

加强保障性住房建设管理工作的探索

高喜林

武汉新龙房地产开发有限公司

DOI:10.12238/btr.v7i2.4242

[摘要] 在社会不断发展的过程中,城市低收入家庭、无自有住房的新市民、青年人、外来务工人员及新就业大学生的住房问题逐渐受到了政府及社会的关注。自 1998 年来,武汉陆续进行了经济适用房、公共租赁住房、廉租房、大学生人才租赁住房及棚户区改造、共有产权住房、双限房等城市保障性住房建设,在一定程度上解决了这个问题。随着政策的调整,武汉市自 2014 年起将廉租房、公租房并轨运行管理,并着重发展保障性租赁住房建设。本文对保障性租赁住房建设进行了研究,首先论述了保障性租赁住房建设管理工作存在的问题,最后提出了加强保障性租赁住房建设管理工作的一些观点和建议。

[关键词] 保障性住房; 问题; 建议

中图分类号: TU113.5+41 **文献标识码:** A

Exploration of strengthening the construction and management of indemnification housing

Xilin Gao

Wuhan Xinlong Real Estate Development Co., LTD

[Abstract] In the process of continuous social development, the housing problems of urban low-income families, new citizens without their own houses, young people, migrant workers and newly employed college students have gradually attracted the attention of the government and society. Since 1998, Wuhan has successively carried out the construction of affordable housing, public rental housing, low-rent housing, rental housing for college students, shantytown renovation, housing with common property rights, and double-restricted housing, which has solved this problem to a certain extent. With the adjustment of the policy, Wuhan has integrated the operation and management of low-rent housing and public rental housing since 2014, and focuses on the development of low-income rental housing. This paper studies the construction of affordable rental housing, firstly discusses the existing problems in the construction and management of affordable rental housing, and finally puts forward some views and suggestions on strengthening the construction and management of affordable rental housing.

[Key words] affordable housing; A question; Suggestion

引言

保障性住房包括经济适用房、公共租赁住房、廉租房、大学生人才租赁住房及棚户区改造、共有产权住房、双限房等;其根本目的是政府为了解决城市低收入家庭、无自有住房的新市民、青年人、外来务工人员及新就业大学生的住房问题,促进社会的稳定和发展。

为了贯彻中央坚持以人民为中心的发展思想,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,切实增加保障性租赁住房供给,武汉市出台关于加快发展保障性租赁住房的意见。结合武汉市实际情况,本文就加强城市保障性租赁住房建设管理工作进行了深入思考和探索。

1 现有的保障性租赁住房存在的问题

1.1 保障性租赁住房项目定位存在的问题

武汉市现有保障性租赁住房项目定位由市房产局、市自然资源规划局、各区人民政府,根据房源筹集渠道及各区保障人群进行分类,主要为分类建设的廉租房小区、公租房小区、大学生人才公寓、产业园区配套建设和中心城区商品房按比例配建的保障性租赁住房。具体可以从住房面积、保障人群、装饰标准、配套等对项目定位进行分析。

首先大学生人才公寓、产业园区配套建设的保障性租赁住房,主要保障人群为大学生和产业园区职工。该类住房主要设定住房面积为人均20平方米,以单间、一室一厅为主,少量两室一厅。装修标准高于公租房标准,中等装修,配置有空调、热水器、洗衣机、床等家具家电。以交通便捷、户内配置全为主。

其次公租房小区主要保障为城市中低收入人群,该类住房建筑面积以40平方米为主,单套建筑面积不大于60平方米,以一室一厅为主,少量两室一厅。装修标准按《武汉市公共租赁住房室内装修标准》执行,简单装修,配置无空调、洗衣机、灶具、床、衣柜等家具家电。以交通便利,小区配套设施齐全为主。

最后廉租房小区主要保障为城市困难人群,该类住房建筑面积以40平方米为主,单套建筑面积不大于60平方米,以一室一厅为主,少量两室一厅。装修标准低于《武汉市公共租赁住房室内装修标准》,极为简单,配置无空调、热水器、洗衣机、灶具、橱柜、床、衣柜等家具家电。以小区配套设施齐全为主。

然而随着社会不断发展变化,早期建设的廉租房与公租房由于装修过于简单及缺少居家必备家具家电配置,户型偏小且两居室占比过少,已不能满足实际需求。因此武汉市2014年将廉租房与公租房纳入并轨管理,按《武汉市公共租赁住房管理办法》进行保障租赁住房建设及管理工作。

