

公租房建设与管理问题的思考

张玉龙

桂林市七星房产管理处 广西 桂林 541000

摘要:我国的住房保障在实现基本保障应保尽保以后,进入了以保障性租赁住房为重点的发展阶段。现代社会经济发展,给公民购置、租赁住房带来了一定的经济压力。住房难、租房难的社会问题,逐渐受到了社会各界的关注。为了解决住房难、租房难的问题,政府坚持为人民服务,落实并完善住房保障政策和住房供应体系,为提升民生质量提供政策支持。下面对健全完善住房保障政策、供应体系进行了分析,希望为政府相关部门提升工作质量,提供有效的参考。

关键词:保障性租赁住房;建设管理;管理机制;实施措施

Consideration on the construction and management of public rental housing

Zhang Yulong

Guilin Qixing Real Estate Management Office, Guangxi Zhuang Autonomous Region, Guilin 541000

Abstract: After the realization of basic security should be guaranteed, the housing security in our country has entered a development stage focusing on the affordable rental housing. The development of modern society and economy has brought certain economic pressure on citizens to buy and rent housing. The social problem of difficult housing and rent has gradually attracted the attention of all walks of life. In order to solve the problem of difficult housing and rental housing, the government is committed to serving the people, implementing and improving the housing security policy and housing supply system, and providing policy support for improving the quality of people's livelihood. The following part analyzes the improvement of housing security policy and supply system, hoping to provide effective reference for relevant government departments to improve the quality of work.

Key words: affordable rental housing; Construction management; Management mechanism; Implementation measures

1 保障性公共租赁住房相关概述

公共租赁住房,是指政府提供政策支持,限定套型面积和租赁价格,面向规定对象提供的保障性租赁住房^[1]。公共租赁住房可以是成套住宅,也可以是集体宿舍。通常情况下单套公租房的建筑面积控制在60平方米以内。城镇保障性公租房近年来在供给端、需求端出现了新的特点。供给端方面,保障类型定位发生了转变^[2]。通过一系列顶层设计打通保障租赁住房促发展的实现路径。在保障类型结构上的转变,加大了对保障性租赁住房的建设,加快住房保障体系类型结构调整。筹建主体和筹建方式发生转变,筹建主体转向政府主导、市场和社会参与,房源筹集方式转向新建加既有建筑改建相结合^[3]。保障群体和保障条件发生转变,转向关注人的差异性需求,逐渐让符合条件的群体能够平等享有公共服务。在需求端方面,主要呈现出量大面广、阶段性、职住平衡多样性、具有发展功能等特征^[4]。

2 公租房建设问题及对策

目前国内保障性公租房的建设中,存在资金管理问题。

一方面是由于施工等工作阶段的造价管理观念、方法落后。尽管目前也在积极转变计价模式,但是传统的计价模式根深蒂固,影响力较大,短时间仍然不能解决其采取定额模式的缺点^[5]。所以要改进建筑工程中的造价管理观念,改变建筑工程施工项目的造价控制现状。另一方面可能是由于公租房建设的融资渠道过于单一。政府是公租房融资主要的提供者。公租房存在不能在市场上自由买卖、租金相对较低等现象导致资金回收速度较慢,因此银行等金融机构对公租房缺乏兴趣。

对此,需要在公租房建设过程中积极改进采购、施工、竣工后等各个阶段的造价管理工作。应顺应发展潮流,积极学习先进管理经验,完善自身造价管理制度^[6]。公租房建设工程中的造价预结算审计主要是在工程预算审计、编制工程预算、招标工程估价业务咨询服务等方面进行工作。在工程预算审计阶段,就能可做到明确预算造价,经审计后给施工单位提供出工程预算。材料采购中要细致考量材料的供货方式、价格、运输方式、制造期限、到货地点要素,判断这

