

北京“十二五”住房保障规划发布 保障房确保竣工量力阻“挖坑待建”

本报记者 齐琳

新建、收购各类保障房100万套,公开配租配售50万套,公租房供应30万套、发放租金补贴家庭10万户;同时为避免出现挖坑待建,明确保障房竣工70万套。这是昨日北京市住建委联合北京市发改委发布的《北京市“十二五”时期住房保障规划》(以下简称《规划》)提出的“十二五”时期北京住房保障的具体目标,为了确保目标实现,《规划》特别从土地供应、资金保障、户型设计、后期运营管理等方面提出了保障措施。

供地

商品房用地均需配保障房

为了实现“当年拿地当年开工”的目标,《规划》明确土地供应计划中优先安排保障性住房用地,计划单独列出,供地指标分解落实到区县,各类保障性住房供地指标分别列明,同时要求保障性住房用地实行“净地”供应,确保供应前完成征地、拆迁及地上物清理工作,具备当年供地、当年开工条件,并创新用地供应方式,完善不同类型保障性住房土地供给的划拨、出让、协议租赁等方式,切实降低保障性住房用地供应成本。

为了避免出现保障房用地普遍偏远的情况,《规划》特别提出商品住宅用地原则上均

需配建保障性住房,配建比例不低于30%,在轨道交通沿线等周边区域的住宅用地配建比例还应适当提高。此外,还将研究建立保障性住房建设用地定向储备制度,积极争取信贷资金和房屋征收政策支持。

“在选址方面,我们特别害怕两个问题,一个是保障房建设的过度集中,一个就是用地比较偏远。”市住保办相关负责人坦言,商品房强制配建保障房是解决上述问题最好的方法。“30%的比例既考虑了轮候家庭的供应需求,也照顾了拿地开发商的利润,是一个比较合理的比例。”

竣工量

必须达到70万套

为了避免出现保障房挖坑待建的情况,在确保开工率的同时,北京市明确提出“十二五”时期保障房的竣工量须达到70万套,为此将通过多渠道筹措房源、土地储备“定向服务制”、推动地方立法等方面确保上述目标的完成。根据《规划》,“十二五”期间北京市将建设、收购各类保障性住房100万套,其中公开配租配售50万套,首都功能核心区人口疏解、棚户区改造等定向安置住房50万套。竣工各类保障性住房70万套,最终达到对符合保障条件的申请家庭努力做到“应保尽保”。

“实际上相比开工率来说,建设进度和分配情况更应该被关注。”上海易居房地产研究院综合研究部部长杨旭告诉记者。北京中原地产市场部研究总监张大伟也认为,保障房如果不强制要求竣工量,挖坑待建很容易,与之前开发商囤地的伎俩如出一辙。

北京市房协秘书长陈志也认为,此次北

京市在明确100万套新建、收购量的同时,率先提出70万套的竣工量,也让轮候家庭和拟申请家庭心里真正有个底。70万套的竣工量是比较现实的,从房屋拿地、规划、建设的周期来看,有了当年供地当年开工的保障房,一个保障房的建设周期大约在1-2年左右,由此计算,“十二五”时期100万套的开工量,最终前三四年完成竣工,是比较符合实际情况的。

为了确保上述竣工量的实现,《规划》也提出了具体鼓励方向:产业园区中,被允许建设公租房,向园区内企业职工出租;其他社会单位也可以利用自有国有土地建设公租房,优先解决本单位符合公租房条件职工的住房困难;投资机构、开发商也被允许建设、持有、运营公租房;除新建方式外,政府部门还将从市场上收购或长期租赁部分位置、价格、户型适中的保障性住房或商品房作为公租房。

户型

公租房将有单身宿舍

继此前在常营试点老年公租房后,考虑过渡性需求的特点,未来公租房的产品类型将增添单身宿舍和单身公寓。

根据《规划》,未来各类主体建设的公租房均纳入全市年度建设计划统一管理,统一和规范公租房建设、设计标准,并根据青年、老年人等不同群体的特殊需求,设计单身宿

舍、青年公寓和老年公寓等多样化的公租房。

据市住保办相关负责人介绍,此前推出的保障房设计图集中,已经有学生或者企业员工的单身宿舍,这部分户型内不设单独厨房,公共区域可配建公共食堂、公共浴室和公共洗衣间,更可在居室外单独开辟分户租用的储藏室,基本生活需求均可以满足,且十分便利。