1.2 保障性租赁住房前期准备阶段存在的问题

前期准备阶段的工作对保障性租赁住房的质量有着重要的影响,然而目前大多保障性租赁住房建设项目在前期准备阶段存在着一定的问题,具体体现在以下几个方面。

首先是对设计单位的选择上不够合理,建设单位。

通常会从以往合作过的设计单位和一些资质实力雄厚的设计单位中选择项目设计单位;往往选择的设计单位对保障性租赁住房的设计工作重视程度不够,认为住户是中低收入家庭,综合要求相对简单。在接到设计任务后,按照建设单位的时间和设计要求,对保障性租赁住房的总平面、户型图、外观、立面、室内功能布局、细部设计等照搬照套。最终出现小区园建布局不合理及绿化配置档次低、户型设计及户内布局不合理、电梯数量不足等问题突出且难以解决的现象,并催生出台了武汉市《住宅电梯配置和选型通用要求》。

其次是建设出资主体及运营主体分离,问题归纳总结及后期改进脱节,不能有效改进及提高。最终出现缺少保障性租赁住房运营中心用房,从而挤占物业用房或社区用房现象;电动自行车棚数量严重不足,出现电动自行车上楼充电,损坏电梯及占用原本就数量不足的电梯,后期挤占停车位、绿地新建电动自行车棚或无位置、无经费增加电动自行车棚现象。

最后是现有《武汉市公共租赁住房室内装修标准》中,仍旧缺少部分家具家电,保障人群入住需购置电视、空调、洗衣机、床、衣柜、电视柜、沙发、茶几、窗帘等不少必需品,给运营管理埋下隐患。

1.3 原材料和设备存在的隐患导致工程质量问题

保障性租赁住房项目的建设单位和施工单位利润相对较低,往往会出于成本考虑选择价格低廉的原材料和设备;然而相对低廉价格的原材料和设备质量来看,往往质量处于一般水平或相对质量状况较差。这种质量水平或档次的原材料和设备用于工程中,不利于保障性租赁住房建设的整理质量,会给后期物业服务和运营管理留下隐患。

1.4 保障性租赁住房施工过程存在的质量问题

保障性租赁住房建设中的施工阶段是质量控制的重要阶段,根据目前已投入运营的保障性租赁住房项目物业服务公司、运营管理机构对于质量问题的反馈,有超过五成问题是施工阶段没有采取合理的控制措施导致的。因此,保障性租赁住房的施工单位对于工程质量的重视程度是影响工程质量的主要因素,主要可以从以下几个方面体现。

首先是施工单位把追求利润放在首位,质量控制放在之后,因此造成质量意识相对淡薄,从而导致质量控制不够严格。从公司到项目各层面都没有形成正确质量目标、价值观,最终施工过程中及施工结束后质量问题频频出现。

其次开发和承建保障性租赁住房的利润有限,相对而言开发企业和施工企业获得的利润相对较低,从而缺乏质量优先的意识,没有形成一定的质量奖励制度。

最后是日前对开发企业和施工企业进行保障性租赁住房的开发和施工没有专门的审核和考核机制,使一些不具备完善质量保证体系、质量控制意识差、社会责任感不强的开发企业和施工企业进入到保障性租赁住房建设市场中,最终没有形成对工程质量的有效控制。

1.5 保障性租赁住房使用过程中的质量问题

保障性租赁住房在使用过程中难免会发现质量问题,这些问题有房屋本身存在的质量问题和使用不当导致的质量问题;然而保障性租赁住房的物业服务公司和运营管理机构在面对这些质量问题时,往往会出现处理不及时、没有及时安排处理、没有合理解答等没有做到及时全面妥善的处理,租户在与物业服务公司和运营单位协调无效或认为处理不及时、不当时,一般会通过媒体或者市长热线的方式进行投诉,从而使保障性租赁住房建设的质量问题在社会上引起关注,后续的处理不及时、不到位会上升为社会问题。

2 加强保障性租赁住房建设管理工作的建议

通过对上述保障性租赁住房建设管理工作过程中存在的问题进行归纳总结,可以发现诸多方面的因素导致保障性租赁住房在建设管理工作中会出现各类问题。因此,为了进一步加强保障性租赁住房建设管理工作,提出了以下方面建议。

2.1 规范保障性租赁住房项目定位

为了贯彻中央坚持以人民为中心的发展思想,按照武汉市《关于加快发展保障性租赁住房的意见》、《武汉市公共租赁住房保障办法》等文件精神,综合保障人群特点,政府应在户型面积不超过70平方米的基础上,增加小两居户型的占比,提高《武汉市公共租赁住房室内装修标准》中缺少的居家必备家具家电及窗帘等项目,参照人才公寓配置标准,做到居家必备家具家电应有尽有、拎包入住。

2.2 做好保障性租赁住房前期统筹

市住房保障管理中心、各区人民政府及区房产局保障科、保障房运营管理机构等应共同组织研究,从户型图、装修平面、电梯配比及品牌要求、汽车车位及电动车充电棚配比、物业用

房、社区用房、运营管理机构用房、儿童游乐设施及老人健身器材、绿化标准、公共广场、外立面做法、室内装修标准、装修材料标准等方面进行标准化归纳总结;可组织社会知名设计单位、开发单位、施工单位进行方案竞选,如有必要组织专家论证,形成指导性文件。

