

# 谈当前公租房管理制度的完善

陈修梅

(西安工商学院 陕西西安 710200)

**【摘要】** 公租房可以为我国经济发展与城市化建设奠定群众保障基础,其制度建设与完善可推动社会公平的实现,弥补市场不足,然而现阶段,我国公租房管理急需解决违规转租、维护资金缺口、“租赁同权”推进等问题,对此,本文提出相应的制度与政策建议,以求从真正意义上实现公租房管理的规范化、制度化及法律化,将公租房的保障实效充分地发挥出来。

**【关键词】** 公租房;管理;制度建设

DOI:10.18686/jyxx.v2i11.38399

公租房的全称为公共租赁住房,属于租赁性质的保障住房,政府对其提供政策方面的支持,并由市场力量参与。在经历过近年来规模较大的公租房建设之后,当前我国各地区的公租房项目已经先后建成并投入使用,在对很多中低收入家庭以及新市民家庭住房困难问题的解决中发挥着不容忽视的重要作用。然而在实际的运营过程中,我国公租房管理亦存在着部分痛点现象,它们的解决需要通过相应制度的制定、实施及不断完善来提供支持,本文对此展开研究。

## 1 公租房的社会需求

其实,我国保障性住房的类型不止一种,经济适用房、限价商品住房、廉租房以及公租房均是保障性住房的组成形式,其中,前3种保障性住房无法实现对我国具有住房需求的夹心层人群的覆盖,公租房恰恰能够将这一不足弥补。对于夹心层人群而言,他们通常在城市中没有足够高的收入,收入水平大致为中等偏下,没有能力购买市场上的房源,或者没有足够的财力去租赁市场房源,而与此同时,这些人群又并不符合申请廉租房或者经济适用房的条件。通常,城市的夹心层人群以外来务工人员或者新入职的员工为主,他们在城市的建设与发展过程中发挥着中坚力量的作用,或为其注入新鲜血液,且十分需要将以往的住房条件改进。在产权方面来看,个人并非拥有公租房产权的一方,其产权是由政府所掌握的,一般情况下,政府会以低于市面的价格将公租房租赁给一些新入职的员工或者外来务工人员等处于夹心层的人群,这一类型的保障性住房形式能够在一定程度上将城市乃至我国整个社会的住房供应体系优化。

## 2 公租房制度建设的重要性与当前管理需要解决的问题

### 2.1 进行公租房制度建设的重要性

根据公租房的社会性需求可知,公租房的建设与运营能够为城市乃至我国的经济的发展以及城市化建设打下较为坚实的群众保障基础。而从公租房的制度建设及其不断完善层面来看,其重要性主要有以下体现:

#### 2.1.1 为社会公平的实现形成有力推动

与近年来我国经济的突飞猛进增长相伴随,社会成员之间的贫富差距以及财富分配不均等问题及矛盾越来越突出,在我国现行的住房体系之下,有很多的资源集中以及监管缺失现象存在,这在较大程度上使得房屋逐渐发展为我国市场中的“稀缺资源”,并进一步成为加剧财富分配差距

状况的重要推手。通过建设并不断完善公租房制度,采用政府宏观调控手段制定与实施相应措施,可以协调住房市场以及竞争之间的关系,为以住房公平为基础的利益分配机制的健康与有序建设提供强有力的支持,以此为背景,对于我国社会的公平化建设而言亦有十分重要的积极意义。

#### 2.1.2 对市场中的不足进行弥补

在市场经济条件下,我国有相当大比例的中低收入人群的住房问题并不是通过自己的劳动获得相应的收入来解决的,他们往往需要政府进行保障性住房体系的建设,通过公租房或者廉租房的提供帮助并引导他们解决对于自身而言十分棘手的住房问题。在政府建设并将公租房投入运营之前,我国住房保障体系主要由廉租房以及经济适用房构成,然而这两者并没有足够的供应力度以及适用范围,很难实现对前文所述的外来务工以及新入职员工等有着低收入水平的社会夹心层人群住房需求的满足,通过导入公租房并建设与完善公租房管理制度,可以有效地实现对市场无法自发调节这一不足的弥补,同时,在一定程度上有利于人才向城市的流入,乃至整个城市的竞争力都会得到较为明显的增强。

## 2.2 现阶段我国公租房管理需要解决的问题

### 2.2.1 一些公租房管理中存在的违规转租现象需要解决

根据《公共租赁住房管理办法》中的相关规定,承租人在租下公租房之后,不可以再向其他社会成员转租或者转借自己租到的公租房。然而就目前情况来看,公租房是有一定的财政补贴存在的,相对而言,其租金通常会比相同地段市场房源的租金要低出大约30%的水平,加之房龄均比较短,拥有的配套设施也相对成熟等因素的影响,很多未租到公租房的社会成员同样有承租公租房的需求,致使一些公租房承租人为了套利或出于其他目的而发生转租行为,这对于公租房管理体系的封闭运行而言是不利的。

### 2.2.2 部分公租房运营维护资金存在的潜在缺口问题需要解决

公租房与普通意义上的住宅存在较大的差异,部分公租房项目并未进行维修基金的建立,在公租房经历了大致5~8年的运营周期之后,有时会面临一些大型维修集中到来的问题,但是对于没有足够的维修基金积累的公租房而言,其后续的居住品质是很难得到可靠的保证的。

