

对于临沂市民来说,廉租房、经济适用房这两种保障性住房已不陌生,而今年以后,一个新鲜的概念被提得越来越多,这就是公共租赁住房。在临沂市2011年保障性住房建设计划中,全市计划开工建设公租房3800套,计划竣工2720套。

公租房真的能解决中低收入群体的住房问题吗?它会对临沂楼市产生怎样的影响?这一面向“夹心层”的“中国式小屋”,能否改变当前人们重买轻租的住房心态,建立合理的居住消费观念?

# 公租房为“夹心层”圆住房梦

## “重购轻租”旧观念或将同时破除

### “夹心层”的安居梦

只要有时间,魏鹏就会浏览各种房产网,看看有没有合适的房子,他和女朋友已恋爱经五年,如果能在临沂买套房子安顿下来,他们就能顺理成章地结婚了。

魏鹏和女朋友是同乡,平邑农村的出身一直让他们多少感到有些自卑,他们羡慕那些从出生就能等着有拆迁安置房的城里的同学,或者那些至少能给孩子们付首付的家长。

魏鹏说,从土里刨食的供他们把大学读完就已经很不容易了,别说房子的首付,即使是买房子所需要的各种税费,父母

都没有钱交,所以只能靠自己。

很多次,魏鹏都希望能到临沂申请到经济适用房或者廉租房,但是作为一个户口不在城区的人,是不符合条件的。

在临沂,申请经济适用房的条件之一是具有临沂市城市建成区内常住户口的居民,上年度家庭可支配收入低于2.3万元;申请廉租房的条件之一是享受城市居民最低生活保障且人均住房面积低于10平方米的家庭,或人均收入低于统计部门公布的上年度城市居民人均可支配收入50%的无房家庭。

不能租廉租房,却买不起经济适用房;不能买经济适用房,却买不起商品房;刚刚毕业,收入不低但没有积蓄,买不起房又租不到便宜、稳定的房子——“夹心层”的定义就是说的像魏鹏这样的人。

每次,当别人说起“夹心层”这个词的时候,魏鹏心里就一阵难过。他从小成绩就很好,村里的人都说他将来一定能有大出息,没想到大学毕业了,在市区找到了一份收入不低的白领的工作,却变成了高不成低不就的“夹心层”。

### 公租房的“临沂模式”

2010年,山东省下发了《关于加快发展公共租赁住房的实施办法》;2011年,临沂市新建保障性住房面积205万平方米,公共租赁住房3800套,23万平方米,确保开工建设3800套公租房。

魏鹏当然知道这些政策的意义,与此前普遍推行的廉租房和经济适用房等住房保障政策不同,这些政策将此前既不符合经济适用房、廉租房等住房保障条件,又没有能力购买商品房的“夹心层”,纳入了保障的范畴。

魏鹏和女朋友两个人的月收入加起来5000多元,除了给双方父母的2000元钱,他们生活中的最大开支就是租房了。

最近,为了让在银行工作的女朋友离单位近一些,他们把在蒙山大道租的相对便宜的房子迁到了竹林桥小区,每个月的房租又增加了500块。

每个月,他们能不花的钱就不花,只想多攒点钱,付个首付,哪怕是只有一套四五十平米小房子的首付。

“《蜗居》中有一句话:攒钱的速度永远赶不上房价上涨的速度。现在每个月付的房租都能交商品房的月供了。我们现在就想多攒点首付,到时候还贷款的时候也轻松一些。”魏鹏说。

在8月8日,山东省保障性安居工程与农村住房建设调度会上,临沂市委副书记、市长张务锋说,临沂要积极推动廉租

住房和经济适用房并轨,将中低收入家庭、外来务工人员、“夹心层”职工和国有林场管护职工等全部纳入保障范围,要求所有经济适用房及5万平方米以上的开发项目,配建不少于5%的公共租赁住房,并鼓励支持企业利用自有土地建设公共租赁住房。

据了解,临沂在建设方式上采取多种形式筹措房源:一是由政府财政投资进行集中建设,纳入住房保障范围。二是鼓励开发企业进行自建、自有、自管,参照经济适用住房的政策执行,在商品房开发中配建。三是整合现有的公房资源,通过置换或者清理现有公房作为公共租赁住房。四是通过政府市场收购住房或者长期租赁作为公共租赁住房。

### 观点: 公租房或改变“重购轻租”观念

临沂大学商学院房地产经营管理专业的季朝文说,公共租赁住房上市,会把“夹心层”人群吸引过去,有利于引导更多人转变住房观念,觉得“租房比硬着头皮买房生活得更好”,政府提供公共租赁住房是一种“过渡房”,是城市化进程中的一种保障方法,这样就减少了城市化的成本,提高了“夹心层”的生活质量。

像魏鹏一样,租房人租到的都是私人的房子,魏鹏说,租房是一种“迫不得已”的选择,一旦有条件,他不做“房奴”也要购房。

季朝文认为,临沂并不缺少租赁房源,缺的是中小户型、集体宿舍、中低租金的房源,一些刚步入社会的大学生选择“合租”来应对住房问题,长期处在不安定的心理状态中,租房者的权益保护明显薄弱,所以才出现“重买轻租”的现象,如果有稳定的公共租赁房源,

那么人们在买房时会更加理智,租房者的权益也会得到更好的保证,有可能让人们“转购为租”。

季朝文说,从长期来看,公共租赁住房是对城市房地产的一个有益补充,不会对整个房地产业造成震动,作为保障性住房的一个重要组成部分,可以有效保障在城市中各个阶层的居住利益。

公共租赁住房能够真正完善起来,它可能在一定程度上抑制房价继续攀升,让人们放弃急于买房的心理。购房的人少了,房价也会有所回落,这样又能让一部分人住进自己的房子里。

但是现在来看,对于众多真正需要住房的“夹心层”而言,开工建设的公租房数量仍有很大差距。季朝文认为,从这个角度讲,无论是经济支持还是政策出台,公租房需要做的仍然很多。

文/本报记者 张帆

齐鲁晚报系 鲁南商报

# 中秋团购 尽在 967096

我们有您最需要的商品 我们有绝对优惠的价格 我们有最佳的销售渠道

您还在思考如何更省钱?

鲁南商报专业策划团队 策划给力团购 必须的!

欢迎各界朋友参加我们的团购会

参与团购

景芝景阳春 双旋古堡660葡萄酒 蒙山老窖 沂州府系列

副食

得利斯 莱芜黑猪肉 益臻房系列

服饰

众邦男装

娱乐

拿钱酒吧 钻石钱柜

健身

庆华健身

美容

千尔千幽

珠宝

眼镜

期待更多商家参与

团购热线: 967096 商家参与热线: 13665396648 15866937315