

从“有住的”迈向“住得好”

(壮丽 70 年 奋斗新时代)
——我国住房保障体系建设述评 (下)
本报记者 赵展慧

《人民日报》(2019年08月18日 01版)



“不但有住的，还住得好。”今年72岁的冯占英是一名因伤致残而退伍的老兵，2009年住进了河北省政府优先配租的保障房。更让他感动的是，物业服务周到暖心，小修小改、通下水道、换灯管，随叫随到。

2018年4月，习近平总书记到湖北省武汉市青山区工人村街青和居社区考察棚户区项目建设和居民生活情况时作出重要指示：“只要是有利于老百姓的事，我们就要努力去办，而且要千方百计办好。”

从“有住的”迈向“住得好”，我国住房保障体系建设正走在更安全、更高效、更科学的高质量发展道路上。

政策体系日益完善

“我马上就可以领取退休工资了，到时候就不符合廉租房申请资格了，这可怎么办？”陕西省住房和城乡建设厅原巡视员张阳回忆，几年前在陕南走访时，一位名叫张华梅的酒曲厂下岗职工焦急地询问。

不退廉租房，违反制度规定，退了廉租房，又成了住房困难户。2014 年国家实行廉租房与公租房并轨运行，这一难题迎刃而解。退休后满足公租房申请标准的张华梅，只要按公租房的标准缴纳租金，就可以继续居住在原先的房子里。“两房并轨运行，减少了收入变化的群众先腾退再申请的麻烦，又给新申请的群众带来更大的便捷性和自由度，更有利于在全市范围内统筹配租。”张阳说。

实行廉租房与公租房并轨、探索试点共有产权住房、棚改实物安置和货币补偿相结合……在我国住房保障发展过程中，政策、制度随着实际情况不断调整创新，更好地满足人民群众居住需求。

保障思路从“重购轻租”向“租购并举”转变。1998 年国务院提出建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系，重点发展经济适用住房。2008 年以后，租赁型保障房占比明显提升。2011 年我国开始大规模建设公租房，并于 2014 年与廉租房并轨运行，供应量大幅增加。同时，出售型保障房逐步探索出新模式。“经适房曾经在解决我国低收入家庭住房问题中发挥过重要作用，但也存在产权模糊、无风险套利等问题。因此国家及时在上海、北京开展了共有产权住房试点。”浙江工业大学副校长虞晓芬说。

保障模式向“补砖头”和“补人头”并行转变。在工业化和城市化加速时期，我国房地产市场实物供应短缺，这一时期政府大规模增加住房实物供应，着力“补砖头”。而当大多数城市住房供应趋于充足时，国家又及时推出公租房货币补贴制度，指导各地由“补砖头”转向“补砖头”“补人头”并行。

保障力度从建设规模到资金支持都不断扩大。全国住房保障覆盖面从 2012 年的 12.5% 提高到 2015 年的约 20%。从 2008 年到 2015 年，保障性安居工程中央补助资金增长了 10 倍。2011 年开始还通过国家开发银行的政策性金融安排加大资金投入，有力地支持了各地保障性安居工程的实施。

“住房保障是世界各国的民生难题，解决问题的能力很大程度上取决于执政理念。中国政府始终根据经济发展水平、财政能力最大限度地为中低收入群体提供住房保障，充分体现了执政为民的理念。”国务院发展研究中心市场经济所所长王微说。

截至 2018 年底，通过购买经济适用住房等配售型保障房，5000 多万买不起商品住房、又有一定支付能力的城镇中低收入群众有了合适住房，3700 多万困难群众住进公租房，累计近 2200 万困难群众领取了公租房租赁补贴，上亿居民“出棚进楼”，住房条件得到极大改善。

建设运营更加便民利民

“一城春色半城花，万顷波涛拥海来。”厦门市保障房住户推开窗就能见到这样的美景。“我们在交通方便的地铁口新建了 10 万套保障性住房，今年开始配租配售，市民都很期待。”厦门市住房保障和房屋管理局局长郭俊胜介绍，在严控面积的前提下，力求保障房交通便利、环境优美，真正做到便民利民。

“我国已经形成惠及2亿城镇居民、覆盖面超过20%的住房保障供给体系，住房保障体系已经从构建、扩大转向不断完善的高质量发展新阶段。”王微说。

保障房建设管理迈向高质量，各地因地制宜地探索创新、稳步推进。

商品房标准，保障房特色。“保障房在技术、规划、设计、验收的标准上与商品房完全一致，不过保障房面积小，设计上更要花大功夫。”四川省住房和城乡建设厅副厅长石钢表示，更科学地规划设计，在有限的空间里优化配置生活空间，已经成为建设的关注重点。

政府鼓励引导，社会资本参与。“浙江省绍兴市4365套政府投资公租房都实现了第三方专业运营，政府购买服务包含5大类32项内容。”浙江省住房和城乡建设厅副厅长应柏平介绍，绍兴试点引入了社会资本进行维修养护、纠纷处理等精细化专业服务。“相比于建设，保障房的管理维护是更重的责任，从国际趋势来看，政府通过采购服务、吸引社会力量参与，更有利于保障房的长期运营。”清华大学房地产研究所所长刘洪玉说。

信息多跑路，百姓少跑腿。不少地方都开发了保障房线上登记、便民服务终端、公租房调换平台等信息化系统，方便群众申请办理，实现“最多跑一次”。

分配管理更公平高效

公平一直是保障房分配管理的关键。过去，保障房管理主要依赖人工，比如公租房小区配备专业管理人员进行日常检查，效率低、成本高。如今，人脸识别、大数据等多种现代科技手段的应用，让保障房分配管理更透明、更公平、更高效，住户安全感大幅提升。

上海市探索建立了保障房信息综合比对机制。申请家庭的住房状况和经济状况可通过房管、民政、税务、公安、交通等多个管理部门和多套数据系统的信息综合比对来进行核查。依靠信息化核查比对，申请家庭住房和经济状况不符合条件的检出率有了较大幅度提高。

成都市通过对保障对象家庭进行电子“画像”，实现更有效率的精准配租。这一数据系统将按照申请人意向房源片区、年龄和重大疾病、残疾等情况进行楼层划分：59岁以上及重大疾病、残疾划分一楼房源，31至59岁划分2至5楼房源，31岁以下划分六楼房源。

只有租户刷脸，大门才能打开。今年10月底，北京市保障房中心59个公租房项目将全部开通使用人脸识别系统，确保公租房住户安全；防止转租转借，确保公租房公平善用。已经用上了该系统的小区租户说：“此前频繁光顾的房地产经纪人已经不来这儿了。”

今后，通过完善立法，还将进一步从法律上保障公平公正，为规范保障房准入使用和退出提供法律依据，对非法占有保障房进行有效治理、依法依规惩处。