2.3健全原材料和设备的控制原则

原材料和设备质量是关系整个工程质量的一个关键因素,保障性租赁住房建设出资或主管部门应对项目所涉及的原材和设备,建立原材料及设备选用原则、原材料、设备品牌库、供应商参考名录等,并形成样品报送确认机制。

所用原材料和设备都必须在资质齐全和信誉良好的厂家和供应商中采购,原材料和设备进场前必须将生产资质、营业执照、产品合格证、检验报告、样品等报送保障性租赁住房建设出资或主管部门审查同意;进场后,对相关材料及设备的出厂合格证、检验报告等进行查验,必要时进场抽样检查和送检。

2.4提高施工过程的质量控制

保障性租赁住房施工过程的质量控制,是保证保障性租赁住房工程质量的核心。必须强化合同管理,建立健全的质量保证体系,将质量目标和经济利益挂钩,统一参建各方的质量意识。

从保障性租赁住房工程进入施工阶段开始,建立健全质量保证体系,制定质量奖罚制度;充分发挥、落实监理单位的作用和职责,抓住施工过程质量控制的关键环节、薄弱环节,进行重点和严格控制。在施工过程中,严格执行程序管理,落实施工单位、监理单位的管理责任,促使施工过程的质量控制有序,处于受控状态。

2.5提高各参建方的资质和能力水平

参建各方的资质和能力水平对保障性租赁住房的质量和建设管理具有决定性的影响,因此为了进一步加强保障性租赁住房建设管理工作,进一步提高保障性租赁住房参建各方的考核机制和准入条件,具体可以从以下方面考虑。

首先要严格执行招标制度,将保障性租赁住房工程的招标工作处于公平、公开、公正的条件下进行,选择符合资质和具有优秀同类业绩的单位参与其中。

其次要加强对保障性租赁住房项目的开发建设单位进行资质审查,着重审查资质条件、信誉程度、是否具有完善的质量保证体系。对于条件不具备或欠缺的建设单位,应当要求引入项目代建管理公司,弥补建设单位的资质及管理能力的不足。

最后是加强参建各方的交流学习,从已建成及在建保障性租赁住房项目中学习借鉴,提高参建各方的施工及管理能力。

2.6增加资金投入

保障性租赁住房项目由于建设单位和施工单位的利润有限,建设单位和施工单位对于保障性租赁住房的投入会相对有限,过程中难免会出现资金短缺现象。为了避免由于资金短缺约束保障性租赁住房的建设及管理工作,保障性租赁住房的出资部门应加大前期付款比例,建立预付款制度,政府要进一步加大投资力度。

2.7加大政府监管力度

保障性租赁住房的建设管理工作涉及的部门较多,为了消除管理上的空白,必须建立、明确政府和各职能机构的职责划分,建立联动机制,加大各职能部门的监督力度,从而最终保证保障性租赁住房建设管理工作的全面受控性。

提高保障性租赁住房使用过程中对质量问题的处理能力,保障性租赁住房建设的出资管理部门要在投入项目交付前期,组织项目运营管理机构、物业服务公司到已投入使用的保障性租赁住房项目中学习,并建立项目运营机构、物业服务公司与建设单位、施工单位的维保联动机制,综合建立质量问题处理预案,做到租户所反映质量问题都能得到及时、全面妥善的处理,杜绝因保障性租赁住房在使用过程中发现的质量问题处理不到位而发生纠纷,产生负面影响。

保障性租赁住房运营主管机构要加强物业服务公司和运营管理机构的监督和考核,提高物业服务公司和运营管理机构的的服务管理能力,建立淘汰机制。

3 总结

随着保障性租赁住房的建设管理能力的逐步提高,保障性租赁住房建设管理与城市商品住房建设管理之间的差距会逐步缩小,保障性租赁住房的品质会越来越高。因此本文对加强城市保障性租赁住房建设管理工作进行思考和探索,以进一步促进保障性住房建设管理工作水平的提高。

[参考文献]

[1]卢漩,郭振伟.构建保障性租赁住房发展新模式——杭州市发展保障性租赁住房工作探索[J].住宅产业,2022(08):45-49.

[2]市人民政府关于印发武汉市公共租赁住房保障办法的通知[J].武汉市人民政府公报,2020(04):3-12.

[3]周雅文.公共租赁住房租金定价影响因素研究[D].中国矿业大学,2024.

作者简介:

高喜林(1981--),男,汉族,湖北省武汉市人,本科,工程师,从事房地产开发项目管理。