### 2.2.3 公租房“租赁同权”的推进需要解决

在教育、医疗、交通以及就业等诸多方面,公租房承租

人会表现出多样性、差异化的需求,这对于新型城镇化的建设及其推进而言十分重要,属于必须认真面对并采取有效措施予以解决的民生问题,不仅要给予承租人以安身生活的场所,还要为他们提供平等的发展机会。所以,怎样有效地对公租房承租人所提出的公共服务均等化要求予以满足,将成为一个系统性的工程。

### 3 公租房管理的制度与政策完善

就当前发展情况来看,我国大多数地区均已大量建成公租房,并将其投入使用。然而上述亟待解决的问题未得到应有的重视,必将会对公租房的保障实效产生负面影响。为了推动公租房管理规范化、制度化以及法律化目标的实现,各方主体必须将自身肩负的职责明确并承担起来,对承租人员、物业管理人员以及政府的积极性进行有效的调动,将多方合力充分地发挥出来,一起参与到对公租房的有效管理之中。

#### 3.1 制定与完善承租人员制度,实现对其权利的保障以及自主化管理

##### 3.1.1 让承租人员拥有业主身份

《物权法》与《物业管理条例》对业主自治的物业管理原则提出了相对明确的规定,而与此同时,业主自治的实现又需要业主有效行使投票权为其提供支持。根据我国各个地区所提出的有关规定,公租房的业主是政府或者由政府委托建设的单位,他们独自拥有着对物业进行管理的权利。但是,政府所发挥的作用是具有引导性特点的,所肩负的职责也是制定与执行相应的政策,而并不是参与到具体的社区事务之中,因此,政府需要充分地强调住户所拥有的自治权与投票权,并为其权利的行使提供切实有效的保证。因此,本文建议政府可以通过社区物业管理规约的制定与下达适宜地向公租房承租人让渡投票权,这一举动可以让承租人同样能够享有与一般小区住户相同的权利,进而将他们的主人翁意识提高,实现对社区和谐局面的自觉与积极维护。

##### 3.1.2 提倡承租人员进行自主化管理

公租房社区内的承租人员应成立相应的租户委员会,由委员会成员共同商讨与制定租户自主管理手册,将以往杂乱无章地分布于公租房管理实施细则等各种文件中针对租户使用颁布与实施的各种规范一一列举出来并进行归类整理,通过进一步地归纳与总结制定适用于委员会所属社区的自主管理行为准则。除此之外,政府还可以进行具有公益性质的社区服务组织的培育,通过多样化的方式与渠道对社区承租人员进行引导,让他们积极主动地参与社区活动,达到自我管理、教育以及服务的目的。

#### 3.2 制定物业管理标准,优化管理工作

##### 3.2.1 科学与有效制定物业服务标准

公租房社区物业管理应对准市场化的运营模式予以

采用,由政府以及物业管理公司同时参与。其一,政府以公租房社区所在地的实际发展情况为参考依据进行合适的物业服务标准的制定;其二,物业管理公司将公租房承租人员的收入以及需求作为出发点,为其提供适宜的物业服务。对于公租房社区而言,为了实现对物业费同物业服务质量间矛盾的有效解决,物业服务标准不适宜采用当前一致于普通住宅的标准,而是应在其基础上执行低于一级的二、三级标准,这有利于将物业管理公司的负担减轻。

##### 3.2.2 采取有效措施将物业管理费用问题解决

物业管理公司是否拥有充足的资金会对其所提供的物业服务的质量产生直接的影响,所以,为了有效地解决物业管理公司同公租房承租人员之间的矛盾,应首先做到对物业管理资金问题的解决。一方面,政府应提供相应的补贴,物业公司把握自身与承租人员相贴近的优势,进行信息化平台的构建,向部分商家发送相关承租人员的资讯,从中收取一定的费用,对物业支出进行补贴;另一方面,对社区承租人员参与物业管理工作进行吸引,按照一定的比例为其减免物业管理费,这不仅能将物业服务的成本降低,还有利于一些承租人员就业问题的解决。

#### 3.3 明确政府的主导作用,进行创新管理

(1)成立区级管理机构,将政府主导以及社区自治相结合的作用有效地发挥出来。在进行公租房社区管理的过程中,必须始终坚持以政府为主导,提高对社区管理自治性的重视,采取相应措施鼓励社区自治,通过自上而下管理体系的设置以及定期考核等活动的举办将基层管理的职权提高,增强管理责任感及意识,制定与实施社区事务共同商讨会议制度。

(2)以信息技术为支持进行智能化管理系统的设计与应用。通过信息化技术,系统及时将公租房承租人员的需求反映出来,同时,采用人性化的方式提醒承租人员不要发生违约行为,有效地解决一些后期管理难题。以此为基础,进行创新性的管理模式的构建与实施,搭建可以同时体现民众诉求并且联动相关部门解决民生问题的新平台,从综合层面优化公租房社区的管理。

## 4 结语

公租房在对很多中低收入家庭以及新市民家庭住房困难问题的解决中发挥着不容忽视的重要作用,今后的公租房管理制度应以承租人员、物业管理方以及政府各方责任的明确为基础,加强他们的参与及合作,通过合力打造一个居者“有其屋”且“安其屋”的良好局面。

作者简介:陈修梅(1984.9—),女,山东日照人,讲师,研究方向:会计学。

## 【参考文献】

- [1]刘春燕.论我国公共租赁住房法律制度的完善[D].西南政法大学,2014.
- [2]张晓燕.加强呼和浩特市公租房管理制度建设的研究[J].中外企业家,2019(23):235.
- [3]郭正懿.对完善当前公租房管理制度的思考[J].门窗,2014(1):315.