

当前保障性住房建设与管理存在的问题及对策

陈密

武汉安居集团有限公司

DOI:10.12238/bd.v6i6.4002

[摘要] 建筑行业迅速发展,我国住房建设也一直是国家和人民共同关注的话题,所以保障性住房建设与管理逐渐成为促进行业发展、确保社会进步的重要任务。与此同时,人们对住房有了更高的品质要求,这就要求不仅建筑企业要强化各类住房建筑的质量,国家也要为解决人民的住房难题提供更多政策。保障性住房可以为中低收入住房十分较困难的家庭提供购买住房的机会,包括廉租住房、经济适用房、政策性租赁住房、定向安置房等多种类型。为了使保障性住房可以给居民提供更多福利,应该加强此类住房的建设与管理。

[关键词] 保障性住房建设; 管理; 存在问题; 对策

中图分类号: TU113.5+41 **文献标识码:** A

Problems and Countermeasures in the Construction and Management of Affordable Housing

Mi Chen

Wuhan Anju Group Co., Ltd

[Abstract] With the rapid development of the construction industry, China's housing construction has always been a topic of common concern to the country and people, so the construction and management of affordable housing have gradually become important tasks to promote the development of the industry and ensure social progress. At the same time, people have higher quality requirements for housing, which not only requires construction enterprises to strengthen the quality of various types of housing construction, but also requires the State to provide more policies to solve people's housing problems. Affordable housing can provide opportunities for families with very difficult low-income housing to purchase housing, including low-rent housing, affordable housing, policy-based rental housing, targeted resettlement housing and other types. In order to provide more benefits to residents through affordable housing, the construction and management of such housing should be strengthened.

[Key words] affordable housing construction; management; existing problems; countermeasures

引言

近年来,我国大力开展保障性住房的工程建设,投入了大量的人、财、物,有效提高了保障性住房工程建设的水平,通过广泛建设经济适用房、棚户区改造、公共租赁住房,很大程度上缓解了城市低收入家庭的住房问题,提升了市民居住品质,构建了和谐稳定的社会关系。但不可否认的是,在保障性住房建设中仍旧存在着诸多亟待解决的问题,给保障性住房的品质带来了很大的影响,需要结合实际情况加以分析,并提出相应的优化建议。

1 保障性住房建设中所存在的问题

1.1 保障性住房建设资金不足

在进行保障性住房建设的过程中最为主要的问题,也是影响到整个住房保障制度推进的主要因素就是保障性住房的建设

资金来源。特别是对于廉租房以及经济适用房来说,其在短时间内不能够回收投资成本,甚至并不能获得良好的经济效益,所以在实际建设过程中,政府需要承担相应的投资。而社会企业在实际发展过程中,因为其建设保障性住房并不能获得良好的经济效益,所以大部分的企业并不会主动参与到保障性住房的建设工程中来,严重影响到了企业的实际投资积极性。而这就导致了我国保障性住房建设资金出现了不充裕,不能满足实际建设发展的问题。现阶段我国的保障性住房建设过程中的投资大多都来源于房地产方面的国企,甚至于是非房地产方面的国企。而社会层面的企业参加该项目的几率非常微小。

1.2 保障性住房建设质量存在问题

房屋建设过程中最为关键的问题便是其房屋的实际应用质量。这是对居民的生命安全以及财产安全最基础的保障。而保

障性住房作为中低收入家庭的福利保障,其在建设过程中,建设质量上也不能有丝毫的松懈。但是现阶段我国的保障性住房在实际建设过程中经常会出现质量问题对于居民的日常生活产生影响,严重时甚至会威胁居民的生命安全,造成安全责任事故。而出现这一问题的主要原因是保障房其本身具有福利性质,所以相关建设企业并不能有良好的经济效益,所以开发商为了保障自身的成本,不出现亏损,就会在实际建筑的过程中减少施工成本,减少施工材料,从而导致保障性住房的实际建筑质量受到了影响。但是我国在实际发展过程中,针对于住房保障项目已经给出了极大的政策优惠,企业实际建设过程中虽然不能获得巨大的利益,但是也可以维持自身的经济收益,让企业有利可图。但是企业在发展过程中想要获得的是别墅住房区等类似的大额利润,而这就导致了其在施工过程中恶意压缩成本,严重影响到了保障性住房的实际建筑质量。

1.3 保障性住房分配制度存在问题

想要让保障性住房发挥实际的作用,真正帮助我国中低收入困难群众,就需要在保障性住房应用过程中进行合理的分配。而我国目前在进行保障性住房分配的过程中,主要采用的制度是以家庭收入具体数额为评判标准。而家庭收入的评判是十分困难的工作,现阶段世界上没有任何一个国家可以对于家庭收入的认定准确率达到百分之百,在实际操作过程中非常有可能出现收入情况作假等问题。虽然保障性住房其经济价值不高,但是仍然阻挡不住某些人想要获取住房的决心。在生活中将自身的收入隐秘化多元化,这使得我国在实际家庭收入查证过程中并没有良好的效果,导致某些高收入的家庭通过违规操作占据了低收入家庭的住房名额,影响了不利的公平性,也使得我国中低收入家庭的住房需求不能得到良好的保障。

