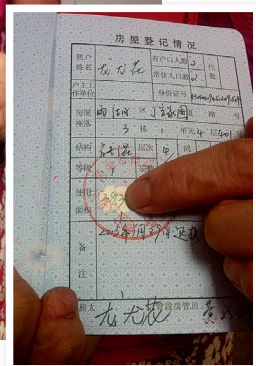


# 他们的故事：湘潭廉租房涨价之后

(上接 A04 版)  
 ■ 涨价之外的困惑



▲ 龙尤花的公租房凭证被收上去去年检再发还后，她发现，凭证上的住房面积被用修正液涂改了。



除了租金不断上涨让租户们不能接受，另一方面，廉租房凭证收上去去年检，发下来就成了“公租房凭证”，住房面积在换证后就突然就变大了，或者原有的住房面积被用修正液直接涂改……这些看起来突兀的变动，让租户们对廉租房管理部门处理事情的方式方法也感到不满。

## 住房类别、房屋面积说变就变

2011年5月，龙尤花和小区内第二批入住的租客们同时拿到了湘潭市房产局下发的廉租房凭证，凭证上注明她的房子面积为35.8㎡。

“2011年我交了996元，已经算小区里的‘高租户’了。”刚入住时，小区的房子都是毛坯房，装修费用都是龙尤花自己支付的。“花了2万多元装修，2012年，雨湖区房管所就说每年要换一次证，于是将我的廉租房凭证收回，但之后发给我的就不再是廉租房凭证了，而是公租房凭证——但当时没有任何人来跟我解释为什么突然就换了。”

和龙尤花有着相同经历的还有同小区的另外97户租户。76岁的租户郑登桂于今年7月收到了一份雨湖区房管所下发的名为《湘潭市房产管理局关于调整龙尤花等98户家庭住房保障类别的通知》，因“家庭收入状况改善，不再符合廉租房保障条件，但符合公共租赁住房准入条件”，他们这98户租户的廉租房都成了公租房，郑登桂家的租金也从“1.10元/㎡·月涨为2.50元/㎡·月”。

尽管收到了文件通知，但龙尤花的租金却并不是从文件

下发日起涨价的。“住进来的时候，我是廉租住户，收费也比别人家多了几百元。房子面积都一样，邻居家租金是400多元，我却出了近千元。再后来，房租接连上涨，却连个理由都没有，直到现在才给我们一份姗姗来迟的‘更改住房类别’通知。”

此外，龙尤花的公租房凭证在2013年由雨湖区房管所收上去检查再发还给她之后，她发现，凭证上的住房面积变了：原本写明的使用面积是35.8㎡，现在被用涂改液直接涂改成了38.3㎡。

除了龙尤花，乐园新村廉租小区的租户易红莲也因为“这证一收上去检查，再还回来时房子的面积就不同了”而苦恼。56岁的易红莲和丈夫邓俭球都是残疾人，她右眼失明，丈夫双手不便。2010年，作为首批入住乐园新村廉租小区的租客，易红莲缴纳了一年的房租——498元。“我记得很清楚，当时廉租房凭证上的面积写的是37.5㎡。但我现在在这本廉租房凭证被换掉了，面积写的是50.57㎡。面积大了，租金就涨了，我今年交了698元。都说‘廉租廉租’，怎么这房租越租越贵了？”

## ■ 声音

### 雨湖区房管所：涨价、更换房屋类别都是按政策来

面对廉租房社区居民的质疑，湘潭市雨湖区房管所的黄新林主任表示，廉租房并非像居民所描述的那样“无理由涨价”：“我们是按上头的意思办事，湘潭市房地产管理局（以下简称房产局）给了我们这份《关于调整湘潭市城区多层廉租住房租金标准的通知》，我们也张贴在小区里了，涨价是合法的。”

至于租户们质疑的房屋面积造假，黄新林表示，廉租房建成后，市房产局曾派专业测量队前往每个

房子进行测量，并无造假。之后，黄新林拿出了一份丁字家园廉租小区的《户室面积对照表》，“这上面的面积都是专业测量得出，以前只算使用面积，也就是套内面积，但现在文件里写明要用建筑面积计算，也就是套内面积加分摊面积的总和，面积大了，租户的租金也会相应上涨”。

而对于龙尤花等98户家庭房屋被“转换类别”，黄新林说，按照湘潭市房产局的规定，月收入在

1024元以上的就要按公租房收费，龙尤花的退休金有1200元，已经超过了租住廉租房的标准。“本来她居住的这类公租房，市里规定的标准是5元/㎡·月，但是由于时间紧张，分给住户的都是没有装修过的房子，所以除去装修等费用，现在对于部分住户是按2.5元/㎡·月的标准收取房租。廉租房变为公租房，房租肯定会上涨。”

### 湘潭市房产局：有权制定和调整当地租金标准

针对租户提出的“无人就涨价问题来征询他们的意见”的问题，湘潭市房产局办公室主任赵强介绍，湘潭市此次廉租房涨价，是由湘潭市房产局向市政府和市物价局提出涨价的建议，然后由市物价局进行价格审定，再由市房产局和物价局共同主持召开座谈会，邀请了湘潭市廉租小区租户代表、市人大代表、政协委员以及市区房管所代表共同听证的。至于是否有邀请丁字家园和乐园新村两个廉租小区的租户参加，因为是上半年的事情，所以他记不清楚了：“全市有10多个廉租小区，邀请的租户代表不一定有他们小区里的。”

