



对于那些焦急等待保障房的居民来说,接下去的几个月是最值得期待的。
“9月底,累计45829套保障房具备分房选房条件,最快10月中旬,将有新一批的保障房住户拿到钥匙。到今年年底,南京四大片区将基本建成,累计8万套保障房具备分房选房条件,30万人‘安居梦圆’。”南京市住建委住房保障处处长蔡熹蔚说。
而在去年年底,南京已经有3100户居民领到了市里的首批保障房。

现代快报记者 杜晓明 郑春平 陶魏斌

美丽南京建设系列报道之五·住房保障篇

保障房“南京style”,30万人圆梦

国内保障房建设遇到的普遍问题,在这里找到了独特的破解之道
全国社保基金的第一笔保障房贷款,放心地借给了南京



上坊保障房片区

优美的小区环境
市民正在参观保障房
保障房的内部装修

现代快报记者 辛一 摄



保障房工程的难题

南京巨量保障房集中上市的背后,却是目前各地保障房建设走入困局的一个争议期。

“在大规模建设保障房的同时,保障房的融资、分配、管理等方面存在的一系列问题,已经慢慢浮出水面,急需解决。”全国工商联房地产商会会长聂梅生说。

审计署发布的2012年城镇保障性安居工程跟踪审计结果,更是加重了一些担忧者的悲观情绪。报告显示,去年的保障房分配当中有近11万户违规,代建单位更是违规出售有2万套之巨,同时审计还曝光全国有57.99亿元专项资金被挪用。

另一个广被诟病的情况是,由于很多地方都将保障房建在偏远地区,同时又缺乏相应的配套设施,导致大量的保障房被空置。“就像一个孤城,人为地把这部分人分割了出去,这是不应该的。”北京大学房地产法研究中心主任楼建波说。

去年,仅山东就有1.29万套保障房出现了空置,同时海南有9000多套、广东1.15万套、云南2.3万套保障房遭遇了同样情况。

“这里面最大的原因,还是配套基础设施或公共服务设施不完善。”蔡熹蔚说。

钱怎么来? 依靠专业化融资

保障房工程目前出现的这些情况,南京有自己的思考和实践。

南京市从2002年开始建设经济适用

房,2012年,又确定建设迈皋桥丁家庄、花岗、西善桥岱山和江宁上坊等四大保障房片区。根据规划,四大片区总共将提供8.28万套保障房,总用地面积约6平方公里,总建筑面积约966万平方米。

“在保障房建设的融资上,南京是比较早进行各种市场化尝试的。”南京安居集团有关人员介绍说。

3年前,南京成立了市保障房建设发展有限公司,在南京市保障房建设指挥部领导下统筹全市的保障房建设和管理,公司由市住建委(原市房管局)、市国土局、市城建集团、市交通集团共同出资10亿元组建。“这是一个专门从事保障性住房建设的公司,对项目建设资金的供给起到了一个‘蓄水池’的功能。”

去年,在市保障房公司基础上,南京成立了安居集团。“通过一些专业化的规划,我们进行了股权划转、优质资产划拨,再加上企业债、定向债的成功发行,大幅提高了集团的综合实力,从而提升了公司的融资能力。”

全国社保基金的第一笔保障房贷款投向南京,事实上是对南京的模式最好的肯定。“这笔资金是30亿元,都用于南京市四大保障性住房项目的建设,对南京的保障房建设的资金启动和工程建设推进起到了关键性作用。”南京安居集团评价说。

房子怎么建? 配套设施是关键

为什么社保基金的第一笔保障房贷款会最终投向南京?要知道,在各地大举开工

保障房项目,对地方财政而言是“压力山大”的,谁都在眼红这笔资金。

南京人能让非常注重资金安全的全国社保基金,放心地把钱借出来,靠的正是南京保障房的独特模式。

“南京的组团开发、配套丰富的闭合运营模式,让社保基金看到了安全投资、获取收益的可能。”事实上,南京市保障房建设模式是在一个大规模的项目内按照“大杂居、小聚居”的原则,规划设计建设不同梯度收入群体的多种房源。

“四大片区中,不但有廉租房、公租房、经济适用房,还有商品房及配套商业等。”蔡熹蔚介绍说,“这种模式有利于不同收入群体和谐共生,有利于就业,有利于项目自身实现收支平衡,更符合社保基金投资项目利于民生的宗旨。”

要想保障房不变成“空城”,除了房子的属性多样化之外,老百姓最关心的是“出门怎么走?”“小孩子上学怎么样?”,还有“看病方便吗?”

“可以告诉大家的是,目前南京在建的四大组团都将有地铁或者轻轨到达,同时,保障房建设时,有将近1/3的面积用作配套设施。这里面包括:教育、文化、社区等。”南京市住建委主任周金良说,“在这一点上,我觉得我们的规划是比较走在前面的。”

目前教育部门已经选派了优质学校到四大保障房片区开办分校,例如南师附中到丁家庄开办分校、金陵中学到岱山开办分校等。截至目前,四大片区也已经开通了9条公交线路。比如丁家庄片区开通了从丁家庄到下关和长途客运站的两条公交线路,中间可以实现16条公交线路的换乘。

至于医疗问题,保障房片区医疗机构

建设、设备配置、功能划分、服务流程、科室设置,也都是按照高标准进行。“我们是按常住人口万分之十一的标准配备医务人员”。

此外,南京的保障房还明确三级医疗机构点对点支援的职责,包括鼓楼医院、市第一医院在内的市属综合医院要下派优秀医生到社区医疗机构坐诊、带教,让保障房片区居民享受优质医疗服务。

谁来入住? 公平和高效很重要

解决了资金和建设问题之外,现在只剩下“谁有资格来住”这个问题。

今年8月,南京出台了新的政策,规定从9月份起,降低保障房申请人群的门槛。

“以前,你能不能住保障房,主要看人均收入和住房面积。”蔡熹蔚介绍说。

显然,在实际的操作中,目前对中低收入住房困难家庭的认定,最好认定的是住房困难程度,最难认定的是收入。“收入应该包括全部财产,但现在采用的都是现金性收入,主要依靠单位证明。很多时候存款、股票、汽车等都很难查清。”

现在,南京市民要申请住房保障,必须先认定家庭财产。有关部门进行了联动,对一些信息进行了联网共享。同时,也规定了家庭财产包括房产、车辆、存款、有价证券、住房公积金等财产。其中,房屋的价值依据同地段上年度二手房成交均价认定。

“有了这把新的尺子,我们希望能让真正需要被保障的人群,能进得了这个保障网,同时又能负担得起。”