些要素对费用可能产生的影响,合理控制材料购置成本。施工建设过程中应推动实现造价管控工作的科学化、合理化和规范化发展,切实为提升建筑工程的质量提供保障。需要施工人员、管理人员、造价人员管控人员,在建筑施工阶段开展多方位、多角度的协调合作,让工程造价管理工作更具合理有效性。另一方面要积极拓宽公租房融资渠道。可以通过政府财政收入,土地转让收入,政府补助资金,公租房租金收入,政府债券获益,地方政府债券等渠道获取持续、充足的公租房资金投入。保证资金的源源不断,公租房才能保质保量完工。

3 公租房的管理改进对策

3.1 完善相关政策

在住房保障体系方面,有关部门应积极推进发展规划的制定工作,并在工作过程中,严格按照当地的住房发展规划要求,编制与当地住房发展情况相适应的保障体系。要求在编制中,对住房保障的目标、指标先进行合理规划,重点突出保障效果。还可以重点对强化住房体系,实行针对性的顶层设计。在当地区域内进行综合性质的住房保障体系^[7]。在体系中,包含了公租房、租赁房、产权房、棚改区域以及老旧小区在内的多种住房形式。尽可能满足存在住房困难的民众需求。可以在当地大力推广公租房新工作机制,并在公租房管理过程中,根据发展路线,来逐步将发展方向向重点改进政策性租赁住房制度迈进,实现对住房保障管理的生命周期管理,对于改进住房保障制度的工作质量具有重要意义。有利于提升居民在居住过程中的良好体验感。对房屋进行管理时,可以提升对智能信息技术的应用能力,在智能系统中进行管理,提升服务质量。

3.2 完善住房保障供应体系

为了在实际的工作过程中,实现对保障性公租房的周期动态管理。可以从以下几个方面的工作进行加强。(1)应不断在房源、保障对象的清点方面进行工作的完善,并对现有的重点房源进行关注,严格按照相关规定要求,对房源进行资产登记;对保障对象,应进行全面、细致的清点、核对,如果有保障对象的相关信息登记不完整,应完善其资料,切实维护保障对象的住房权益^[8]。(2)健全公租房保障标准动态调整机制。这方面的工作中应对现有的住房保障水平评价体系,进行不断的完善调整。实现在原有住房保障覆盖率的基础上,提升住房保障工作的最终效果。结合推动周边区域的经济发展需求,推进经济圈主轴城市住房保障信息共享。并在周边区域内,进行住房保障同城化的积极应用,实现住房保障信息的区域化联动。(3)建立保障对象进入退出审核监管机制。应在实际工作中,坚持进行细致的信用信息归集、分类工作,并将信用管理系统,与银行等机构的信用管理系统进行衔接,针对守信用于予以联合激励,对失信用户予以联合惩治。从而实现公租房准入审核的精准度。配合应用定期复核管理方法,如果该房源、承租人不再满足

公租房的应用标准,则可以通过信用约束、司法追究形式,终止保障关系,实现管理效率的大幅提升^[9]。(4)加强公租房建设运营管理。应予以筹集公租房方式的大力支持,制定并不断完善相关管理办法,可以将闲置的存量商业用房,在合理协商的情况下改建成公租房。针对当地各住房工程建设,应积极进行监督管理,提升住房的建设品质,并完善配套基础设施建设,做好民生工程。(5)积极推进政府购买公租房运营管理服务试点。对于公租房大社区的整体管理工作,可以采用成立居民议事会的形式,在公租房区域内,也应用街道、社区管理机制。同时,给予各地推行政府购买服务方式的鼓励,引入企业或其他机构参与公租房管理服务,改进公租房运营管理工作,实现管理的规范化发展。