那么，湘潭市的廉租房为何要涨价呢？赵强表示，在2013年之前，湘潭市廉租房执行的租金标准是“月租金按使用面积1.10元/㎡·月收取”，属于全省地州、市中最低标准之一。而随着廉租住房使用年限的增加和配套设施的不断完善，房屋的维护维修工程量逐年明显增加；同时因受物价指数不断上涨等因素的影响，维护和管理人工、材料等的运营费用也大幅上涨。所以，之前的租金标准根本无法适应维修维护及管理需要。因此，经向湘潭市物价局申请，通过成本核算等严格程序，并经湘潭市人民政府同意，出台了《调价服[2013]89号文件》，也就是廉租小区居民收到的《关于调整湘潭市城区多层廉租住房租金标准的通知》。

然而，廉租房房租涨价为何早在文件下发前就开始施行呢？赵强向记者坦言：“没有下发文件前就多收房租，这确实是有问题的。不过我们在2013年年底也承认了错



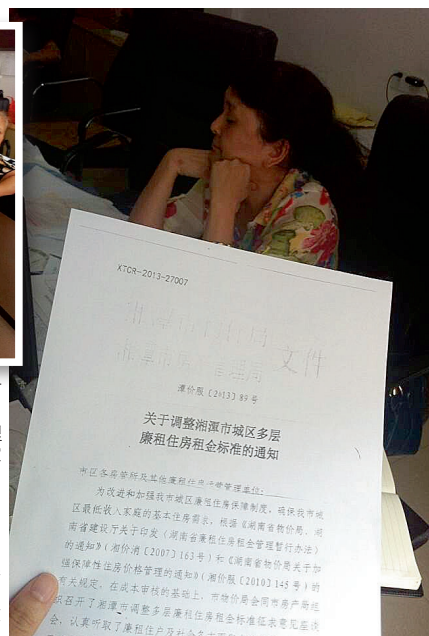
▲ 房租涨价几年后，丁字家园廉租小区的98户租户才收到这份《湘潭市房产管理局关于调整龙尤花等98户家庭住房保障类别的通知》。

7月，这份“涨价通知”被张贴在当地廉租房小区里，将湘潭市城区多层廉租住房基本租金标准由原每平方米使用面积1.10元/月调整为按建筑面积每平方米1.15元/月。

误，将多收的租金都退给了租户。”

当记者问到省内其他市州的廉租小区是否也涨价了时，赵强回答：“其他市州的廉租房没涨价我们不知道，但湘潭市的廉租房租金上涨是面向全市执行的。”赵强表示，根据《湖南省廉租住房租金管理暂行办法》第四条，市州、县价格行政主管部门会同同级房地产行政主管部门负责廉租住房租金标准的制定和监督，市房产局有权与市物价局制定和调整当地租金标准。

赵强还介绍，现如今廉租房和公租房已经实行并轨，也就是说，同样的房子，实行两种不同的收费标准。条件困难的，按照廉租房的



标准来收费；而条件相对好一点的就会按照公租房的标准来收费。“收入和是否无房是判断廉租和公租房的两个标准。”

对于极其贫困、没能力交房租的租户，赵强认为这已经成为国家兴建廉租房后的一大社会问题。“按理来说，拖欠租金应腾退保障性住房，但一旦租户真的既不交租、也不腾退住房，我们的工作人员也很难真的去赶走他们。”

至于租户反映的“恐吓催租”的问题，赵强也表示，“威胁租户收租这一定是我们工作人员的处理方法有问题，我会把情况登记下来，尽快调查清楚，予以改正”。

## ■ 编后语

### 廉租房涨价：合法，更应“合情”

当廉租房遇上涨价，事情就不会像普通房东要求涨价那么简单。

政府的一纸公文，的确能让涨价变得“合法”；物价指数、费用上涨等理由也能让涨价显得迫切。然而，租住在廉租小区的，绝大多数都是老弱贫病，他们的家庭财政规划往往会精确到10块钱甚至1块钱，也就是说，这看似涨幅不大的涨价，足以让贫困的租户愁眉不展。

也正因如此，有关部门在当起廉租房“房东”、收取租金的过程中，也许能够做得更加温情：物价诚然在上涨，维护成本的确在提升，但这些客观存在的问题是否还有更体贴的办法？比如，房屋老化增加的维护成本是否可以由政府来分担，而不是直接将其转嫁到租户身上？再比如，在进行涨价听证等了解民情民意的步骤时，能否做到不粗放，征求民意的工作更细化一点，深入到社区里，真正做到了解到大多数人的实际情况和心声……

廉租房，本身是国家照顾贫困家庭，让“居者有其房”的有力政策。在推行的过程中，如果“房东们”能够在让涨价合法的同时也涨得“合情”，那么涨价给租户们带来的烦恼也会少一些，彼此的心也会更近一些。