

百姓买不起房怎么办?可以自己掏钱买一部分产权,另一部分则向政府“租用”。昨天,全国政协委员、江苏省住建厅厅长周岚告诉记者,这次来参加政协会议,她带来了一份提案,建议推广共有产权住房制度。让政府与百姓共同拥有房子的产权,一方面让百姓花不多的钱,就能实现安居的梦想;另一方面,也使得国有资产得以产生良性循环,有更多资金可以投放保障性住房建设。

“其实,共有产权在江苏一些城市已经试点了两三年,取得了一定效果。”周岚介绍,现在试点主要是针对经济适用房,而她所呼吁的,不仅是在全国范围内应当推广这种模式;同时,还应当将受益人群范围扩大,廉租房、限价商品房,甚至普通商品房,都可以采取“共有”的形式,让达不到申请经适房的“夹心层”人群,也能享受到这一政策。

□快报特派记者 孙兰兰 郑春平

江苏省住建厅厅长周岚建议推广共有产权住房制度

政府与住户可共有经适房产权

南京专家最早提出共有产权

“共有产权”的概念,最近才渐渐为普通百姓熟知。这是因为清华大学法学院教授透露,中国正在起草的《住房保障法》内部讨论稿中,提出了政府与保障对象共同拥有经济适用房的产权。

其实,五六年前,南京市建委研究室主任陆玉龙就率先提出了经济适用房共有产权理论。虽然南京没有得以实施,但近两年,江苏已经有不少城市相继试点。

“凡是由政府提供补贴的住房,应该由政府与购房人按出资比例共同拥有住房产权,在《房屋所有权证》上增加政府,或者政府授权的住房保障机构作为产权人之一,并标明两者的产权比例。”陆玉龙说,经济适用房之所以价格便宜,是因为有政府在掏钱补贴。按现在的规定,过了5年就可以进入市场买卖,这其中变得有利可图,也就滋生了一些腐败。然而在“产权共有”这种模式下,政府投资获得住房的一部分产权。如果过了几年个人打算出售,得和政府按比例来分享售房差价。

从“暗补”到“明补”

2006年起,姜堰市、泰州市进入第一批试点城市。目前,淮安、连云港、苏州等好几个地方也

都在做。

业内人士认为,“淮安模式”最具代表性。淮安有个洪福小区,市场价为每平方米2235元,符合条件的低收入家庭购买,只需要每平方米1564.5元,即付70%的钱,另外30%就是政府产权。7:3的比例是按照该市经适房与普通商品房的平均价格比推导而来的。也就是说,老百姓花了经济适用房的钱,买到的是商品房。而政府的30%产权,市民在5年内可以原价购买,5~8年内购买加同期贷款利息,8年后则按市场评估价执行。考虑到低收入家庭的房价承受能力,更困难的还有5:5的比例,也就是可以半价买。

“几个试点城市,对这一制度进行了大量有益的探索,取得一定成效。”周岚认为,以前的经适房,是“暗补”,虽然政府投入了大量资金;而共有产权,却是补在明处,让政府投入的保障住房建设资金有更高的透明性,也有更高的使用效率。

解决“夹心层”住房难

但是目前住宅共有产权制度的推进,也存在一些不能忽视的问题:比如共有产权住房制度总结推广力度不够,部分地区共有产权住房供应对象定位不够明确、不够准确。还有共有产权住房投入不够、供应不够等等。所以需

要从制度层面进行总结推广。

对此周岚建议,拓宽保障性住房建设资金使用范围,对于中央和省级财政每年安排的保障性住房补助资金,建议允许用于补助各地的共有产权住房和公共租赁住房建设。同时,进一步明确政府在共有产权住房建设和制度推进中的责任,对于个人购买共有产权住房政府产权面积的资金,应全部回归用于重新建设共有产权住房。

根据各地区不同情况,合理确定各地共有产权住房供应对象,建立有所侧重的共有产权住房制度,努力做到既能有效扩大住房保障覆盖面,确保住房真正困难的家庭能够进入住房保障体系,又不干扰当地房地产市场正常秩序。

