此前政府定向建设集中收购的2个项目，6个项目总建筑面积约20万平方米，总投资近8亿元，可提供约4000套房源。

“目前常州的廉租房实物配租只有800多套，无法满足需求。将来公共租赁房达到一定规模时，完全可以和廉租房‘打通’。租一样的房子，不同的对象交不同的租金。”朱建文表示。

暂停经济适用房建设，推行货币补贴

在增加租赁房源实物建设的同时，常州于今年初暂停经济适用房的实物建设，代之以每户8万元的货币补贴，帮助符合经济适用房保障条件的家庭到市场上购买商品房。这一政策实施大半年来，大受欢迎。目前已受理申请6134户，是往年实物经济适用房全年申请量的5倍，申请家庭已签约购房3813户。

据介绍，常州商品房价格比较稳定，经济适用房和商品房价格相差约1000元，按照3口之家保障到80平方米的标准，8万元恰好能抹平“差价”。同时，保障对象可以根据自己的生活习惯和个性化需求选择购买商品房，避免了过去由于经济适用房地段不合适屡屡发生的“弃购”。

更具吸引力的是，保障对象购房满5年后若要上市交易，只要向政府退还8万元补贴款即可。对低收入家庭而言，“有限产权”部分也获得了财产性收入。

通过货币补贴，常州市将提前完成该市2007—2011年住房保障规划中提出的经济适用房保障任务。而一般经济适用房的建设周期就需要3年左右。货币补贴大大缩短了这一进程。

“今年初常州房地产市场成交低迷，价格稳中有降，这样的情况下，货币补贴的效果好，客观上也促进了楼市存量房消化。”朱建文说，“住房保障方式应该和住房市场灵活结合，以后市场形势出现变化，我们还会及时作出调整。”

建立房投公司融资30亿元，保证保障房建设资金

无论是大规模的实物建设，还是每户8万元的货币补贴，都需要政府拿出真金白银。资金始终是保障房建设的大问题。

根据常州市的保障规划，要实现廉租房和经济适用房的“应保尽保”，并筹集6000套左右公共租赁房源的目标，两年内共需投入住房保障资金30亿元左右。而常州每年用于经济适用房和廉租房建设的财政拨付资金只有1亿元左右。

今年年初，常州成立了注册资本为10亿元的常州公共住房建设投资公司（以下简称“房投公司”），作为保障房建设的投融资平台，政府向房投公司注入3000亩土地资源，落实了30多亿元融资额度，目前已实际到账27.9亿元，一举解决了今后几年的保障资金。

据朱建文介绍，房投公司融资的还款渠道主要有7条，包括土地出让净收益的10%，每年约10亿元；公积金增值收益部分，每年约两三千万元；财政专户投入每年1亿元左右等，“还贷没有问题”。

由于房投公司资产质量较高，还款渠道多元而稳定，金融机构纷纷给予融资支持。房投公司已经具备了可持续的投资能力，能够在较长时期内对住房保障稳定投入。

朱建文介绍：“当公租房达到万套左右的规模，房投公司就有足够的资产争取试点产业信托基金，资金实力会进一步增强，甚至可以参与商品房市场，赚钱来回补保障房的投入。”

民生一线

近年来，各地进行了多种住房保障的探索，实践证明——

政府要主导 市场不可少

王 炜

近几年，北京、广州等地推出的限价商品房，部分中小城市覆盖中低收入家庭的经济适用房，今年以来常州等地开始建设的公共租赁房，都是探索政府支持解决住房保障问题的产物。有别于廉租房完全由政府“包干”的特点，这些政府支持的带有保障性质的住房有一个共同特点，就是政府主导、搭建平台，投入资金、土地，通过市场化的方式融资、开发、配租配售和管理，保障对象支付低于市场的价格，就能购买或租住稳定的房子，解决阶段性的住房困难。市场在其中起到了重要作用。

政府保障与市场机制的结合，有助于解决过去完全靠政府“包干”存在的进度慢、效率低、资金难、覆盖面小等问题。同时，借助市场的灵活性，保障对象的选择面更广，获得适当、体面住房的愿望也更容易实现。从长远看，住房保障体系要实现对保障对象的“全覆盖”，并能够良性循环，市场的力量必不可少。而这也正是为常州等地的探索实践所证明了的。

当然，与市场机制相结合，并不是政府就可以卸下包袱，把保障对象完全推向市场。以常州探索为例，如果政府不向房投公司注入优质土地资产，金融机构不可能提供大量贷款；如果每户8万元的补贴资金不能及时发放，经济适用房的货币补贴政策很可能夭折。实际上，只要保障的覆盖面在扩大，就需要政府不断增加资金和土地的投入。也只有在政府不断增加投入的基础上，市场机制才能更好地发挥作用，保障体系才有可能实现可持续的运转。过度依赖市场，“一卖了之”的做法，很可能导致将来政府手中“无房可保”，陷入被动。

最近，社会上出现了关于10年来住房制度改革的争议，究其原因，主要还是过去几年政府在住房保障中的缺位，低收入家庭的住房困难无法解决。如今，政府解决低收入家庭住房困难的职责已经十分明确，保障性住房建设也得以空前加快。在此基础上，要不断扩大住房保障体系的覆盖面，完善3个层次的住房供应体系，就需要政府和市场有机结合，共同努力。

强化政府住房保障的责任与房改的市场化取向并不矛盾，相反，二者的有效配合，能够实现公平和效率的统一，对完善住房供应体系大有裨益。

民生观

教育部回应“有偿家教”立法及争议

本报北京10月26日电 （记者**赵婀娜**）在今天教育部举行的例行新闻发布会上，教育部新闻发言人续梅就近期各省市针对教师有偿家教的相关立法以及引发的争论表示：教育部坚决反对利用职务之便，进行有偿家教谋取私利的行为。

续梅表示，在极少数教师身上存在“该讲的内容上课不讲，而是放到课后有偿家教的时候讲”的情况，甚至有极个别老师利用职务之便，组织学生进行有偿家教，以谋取私利。这样的行为违背了教育的宗旨，也影响了教师的职业形象。

她强调，在教育部会同相关部门出台的中小学教师的职业道德规范中，明确提出广大老师应自觉抵制有偿家教。各地应将之贯彻实施好，同时也可以根据自己的特点，依据一定的法律法规，遵循教育规律，制定切实可行的相关规定。

又电 2009年冬季征兵工作已陆续展开，国务院、中央军委提出要优先征集应届高校毕业生入伍。总参要求各级兵役部门明确，高校毕业生征集不受非农户口比例限制，对报名应征合格的毕业生要全部接收。

北京市进入流感高发季节

季节性流感与甲感呈现共同流行态势

本报北京10月26日电 （**王君平、王涵咏**）记者从今日召开的北京市甲感防控新闻通气会上获悉：北京市已经进入流感高发季节，出现了季节性流感与甲型H1N1流感共同流行的态势，且以甲型H1NI流感的流行为主。

据介绍，10月24日，北京市流感监测哨点每日报告流感样病例已突破4000例，是往年同期的近4倍。目前北京市门急诊流感样病例就诊数已达到往年高峰期的水平，并呈现不断上升的趋势。截至目前，全市报告甲型H1N1流感确诊病例达到5851例，目前绝大多数病例症状较轻，属于自限性疾病。

北京市卫生局要求，学生在校、在家出现流感症状需要第一时间到医院或由区县疾控中心上门进行排查，明确是甲型H1N1流感还是季节性流感后，依据病种进行治疗或居家管理。

北京市将向各大医院、社区医院、卫生服务站配发、补发市级储备中药，加强医护人员力量。