1.4 保障性住房准入审查不严格,退出机制不健全

目前,我国尚未明确保障性住房收入指标。由于规划体系不健全、收入征信系统不完善,各地区安居工程的入住对象的分布密度和收入水平等存在较大差异。部分有独立住房或拥有多套独立住房的群众反而获得了保障性住房的所有权和暂住权,而真正有需求的群众难以享受保障性住房政策。这对于社会关系的稳定是极为不利的。此外,各地区的保障性住房退出机制缺乏合理性,无法发挥实际作用。一些地区部门之间缺少沟通,没有建立有效的数据信息共享机制,且工程质量监管工作落实不到位,造成保障性住房在设计、建设、交付等环节可能存在漏洞问题没有及时发现。部分地区规定若租户的经济条件有所改善,不符合保障性住房租住条件,则必须进行腾让。若租户拒不配合腾让工作,会依法采取强制措施。然而这种保障性住房机制并不具有可执行性。具体原因为:第一,租户的工作缺乏稳定性,经济收入变动较大,从长远角度来说,是符合保障性住房租住条件的;第二,尽管租户的经济收入有所提升,但并不足以支付高额的商品房租金或购房首付,而这也是符合保障性住房租住条件的。

1.5 布局不合理

在保障性住房建设和管理的过程中,通常会受到经济条件的限制,很多工作还处在起步阶段,政府在衡量住房用地的过程中,通常以效益最大化为目标,旨在满足家庭用房需求,但没有考虑到项目合理性。建设面积和空间布局都比较单一和死板,造成很多保障性住房虽然完成建设,但最终成果无法满足一些家庭居住的特殊需求,造成许多保障性住房被闲置,浪费大量资源。例如,在项目选址布局上,虽然保障性住房建设规模不断扩大,但普遍选择比较偏僻的区域建设,与市中心有一定距离,难以满足就业需求,影响家庭经济收入。

2 保障性住房建设问题对策

2.1 吸引社会资本进入保障性住房建设

现阶段我国保障性住房建设过程中最为主要的问题就是资金缺口较大,而我国的国有企业,央企在实际发展过程中已经承担了大部分的责任,但是对于我国的保障性住房项目来说,仍然存在着求大于供的现象。所以政府在发展保障性住房建设的过程中,应在资金方面拓宽相应渠道,引导社会企业加入到保障性住房的建设中来,增强住房保障体系资金来源的多元化,并维持其稳定运行。而想要完成这一目标,政府在中可以体制机制进行创新,处理好市场关系,并调动社会力量来加入保障性住房的建设中来。不仅要加快吸引社会资金引入,还需要给予相应的倾斜政策,保障其在发展过程中可以获得相应的经济效益满足企业的实际需求,让企业在发展过程中可以承担相应的政府责任。

2.2 提高保障性住房建筑工程建设质量

想要提高保障性住房的实际建设质量,就需要政府有关人员在过程中提高自身的管理水平,并且也要设立相关的法律法规,并针对现阶段住房工程质量所存在的问题提出相应的对策。例如在保障性住房建设过程中,可以设置质量终身责任制的制度,让企业对于自身建设的保障房建设质量要负永久责任。而这种方式就可以加强企业管理人员在建设工程过程中的管理决心,切实提高保障性住房建筑工程的实际建设质量。并且在保障性住房建设过程中,还可以让整个建设过程公开化透明化,接受社会监督,从而让社会人员可以通过多方面的渠道来进行住房建筑工程建设的建筑,从而提高建设质量。

2.3 规范保障性住房整体工作机制

政府首先要在保障性住房建设的过程中,从工作的各个环节做到全过程的工作机制规范。无论是住房项目的立项招标到后续的建设整合公示都需要公开透明,避免某些不法分子在操作过程中利用暗箱操作,违规操作来为自身谋取利益而影响到了保障性住房的实际建设以及后续的项目开展。其次,政府就要在保障性住房的需求人员家庭资金审核机制上进行规范保障,中低收入家庭可以切实享受到保障性住房的福利,也需要注重对于高收入家庭的恶意争抢进行及时的制止。并且在进行保障性住房的应用过程中,也需要针对于中低收入家庭的经济状况实施监测,一旦家庭收入状况稳定,不符合条件后,要及时退出,让给其他住房困难的家庭。