记者了解到,眼下江苏试点的共有产权房,几乎全都是经济适用房类型,即只有符合申领经适房的困难家庭才能享受到。

“应当让更多的人受益。”周岚认为,城市里存在着庞大的“夹心层”人群,他们不符合困难家庭的条件,也拿不到拆迁安置房,可是又无力支付商品房的价格。

对此,周岚委员认为,可以建立多层次的共有产权住房体系,满足不同层次住房困难家庭住房需求,除了经济适用房,还有共有产权廉租住房、共有产权限价商品住房、共有产权普通商品住房。

»相关新闻

宋林飞：房市调控应多样化

昨天,许多政协委员一抵达报到点就被记者重重包围,毫不客气地将关于房价的问题抛了过去……

房价涨跌将如何?全国政协委员、上海银监局局长阎庆民认为,一线城市房价应该不会出现调整,二线城市以及二手房的价格可能会有所下降。目前一套房首付政策不变,二套房首付坚持不低于4成,由此,二手房价格可能会受到冲击,房价出现下降。

全国政协委员、江苏省社科院院长宋林飞对今年房价的走势问题显得十分谨慎,“这个不好一概而论,要分地域和不同商品房的性质。”不过,他随后提出政府在当前情况下应该对房价进行适度监管。

虽然当前南京等多个城市都出现了房地产市场成交量增幅放缓的现象,但在全国两会现场,有关“强化监管”的建议仍占主流。

阎庆民表示,他将提交提案建议能够抑制房地产价格,防止房地

产泡沫。建议征收土地增值税,抑制开发商囤地,比如一块200万元的土地,两年后增为300万,将按照300万价格收税。此外,要控制房地产商的进入门槛。

对类似的税收调控手段,宋林飞没有正面评价,但他提出,不管哪一种税收调控措施,一旦增加了,今后还是要转移到消费者身上。宋林飞建议可采取多样化调控,例如土地收入减少一点,开发商的利润减少一点,从而多重促进房价水平的稳定。同时要加大廉租住房、公共租赁住房的建设,保证商品房市场供应。

全国两会召开前夕,各省市已相继出台房地产调控政策。对此,全国人大法律委副主任洪虎认为,相关政策也该创新,应该建立常态化的机制。洪虎表示,政府低价收购土地,然后高价转让给开发商,在这个过程中,农民又没有得到足够的补偿,而是政府从这里把钱赚去了。这种状况需要调整,而不是光单纯的政策调整就能解决的。

»两会热点前瞻

共享型社会保障网如何编织,网友尤为关注

最低工资制别做“稻草人”

社会保障是社会稳定的“安全网”,社会保障体制改革事关衣食住行和看病、养老等全民切身利益问题。在应对国际金融危机的风浪中,中央正在通过多种举措维护群众利益,确保百姓享受到新农保、低保、工伤和失业保险等社会保障。两会召开在即,社会保障制度改革再度成为广大网民热切关注的焦点话题。在众多两会网民关注热点话题选项中,“社会保障”一直位居前列。广大网民充分期待医疗保险、失业保险、养老保险等社会保障体系建设加快完善,加快编织一张全民共享的社会保障网。

最低工资标准应提高

网友“芝麻与西瓜”说,面对看似铁律的“最低工资线”,许多企业主无动于衷,依然故我。其根源正是政府执法部门的处罚不力,甚至不作为,使得这项严肃的法规失去了其应有的震慑力,成了徒有其表的“稻草人”。

网友“说两句”认为,最低工资制度在中国更多是一种对弱势劳动者的保障,如果政府不为弱势的劳动力制定一个最低工资标准,在资本和劳动力的博弈中,劳动者将会失去最起码的讨价还价

权利。因此在经济形势好的时候,提高最低工资标准很有必要。

网友“松嫩平原”:上调最低工资标准,能为咱们这些“穷忙族”有效减轻压力。这是利国利民的事,支持!同时,应防止物价随着最低工资标准的上调而上涨,希望政府出台调控政策,真正惠及普通劳动者。