切实完善公租房租赁补贴制度。在公租房租赁补贴制度方面,应尽可能进行完善,对于现存的租赁补贴短板,进行重点改进。如果住房保障对象,是基本公共服务职工、青年医护人员、教师等进步群体,可以适当予以更高的补贴标准。对于补贴额发放流程,应进行监督与完善,保证住房补贴政策的公平公正。对于政策性租赁住房、共有产权住房,应以足够的社会资金,来鼓励建设租赁住房,充分发挥租赁住房的有数。也可以将闲置的商业用房,改建成租赁住房。政策支持主要从资金方面着手,可以在一定期限内免除收入线门槛,降低无房、非户籍、新落户、大学生等群体的住房压力,至期满后转为市场租赁住房。结合“家在四川”人才安居工程,探索发展共有产权住房。稳步推进棚户区改造。在年初计划化一整年的目标任务,并将任务内容,下分到下级管理区域中,最好是落实到具体项目中,在逐层下分工作任务的过程中,进行责任制的下放,提升各层级工作人员的责任意识,对于提升最终的住房保障政策应用效果起到积极作用。

3.3 完善公租房管理的工作基础

为了从不同角度,规范保障保障性公租房政策的实际应用效果。政府应积极应用现代化技术,对住房保障信息、住房保障资金,进行系统化的高效管理。要想让应用到住房保障中的资金、应用到现实环境中的棚户区改造等项目拨款中,在工作中形成较为丰富的实物工作量,应在工作中强化资金绩效工作质量。在新技术的应用方面,积极应用现代信息化技术,可以大力推进住房保障信息化建设。在住房信息的管理过程中,借助公租房信息系统,实现各地住房保障个人、房信息的联动,提升对已有数据的导入速度,尽快将信息化的管理系统用到实处;住房保障服务的办理形式应做到尽可能的多样化,可以大力推广网上办理,让保障户可以使用信息平台,完成住房服务的网上申请。可以使用大数据技术,强化住房政策信息方面的公开工作。及时通过政府网站、政务新媒体,例如短视频、公众号等平台,向社会大众公开棚改计划、项目清单、项目进行时间、分配相关政策等信息,尽可能提升住房保障政策的透明化应用过程。

结语：结合以上的分析内容来看，可知未来国内保障性的公共租赁住房，对公民生活质量的提升以及社会经济发展有着重要的现实意义。通过政府政策的引导支持，并加大资金投入建设高质量的公租房，通过强化公租房管理，完善住房保障，形成更加完善的供应体系。在公租房建设与管理问题进行分析探讨，为公民提供更具有安全感的社会保障服务，有利于稳定社会环境，提升生活质量，促进社会的全面发展。

参考文献

- [1]踪程,陈立文. 保障性住房居民福利认同、住房满意度与主观幸福感[J]. 财经问题研究,2021(11):120-128,后插1. DOI:10.19654/j.cnki.cjwtyj.2021.11.012.
- [2]刘继同. 社会福利服务、专业社会工作与中国现代社会福利制度建设目标[J]. 暨南学报(哲学社会科学版), 2021,43(8):12-23. DOI:10.3969/j.issn.1000-5072.2021.08. 002.
- [3]踪程. 保障性住房居民福利认同影响因素研究[J]. 经济问题,2020(1):112-122.
- [4]彭朝辉. 基于人口流动的住房保障制度改善策略探讨[J]. 中国集体经济,2022(27):67-69.
- [5]杨楠. 我国公共租赁住房建设和分配管理情况分析——以杭州市为例[J]. 价值工程,2021,40(19):87-89. DOI:10.3969/j.issn.1006-4311.2021.19.043.
- [6]靳银凤. 基于政府与社会合作模式的公共租赁住房投资建设和运营中的财务管理问题及对策建议[J]. 企业改革与管理,2018(14):113-114.
- [7]王光远,罗珺. 昆山市公共租赁住房规划建设和管理策略研究[J]. 江苏建筑,2011(1):32-34,63. DOI:10.3969/j.issn.1005-6270.2011.01.012.
- [8]余宛霖. 加强公共租赁住房企业营运资金管理的研究[J]. 中国总会计师,2020(10):162-164. DOI:10.3969/j.issn.1672-576X.2020.10.067.
- [9]杨梦涯. 公共租赁住房建设和管理重在解决好三个问题[J]. 成都行政学院学报,2012(2):38-42. DOI:10.3969/j.issn.1008-5947.2012.02.010.