2.4 分类精准施策并落实住房救助

首先,需要对物业费用和租金进行确定,落实廉租房的住户存在较大的经济困难,可以选择发放住房补贴或租金核减的方法,满足居民的基本居住需求。许多经济适用房住户、公共租赁住房住户、廉租房住户具有一定的经济收入,可以按照不同的类型、不同的档次来补贴物业费用,对棚户区改造安置居民给予一定的物业费用减免,将两限商品房住户的物业费用全额收取。其次,可以让住户参与物业服务,有效降低住户的经济负担。有些住户本身具有一定的技能,可以安排住户参与房屋维修服务、水电安装等,若是住户缺乏技能、但身体劳动力强,可以让住户参与安保服务,而身体劳动力较弱的住户可以参与绿化浇水、日常保洁等服务。

2.5 借助多轮驱动模式提高保障性住房工程的经济效益

我国传统的保障性住房工程建设主要由政府部门牵头,这种模式的优势是管理力度强,可操作性高,但随着资金投入的不断增大,在建设管理以及后期的维护方面必然会加重政府的财政负担,长远而言不利于保障性住房项目的大范围推广。为了优化保障性住房工程建设模式,应当结合城市低收入人群的实际状况,依据城市发展的实际需求,制定长远的保障性住房工程的建设规划,避免盲目建设带来的诸多问题;此外,在保障性住房的建设与管理模式上,也可以由政府主导逐步过渡到政府部门、地方财政部门、企业等多轮驱动的模式,从而有效推动保障性住房工程项目的经济效益。

2.6 科学设置保障性住房建设的进入机制和退出机制

在保障性住房建设中,要科学合理的设置进入和退出机制,首先要细分不同收入和家庭人员结构,合理的划分收入和面积标准,在申请、入住等方面实行不同类型的低收入人群全覆盖。其次要加强审核和监管,明确各环节各部门的职责,严格审核准入和退出对象,加强对住房分配全过程监督,并会同财政、审计部门对住房保障资金进行不定期的监督检查。再次,通过印发材料、媒体等方式向居民广泛宣传,并将准入和退出对象实时向公众公示,接受社会监督。最后,加大对虚假信息申报处罚力度,提高违法者的违法成本。

2.7 科学合理的开展保障性住房建设规划

保障性住房建设中普遍存在着所谓“城中村”现象,为居住者带来了一定的心理压力,同时也造成了保障性住房项目逐渐被边缘化的负面发展趋势。为了有效解决这一问题,提高保障性住房工程的经济价值,需要科学合理的做好保障性住房的建设

规划工作。一方面,要在保障性住房工程的选址上下功夫,既要考虑大型保障性住房社区兴建的土地需求,同时也需要兼顾保障性住房社区周边的交通、配套设施、周边环境以及住房品质,通过打造优质的保障性住房工程改变人们对保障性住房的刻板印象;另一方面,要避免保障性住房工程在城市边缘的过度集中,通过合理的将保障性住房工程与商品房项目进行混合,避免两极差异的逐步拉大。

2.8 合理规划,优化布局

为了充分满足居民的住房需求,应该对土地供应总量进行合理控制,确保保障性住房用地总和在住房供应总量的70%以上,同时切实落实党的政策方针,发挥党的管理作用,确保各项政策规范、制度要求可以全面落实。市区之间应该相互合作,内部和外部应该形成联动规模,采用小规模分散布局的方式,坚持适度配建的原则,拓展安置房、公租房的筹集渠道,构建种类、层次、群体多样化的混居模式,为居民提供更多安置选择,确保保障性住房选择恰当,使布局规划更加合理。此外,要加强城市规划和建筑设计之间的相互协调,确保保障性住房周围配套设施的完善性,发挥社会合力对区域环境进行改善和优化,建设合适户型、停车位、购物、医疗教育等配套设施,同时提升资源整合共享的能力,将市场供应缺口填补上,为居民提供更好的公共生活与交流空间,确保居民健康舒适的生活。

3 总结

综上所述,保障性住房工程的建设关乎民生,也与城市的发展与规划息息相关,保障性住房不能盲目建设,而是需要结合城市低收入人群的实际状况,根据城市长远的发展规划,做好整体层面的统筹,提高保障性住房建设的品质,改善低收入人群的居住环境,通过保障性住房建设构建和谐稳定的社会关系,缩小城市贫富差距,提升人民的幸福指数。

[参考文献]

- [1]崔颖.浅谈当前保障性住房建设与管理存在的问题及对策[J].建材发展导向,2022,20(20):61-63.
- [2]许志良.浅谈当前保障性住房建设与管理存在的问题及对策[J].纳税,2019,13(26):238-239.
- [3]邓晟.保障性住房建设财务管理中存在的问题及对策[J].行政事业资产与财务,2019,(12):73-74.
- [4]郑劲峰.关于棚户区及保障性住房建设专项资金管理存在问题探讨与对策[J].建材与装饰,2016,No.410(06):152-153.