

重庆公租房的四大创新特色

崔之元

重庆市民从 2 月 12 日起可以申请公租房，3 月 2 日将开始首次摇号配租。这标志着重庆在全国率先推行的公租房和商品房的住房“双轨制”创新，已经从设想变成了现实。为了理解这一创新的意义，我们首先需要说明公租房和已有的两种保障性住房 -- 经济适用房和廉租房 -- 的区别。廉租房是指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。经济适用房是指已经列入国家计划，由城市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。经济适用房和廉租房占全国住房的比重仅为 5%，而重庆的公租房目标是要使 30%至 40%的居民住在其中，这才称得上是“住房双轨制”，它不是只为少数特困民众，而是针对相当广大的“夹心层” -- 既得不到原来的保障性住房的覆盖，短期内也买不起商品房的人群，包括大学毕业生和农民工等。黄奇帆市长在“人民日报”撰文指出：从今年起每年开建 1000 万平方米公共租赁住房，未来三至五年内全市建设总量将达 4000 万平方米，主要分布在主城区和 6 个区域性中心城市、2 个卫星城等人口聚集度高、住房供需矛盾突出的区域。按人均 20 平方米计算，4000 万平方米可以解决 200 万人的住房问题，这就打破了过去保障性住房建设“零敲碎打”、不能从根本上“解渴”的困局”。

第二，重庆以公租房建设实现对廉租房、经济适用房的整合，不再单独新建廉租房。廉租房居民与公租房居民同住同一小区、同一品质的房屋，只是廉租房租金控制在公租房租金的 10%。另一方面，公租房 5 年后可有条件地转化为经济适用房。这次公布的公租房管理实施细则明确规定，廉租房租金与公租房租金的差额由廉租房家庭户籍所在地政府承担。

第三，重庆公租房楼盘容积率约 3.8，与周围商品房楼盘相当，公租房与商业楼盘布局在一起，共享配套和服务，从而有利于弥合社会分层的裂痕，避免西方一些国家的“贫民窟”。重庆的公租房项目布局在内外环线之间的 21 个大型聚居区中，与商品房楼盘按照 1:3 配置，共同形成 20 万人口左右的城市生活大社区。

第四，重庆公租房建设坚持政府主导、产权公有的方向。依托市级土地储备机构先期储备土地的优势，公租房用地全部采用划拨方式供应，土地成本不计价，作为政府注入公租房系统的国有资产。其中主城的储备地拿出 3 万亩作为划拨地投入，至少相当于投入 150 亿元。同时每年商品房土地出让收益的 5%用于支持公共租赁住房建设，3 年共计约 30 亿—40 亿元。重庆公租房建设保证了 200 亿元的先期投入。2010 年 11 月 16 日，财政部，发改委和建设部三部委联合发文，在全国范围内推广重庆率先实验的公租房融资模式。但其他城市可否建成可称为“双轨制”的大规模公租房，还有待观察，因为重庆之所以领公租房建设之先，不是偶然的，而是和重庆在土地储备，国有资产运作上所形成的“重庆模式”密切相关。本专栏已经并将继续开展对“重庆模式”的探讨。