

公租房建设管理的措施探讨

张旭东

(重庆绅鹏实业开发有限公司, 重庆 402560)

摘要:随着我国经济的不断发展,对公租房的建设和管理越来越重视,公租房也形成了较大的规模。本文介绍了公租房的基本概念与主要特征,分析了发展公租房的必要性,同时针对公租房的建设管理现状,提出了公租房发展的几点建议,以期为相关人员提供参考。

关键词:公租房;建设管理;措施

中图分类号:F407.9

文献标识码:A

文章编号:1004-7344(2021)31-0007-02

1 公租房的基本概念与主要特征

1.1 公租房的基本概念

公租房属于保障性住房,与福利制度下的低房租公租房有着本质的区别,更不在企业职工宿舍的范畴,其主要是以廉租住房的形式得以运转的,因此保障范围得到了进一步扩大。综合实践成果而言,公租房保障主要面向的是拥有城镇户籍的低收入家庭,包括新就业的职工,尤其是刚毕业的大学生群体以及部分特殊群体等。公租房运营管理的整体发展目标为实现向城市夹心层家庭与外来流动人口的全覆盖。

1.2 公租房具有的五大基本特征

①政府的干预性,在政府政策的约束下,公租房是由政府及其主导的公共机构与企业提供的保障性住房;②需求对象的限制性,与保障性住房的属性相一致,其对于保障对象的标准有着严格的要求;③非营利性,不论建设主体是政府还是企业,都不应存在非法营利的行为;④租赁价格的优惠性,公租房的出租价格不以市场价为衡量标准;⑤退出的灵活性,当低收入家庭的住房条件与收入水平发生存在变动时,政府可按规定终止与其签订的租赁合同,退出程序相对简便易操作。

2 发展公租房的必要性

2.1 有利于尽快缓解保障性住房供应不足的突出问题

就目前而言,我国住房市场的发展状况尚不成熟,在这种人多房少、矛盾冲突尖锐的情况下,如果盲目地将中低收入群体都推向市场,则会导致住房市场价格大幅提升,使大量的普通群众面临买房与租房难的问题。在此背景下,适当地增加租赁型公共住房比重是有效缓解住房短缺问题的重要途径。

2.2 有利于多层次解决各类低收入群体的住房需求

在土地市场化配置的有序推进下,住房价格呈现不断上涨的趋势,越来越多的低收入群体无法承担房屋出售价格,只能以租房的形式获取住房使用权,且对于该群体而言,根据工作地点的变动而更换居住场所也是常见现象,具有高度的流动性,因而中

短期的租赁型公共住房是其中的首要选择,并且能够使生活以及出行等的附加成本得到有效的减少;刚踏入社会的学生与打工白领也受住房困难所困扰,因为其经济实力不足,因此需要过渡性租赁型公共住房以满足短期内的居住需求。综上,为了对住房市场进行不断的规范与完善,需要建立稳定化、规模化的公共租赁市场。

2.3 有利于弥补租赁市场发展滞后的问题

现阶段,大多数的城镇居民为了改善住房条件,都会选择直接购房而不是租房。这虽然与中国传统习俗因素有一定的关联,同时也与租赁市场缺乏稳定性保障有着密切联系。低收入家庭仅靠市场个体提供的租房市场在租金和租赁期限等方面都存在很大的随意性。因此,需要政府借助制度化模式提供公租房,从而弥补中长期租赁市场的空缺。

3 公租房的建设管理现状

公租房在我国是一个新事物,大规模建设、管理没有现成的经验可循,各地都是在实践中探索总结。公租房建设总体呈现以下变化趋势:①建设规模成倍增长;②建设主体呈现多元化趋势。公租房建设启动阶段以市级政府所属机构为主,随着政策的不断清晰,逐渐变化为以区为主,社会单位、科技园区、农村集体组织等多方参与的局面;③公租房需求呈现多样化趋势。公租房产品类型逐步细分,其中按照筹措方式不同分为集中建设,配建、长租、趸租、改建等不同类型,按照供应对象不同分为对社会公开配租的公租房、老年人公租房、青年公寓、高端人才公寓、民工宿舍等;④融资渠道呈现立体化趋势。公租房建设融资由政府投资逐渐发展成为公积金贷款、商业银行贷款、基金、保险等社会各方参与的立体融资模式。复杂变化、发展迅速的趋势,给公租房建设管理提出了更高的要求。

4 公租房发展的几点建议

4.1 合理规划公租房的布局与选址

(1)在空间布局上,需要满足生活便捷的要求。公租房具有灵

活性的优点,在工作地点附近进行租房,可以使职住相分离所带来的通勤问题得到有效的缓解。因此,公租房所在的位置应该与城市的就业区距离较近;同时其分布应该临近城市的主要交通干线,从而使出行更加方便;此外需要完善相应的配套设施以及服务,从而有利于生活方便。

(2)在社会布局上,要与构建和谐社会相统一。住房不仅承载着居住功能,而且承担着文化功能。因此,公租房的住房建设要与社区建设相一致。建设公租房的地方,应功能齐全,满足基本生活和工作需求,降低生活成本,保障中低收入人群能够安居乐业,实现社会的稳定和谐。

