

杭州公租房政策出台10年,让不少心怀梦想的人能够留在杭州
十年来,一方面申请人数激增,一方面“退出难”还是个老问题

入住容易退出难,公租房尝试智能门禁

杭州是全国最早推出公租房现房的城市。

本报记者 詹丽华

不久前,杭州市刚刚调整了市本级公租房保障家庭收入准入标准及货币申领手续,一个明显变化是:申请家庭上年度人均收入标准从低于56276元调整至低于61172元。也就是说,公租房的申请收入门槛比以前调得更低了。

2009年,杭州出台了《杭州市区经济租赁住房管理办法(试行)》,面向住房保障“夹心层”群体,推出了经济租赁住房,当年年底,杭州即开始大力推进公共租赁住房建设。迄今算来,也有十年了。

杭州开风气之先的公租房,十年来,让一些辛苦打拼的人能够省下大笔租房开支,让不少心怀梦想的人能够留在杭州。不过让管理部门头疼的还是退出机制,相关部门也采取了很多新办法来解决,以便让最需要的人能住上公租房。



杭州公租房公开选房。本报资料照片

一批新房源“已在路上” 新一轮公租房配建,增加20993套房源

公租房房源紧张是摆在面前的现实困难,但最主要的原因并非是“房源分配完了”,而是自2016年以后申请人数激增。

有一组杭州市公租房历年申请量的公开数据:2015年是7300余户;2016年是1.3万余户;2017年一下子增加到2.6万余户,而且还在逐年增加,这样的趋势其实总体上与杭州城市发展进程以及人才净流入量是相吻合的。

只是2017年以前,人们对公租房的印象是“房等人”;而2017年以后,因为申请人数激增,房源供应迅速转变成了“人等房”,所以大家一下子感觉等待周期变长了。实际上,房屋的施工建设周期原本就比较长。

2017年,作为培育和发展住房租赁市场的12个试点城市之一,杭州开始进一步加大公租房房源供给力度,以“未来5年公共租赁住房保有总量不少于8万套”为总目标,对公租房配建政策进行了再一次明确。杭州9个主城区商品住宅项目用地配建公共租赁住房比例不低于总建筑面积的10%,萧山区、余杭区、富阳区配建比例不低于5%。

根据相关部门提供的最新数据,新一轮公租房配建工作启动至今,已有公告挂牌商品住宅出让地块175宗,应配建公租房126.14万平方米,预计可建设房源20993套。其中市本级65宗,应配建面积64.6万平方米。

“虽然目前大家是在等待,但2018年我们的公租房申请模式是‘货币补贴为主,实物配租预登记相结合’这一模式,就是说,先拿钱,在房源建设可供应之后,就可以申请实物配租了。”他说,虽然目前预登记的具体细则暂时还未明确,但从公租房申请的趋势来看,申请货币补贴的人数已经明显增多。

破解“退出难” 智能门禁很有效,但还需要承租人配合

去年8月,杭州市住保房管局曾发布过一次公租房退出数据,根据当时的通告:2017年12月至2018年6月,共有1475人因变更保障形式、租赁期满等原因退出公租房保障。

这组数据至今仍时不时被各个渠道转载,甚至张冠李戴,套用到不同的统计时间段内。

据钱江晚报记者了解,今年上半年的统计数据虽未正式公布,但基本与去年同期持平,还略有提高。

公租房退出机制运行顺畅是好事,这意味着在公租房房源能够更快地轮转,而房源数量不能快速增加的情况下,轮转速度提高,公租房能够惠及的人数也能增加。

从目前了解到的情况看,原申请人退出的原因主要有四类:购买商品住房,不再符合保障条件;变更保障形式;离开杭

州。

“这两年因申请变更保障形式而退出的人多起来了,其次是因为购房而退出的。”一位保障房业务处室负责人告诉记者,在“变更保障形式”这一注销类型中,放弃实物配租后,可以申请当年的货币补贴,所以比较容易被申请人接受。

总有一些例外,采访中,不止一位工作人员跟记者说起他们碰到的难题,就是退出难。比如原申请人过世,其亲属在不告知管理部门的情况下私自侵占公租房;比如原申请人离开杭州,却迟迟不退租,直到被工作人员在日常巡查中发现;比如原申请人购买了商品房,退租后却坚持不搬离,工作人员反复上门劝导……

虽然有明确规定,对于采取隐瞒事实、提供虚假资料、伪造证明材料等手段,骗取公租房的,自取消其公租房资格之日起5年内,不再具有公租房申请资格。但碰到上述种种“例外”,怎么办呢?除了反复上门劝退,从工作效率上看,智能门禁系统是目前比较行之有效的方式。

目前,杭州已有37个公租房小区、2万余套房源实现了智能化管理,也就是将三级智能门禁卡与住户的租赁期限、租金缴纳情况进行关联,在人性化提醒、梯度退出基础上,加强技术性约束,争取了管理的主动性。“比如在申请人租赁合同到期前3个月,我们会通过短信等形式提醒其办理续审手续。如果续审没有通过,租期到期以后他的门禁卡就会被电脑自动停用,进不了门。”一位工作人员说,这样一来申请人会主动找管理中心,比他们反复联系对方更有效。

当然,即便如此也有极端个例。比如有住户为了逃避智能门禁管理,偷偷更换门锁。“这样的人是极少数,大多数住户还是能主动配合我们工作的。”

新闻背景

杭州公租房简史

杭州是全国最早推出公租房现房的城市。

2009年,杭州首次向社会开展了市本级公共租赁住房试点配租工作,推出房源97套。

暂时买不起房,就向政府长期租房住。这种全新住房保障制度一经推出,就吸引了许多人的目光。

虽然当时首批推出的公租房只有97套,但是就是这97套房子,让杭州成为最早推出公租房现房的城市,也宣告了杭州“公租房时代”的来临。

当时租赁时长为3年,时间到了可以选择续租或者退租。

据当时媒体报道,3年之后,97户中的过半租户因为收入的改善,告别了曾为他们带来温暖安定的这片屋檐。另外有40户选择续租。

而当年,杭州累计推出的公共租赁住房数量已达万余套。

2011年,杭州首次试行在商品住宅出让用地中配建保障性住房,首轮商品住宅配建公租房工作由此正式启动。

2011年5月5日,滨江的一宗商住地成功出让,也即现在的玲珑府,成为杭州首宗项目内配建公租房地块。

2013年2月,杭州首轮25个商品房项目内配建的公租房全部交付。

杭州最早交付的商品房项目内配建公租房则是城东的普福心苑(远洋心里),该项目2011年6月拿地,2014年7月交付。

考虑到公租房源的紧张,杭州市在2017年发布《关于杭州市加快培育和发展住房租赁市场试点方案的通知》,提出了“未来5年公租房保有总量不少于8万套”的总目标,并且明确了商品住宅项目用地配建比例和范围。

2018年,杭州公租房受理模式发生变化,与往年最大的不同是,由过去的申请家庭自主选择实物配租或货币补贴,调整为货币补贴、实物配租预登记相结合的模式。

2019年7月,杭州入围中央财政支持住房租赁试点名单,3年内争取24亿元中央财政资金。据介绍,这些钱将被用于公租房、蓝领公寓、人才专项租赁住房等方面。