治理公务医疗特权

网友“牛建军”说,现在不少医院都是用检查费代替以药养医。如果你身体觉得不舒服,医生都会叫你检查这检查那,最简单的检查都要上百块,检查完了后,才会开药。

“现在的病人在医院里面看病,一般必须在医院里面买药,因为现在的处方一般都开在医院的系统里面,病人根本没有办法在社会上的药店买药,公立医院开的药有时比外面药房的售价贵3倍还多!”网友“清风”说。

网友“卫求实”则提出建议:明确政府财政投入方向为医疗设备、医务人员工资,对所有的药品成本价进行核算并向社会公布,治理公务医疗特权,实行一国一制的医疗报销制度,调整医保范围和报销比例! 据新华网

著名工资研究专家孙群义分析“对最低工资线无动于衷现象”

有一些政府部门官企不分



孙群义

国家人力资源和社会保障部工资研究所研究一室主任,研究员,兼任中国劳动学会工资专业委员会理事、人力资源和社会保障部高级专业技术职称评委会委员。

作为一项于2004年3月1日起施行的劳动和社会保障制度,中国的最低工资保障制度给低收入人群带来了一定的利益保障,但是,围绕这个制度,还有这样那样的争议,而这项制度在各地的执行情况也并不均衡。就一些网友关注的问题,快报记者与著名工资研究专家孙群义进行了一番对话。

现代快报:很多人在展望全国两会时,都对社会保障进行了期望,而近年来,围绕最低工资标准,也不乏争议。

孙群义:最低工资实际上是一个强制性的保障标准。近些年来,最低工资的提高还是挺快的,中间由于金融危机各省市停了一年。对这个事情有不同看法,有的人认为,最低工资标准的提高还是应该停一下,关键是要保增长,企业压力大。但整个来看,最低工资的增长超过了平均工资的增长。有一个说法,好像是说最低工资应该占工资多少比例,其实各国对这个都没有一个共识,这只是一些搞研究的人在研讨,世界还没有整合到这一步。

现代快报:最近,浙江最低工资标准再上调,而这种上调的呼声还是很强烈的。

孙群义:劳动部有要求,如拿到了工资后,考虑到一个人的最低生活要求,柴米油盐啊,这方面的开支,然后再乘以一个抚养系数,再考虑到物价增长,然后再定调整的比例,应该说,这个比例的增长超出了我们的想象。

现代快报:有没有可能,物价的增长稀释了这种增长带来的“感觉”?在有些网友那里,似乎感觉不到。

孙群义:这个比例的增长不仅要考虑到物价,还要考虑到经济增长,有的人感觉不到,可能有自己的原因。最低工资标准不是保障你

的平均生活怎样。

现代快报:有网友认为,许多企业对于面对看似铁律的“最低工资线”无动于衷,最低工资制度成了“稻草人”。您怎么看这个问题?

孙群义:应该说,违反最低工资标准的行为少多了,这些企业主并不傻,公然违反法律踩红线的很少,要有也是特别恶劣的,比如社会渣子才会做出的行为,一般有自己像样产业的企业主是不会这么干的,因为会受到严厉的处罚。比较多的情况是,企业把最低工资标准当成了工资标准。由于法律规定了提供给劳动者的报酬不能低于最低工资标准,所以这种行为也是在打擦边球。

现代快报:有人把这个问题归咎于政府部门处罚不力。

孙群义:对于企业打擦边球行为处罚比较难,因为它是在法律的界限内,并没有明显违反法律。说政府部门处罚不力,这个比较笼统,就拖欠工资来说,实际上很多情况是把非工资情况放了进来,比如业主之间就货款产生纠纷,对外就说是拖欠工资,结果业主“打架”,把工人也拖了进去。对于真正的违法行为,只要有证据,查处绝对没问题。但是有没有个别情况?有没有一些政府部门和企业勾结?这个肯定有。有些小企业和政府部门的亲属有千丝万缕的联系,各方面触犯法规的情况就会有。但大的方面,还不至于出现对法律的整体突破。 快报记者 刘方志