(3)公租房作为一项长期性工作,市政府应统一谋划,统筹兼顾,积极稳妥地编制建设规划,在公租房的选址、户型设计、面积大小、套数比例等方面,要坚持从城市实际出发,充分考虑本地的市情、民情、户情,在保障性住房规划中,可借鉴外地先进经验和做法,优先在交通便利、基础设施和公共配套设施比较完善的区域安排用地,实行无差别的“混建”模式,使保障性住房与商业楼盘布局在一起,共享配套和服务,方便中低收入家庭生活、就业、就医和子女入学,避免形成新的城市边缘区域。

4.2 科学设计公租房的户型

(1)户型小。公租房保障的是居民基本住房需求,设计上应以满足基本生活为限。户型小不是一味地追求面积窄,还要求满足基本需求,促进土地资源集约、有效利用。随着人地资源矛盾突出,公租房建设要坚持可持续发展,以保障家庭的需要为基本出发点,大力发展小户型,在同样多的土地、资金的条件下建设更多套数的公租房,解决尽可能多的家庭住房困难问题。

(2)品质好。公租房保障对象具有阶段性特点,要在不同的保障家庭中循环使用。因此,公租房必须建成精品住宅,需要进行严格的规划设计使得公租房质量可靠、结实耐用,同时要通过严格的质量保证,使公租房适合于长期持有和有效运营管理,实现公租房资源的持续周转、有效利用。

4.3 不断完善公租房的建设模式

(1)加大政府直接投资建设公租房力度。政府是住房保障的主体,为此,政府应加大直接投资建设公租房的力度,向全社会实施保障。资金来源可从以下几方面考虑:①国家规定的按土地出让金净收入10%提取的保障性住房建设资金;②住房公积金增值部分提取的保障性住房建设资金;③各类保障性住房出售、出租等结余;④政府预算安排的资金;⑤国家或上级政府公租房建设补贴资金。

(2)在商品房开发时配建公共租赁房。建议在今后的住宅用地出让时,公寓或商品住房除高档别墅区外,均应配建一定比例的公租房或其他保障性住房。即:在商品住宅地块出让时,在竞拍条件及出让合同中载明配建的公租房套数、套型面积等,建成后房产商以无偿或以限定低价价格提供给政府并直接用于保障房源,这种办法的优点是:①政府可按预定计划直接取得公租房;②减轻政府财政直接投资压力;③节约行政管理成本。居住在配建房源中的保障家庭,日常直接进入该小区的社会化管理。政府无须为开发及后续管理设立机构、增加人员,从而节约行政成本。

(3)继续扩大公租房建设参与的主体。进一步加强政府与企

业及其他单位的合作,扩大合作对象范围,充分调动用工比较集中并且存在住房困难的职工较多的企业与单位的积极性,借助政府的资金补助以及优惠政策,利用企业的自有土地以及资金建设保障性住房。在外来务工人员集中的开发区、产业园区,引导投资主体建设公租房。同时积极探索引进实力强、信誉好的房地产企业对保障性住房进行建设以及经营管理,政府给予必要的政策支持。

4.4 加强规范公租房的运营管理

(1)要尽快出台城市公租房相关政策。根据国家公租房管理办法,结合城市实际,研究制定相应的公租房管理办法,在分配和运营管理方面,不断健全完善保障性住房申请、审核、配租和公示制度,进一步规范程序、严格操作,确保过程公开透明、结果公平公正、使用合理有序,实现保障性住房的可持续发展。

(2)着力加强管理信息系统建设。切实抓紧抓好保障性住房保障对象信息采集、档案管理等工作,探索建立住建、民政、公安、工商等部门和机构信息共享机制。实现对保障对象家庭人口、住房和经济状况等变化情况的动态监测,加强对保障性住房建设和分配运营情况的实时监督,确保保障性住房公平合理利用。

(3)强化住房保障政策的宣传。保障性住房建设和管理工作,涉及面广、工作量大、政策性强、社会关注度高。要进一步加大宣传力度,努力营造有利于住房保障工作开展和推进的良好社会氛围。广泛深入地宣传住房保障的政策规定和措施办法,促使社会各界和广大人民群众理解掌握相关的政策规定,及时解开疑虑、消除误解,积极支持和参与建设、管理及监督的相关工作,促进住房保障工作健康有序发展。

5 结语

综上所述,在推动公租房住房工程顺利开展的同时,公租房住房规范管理也有了长足的进步。但是也存在一些问题需要解决,做好公租房的建设管理不是一朝一夕就能完成的,要对现有的管理模式进行优化,并将各个部门的力量进行整合,采取联动管理的模式,从而使公租房在为居民安居方面发挥应有的作用。

参考文献

- [1] 姚军.公租房建设管理的思考和实施措施[J].建筑工程技术与设计,2017(15):4594.
- [2] 张臻.如何提升公租房项目运营管理水平[J].上海商业,2019(6):44-45.
- [3] 陈锐.大型公租房建设管理中存在的问题分析及解决措施[J].中华民居,2013(6):203-204.
- [4] 曾德斯,温晓娟.国内外公租房运营管理制度比较研究[J].城市发展研究,2012,19(10):80-85.
- [5] 蒋永甫,胡孝雯.公租房服务由“保障”转向“管理”[J].广西城镇建设,2019(5):28-39.

收稿日期:2021-07-03

作者简介:张旭东(1973—),男,汉族,重庆人,本科,工程师,主要从事工程建设及管理方面工作。