配套

人口疏解与教育医疗同步

《规划》指出,要加快推进棚户区改造等保障性安居工程建设,稳步推进首都功能核心区人口疏解工作,研究建立补偿机制,实现旧城区疏解人口与教育、医疗等优质公共服务资源的同步转移。加快推进城市和国有工矿棚户区改造,全面完成门头沟采空区、丰台南苑镇、通州老城区三片和丰台长辛店等新增五片棚户区的改造任务,基本解决棚户区居民住房困难问题。加大旧城人口疏解安置

和房屋保护性修缮力度,全面提升历史文化名城保护水平。

“北京旧城区人口疏解的最大难题就是老百姓害怕搬走之后没了学校、没了医院,我们把医院和学校随他们的定向安置房一起搬走,免除了后顾之忧,更避免了搬迁后可能引发的交通拥堵问题。”东城区相关负责人透露,未来旧城区疏解为老百姓准备的对接安置房几乎都引入了优质的教育资源。

退出机制

产权性保障房拟回购

在此前明确了经适房将封闭运行之后,本次出台的《规划》则明确提出进一步完善保障性住房政府回购机制,完善出售型保障性住房再上市交易和政府回购制度,进一步发挥保障性住房社会公共保障功效,遏制利用保障性住房进行投资投机行为。

此番提出“完善出售型保障性住房再上市交易和政府回购制度”是否意味着未来出售型保障房的再上市由政府回购,对此市住保办相关负责人回应表示,目前尚在研究

当中。“经适房的具体回购方式和价格,还将制定细则。新政策实施后,将实行‘新房新办法、老房老办法’,两限房的再上市政策,我们还需要与相关部门进一步研究。”

除了产权性保障房再上市问题外,《规划》还提出,要加强保障性住房后期管理。完善后期监管机制,组建市场化的公共租赁住房运营管理机构等。加大政府执法检查力度,严肃查处保障性住房出租、出借、闲置等违法违规行,完善退出机制。

法律保障

拟为保障房立法

酝酿许久的《北京市基本住房保障条例》(以下简称《条例》)也在昨日被明确提出:北京将按照“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的住房供应思路,加强住房制度总体设计,加快建立符合首都实际的基本住房制度,逐步形成符合市情的保障性住房体系和商品房体系。积极推进本市住房保障立法工作,推动住房保障法制化建设进程,加快制定地方性法规或政府规章,明确本市住房保障的对象、保障标准、保障方式及保障水平;规定住房保障管理机构的设置及其职责权限;明确把住房保障资金列入政府财政专项预算;明确规定各级政府为解决居民住房问题中的责任等。

据北京市人大法工委相关负责人介绍,目前《条例》已经完成前期立法调研,待参与调研的专家建议稿上报,经市委、市人大同意启动立法程序后,将择机启动立法程序,届时北京的基本住房保障制度将有统一的地方法规可依,北京也将成为继深圳、厦门之后全国第三个对保障房立法的城市。

上述负责人介绍,解决目前涉及到保障房建设、审批、管理等各个环节分类条例间的矛盾是《条例》启动立法的另一主要原因。

“例如我们要求保障房的建设进度要确保,从开工到竣工一般不超过两年,如果去掉整体建设及后期配套的时间,留给前期地块确定和规划审批的时间一般只有3个月。”市住建委相关负责人表示,如果整体的《条例》实现立法,类似建设速度和审批手续之间的矛盾就可以化解。值得一提的是,此前备受期待的保障房租购行为是否会加大打击力度,也会在本次立法调研中有比较明确的涉及。记者从市住保办了解到,在此前《条例》讨论的过程中,已经有专家建议将保障房租购行为的处罚上升到刑罚层面。

金山岭 万里长城 独秀

金山岭长城为世界文化遗产,是万里长城精华地段,素有“万里长城,金山独秀”之美誉。金山岭长城景区一季一景,四季如画。春天到来,长城两侧繁花似锦,满山遍野的杏花、樱桃花、映山红和各种野花,使金山岭长城置身于花的海洋。

世界文化遗产
国家级风景名胜
全国重点文物保护单位
国家AAAA级旅游景区

旅游热线: 010-84024627/28

景区热线: 0314-8830222/555

网址: www.cdchangcheng.com

