

# 试析保障性住房的后续管理问题及其对策

陈群晖

(贵阳市中西房管所, 贵州 贵阳 550001)

**摘要:**随着保障性住房供应规模的不断扩大,保障种类以及保障对象也呈现出来多样化的特点,需要不断改革与完善保障性住房管理机制。在后续的管理阶段,需要对住房进入、推出的限制条件进行科学化的调整,发挥政府管理机构的职能,落实层次分明的保障体系。在此基础上,利用多元化的供应方式,结合住房经济支付能力确定租金,以此实现科学化合理化的保障性住房供应目标。本文首先分析了保障性住房的意义,然后对保障性住房的后续管理问题进行了探究。并以此为依据,提出了提升土地资源利用率、拓宽保障性住房资金来源渠道、加强对保障性住房后期管理等方面的策略。

**关键词:**保障性住房;后续管理;对策;资金供应

**[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.11.056**

## 1 保障性住房的意义

对于政府部门来说,保障性住房不单单具备一般的商品属性,还具有较强的社会性,可以解决低收入家庭住房问题,还可以实现我国可持续发展战略目标,加快建设和谐社会环境的发展速度。要想顺利实现上述目标,政府就需要落实保障性住房政策,并且建设廉租保障性住房,使得外来打工人员、城市收入较低的家庭可以拥有住房<sup>①</sup>。在此基础上,与普通的商品房建设相比较,建设经济适用房,更加适用于社会普通人,并且从根源上解决低收入家庭面临的住房问题,并且显著提升人们的生活质量与水平。

## 2 保障性住房的后续管理问题

### 2.1 建设资金来源不多元

现阶段,我国保障性住房建设使用的资金来源渠道单一,虽然社会在不断的发展与进步阶段,我国相关部门颁布了保障性住房建设的基本政策、法律法规,并对保障性住房的资金来源提出了明确的规定。主要由廉租保障住房资金来源、土地出让收益、公积金增值收益等构成<sup>②</sup>。然而,只有市政财政预算廉租房保障资金提出了明确的规定,并规定资金来源于公共财政资金,没有真正将保障性住房制度财政支出融入到财政预算范围中,会对保障性住房建设产生一定影响。因此,随着社会经济的持续发展与进步,我国可以提高低收入家庭保障性住房预算在公共财产的占比,以此提高广大人民群众的生活质量。

### 2.2 对低收入家庭的收入情况与财产难以审查

由于我国人口较多,居民的收入、就业都呈现出来多元化的特点,可能有些隐性财产收入统计起来有难度,保障性住房政策也没有落实到各个地区。所以,针对于需要住房保障的家庭财产、具体收入、户籍等,很难进行全面的审查、统计。长此以往,出现不属于低收入家庭范围的人隐瞒实际的财产、收入,享受相关部门颁布的保障性住房政策。而低收入家庭则因为多种因素的制约,无法享受保障性住房政策,出现分配不公平的现象。

### 2.3 审查不严格,缺乏健全的监督机制

目前,我国存在申请保障性住房监督机制不健全的现象,自然无法对保障性住房家庭进行严格的审查,使得保障性住房可能无法有效分配到需要的家庭。例如,我国主要是由社区机构进行审核,因为社区对申请家庭的基本情况较为了解,导致审核流程形式化,一些社区工作人员没有严格的对申请保障性住房的家庭资料进行审核,影响审核的实效性<sup>③</sup>。此外,我国许多住房保障部门存在人员不足的问题,没有充足的人力对申请保障性住房的家庭进行挨个调查,没有定期进行保障性住房家庭抽查,影响审查工作顺利推进。

### 2.4 缺乏相应的奖惩制度

在我国颁布的相关政策中了解到,保障性住房条件务必要满足低收入家庭的经济水平。而我国缺乏相应的保障性住房奖惩制度,对于虚报家庭实际经济收入、财产的情况,没有提出严格的惩罚策略,社会上经常出现骗取保障性住房的问题,无法为保障性住房家

庭提供保障。

## 3 保障性住房的后续管理对策

### 3.1 提升土地资源利用率

就我国基本国情、经济发展目标进行分析,保障性住房建设处于刚刚起步阶段。因此,在建设保障性住房的阶段,核心还是满足人们的实际住房需求,并分析保障性住房的设计功能性,控制保障性住房实际居住面积,规避浪费土地资源的现象发生。各地政府需要结合基本情况,科学化、合理化的划分建设保障性住房的房型、面积。结合不同家庭的人口数,进行相应房型的划分,使得保障性住房建设更加容易操作,有效提升土地资源利用率。

### 3.2 拓宽资金来源渠道

我国需要更加积极的对住房公积金定位、通过制度政策进行积极的调整。由于一部分公积金归属于私人所有,政府则可以以住房公积金作为金融性的产品。若在实际建设保障性住房的阶段,需要使用公积金结余贷款,而贷款取得的实际收益则归公积金所有者所有,不再将个人公积金作为没有利息的贷款使用。通过拓宽资金来源渠道,提升公积金使用效率,并实现公积金增值目标,使得部分家庭可以拥有购房能力。

### 3.3 确保资金供应

(1)适当的增加政府资金投入。就当前实际情况进行分析,我国还存在政府部门保障性住房投资不足的问题,各级地方政府的资金也无法得到相应的保障。所以,推进保障性住房建设,应当确保各级政府配套资金落到实处。针对于我国中西部贫困的地区,政府部门采用转移支付的方式,给予保障性住房建设充足的资金支持。各地政府部门应当扩大住房土地收益、公积金增值收益,并且用于保障房建设比例。

(2)建立政策性住房金融制度。实现政策性的住房金融,能在一定程度上为发达国家保障性住房创造良好的条件。当前,我国的住房保障金融制度就是代表住房公积金贷款。除了住房公积金贷款之外,还没有面向低收入家庭的无息贷款、低息贷款的政策性住房金融机构。因此,进一步规范化保障性住房金融制度十分重要。利用招标形式,顺利促进商业银行政策性住房金融业务运行,借鉴发达国家的经验,落实先存后贷、存贷挂钩的政策。在完善风险担保机制的同时,为低收入家庭提供相应的担保。

(3)鼓励社会力量参与建设保障性住房。政府部门占据主导地位,并且给予民间组织相应的优惠政策,鼓励民间资本注入到保障性住房建设的过程中。政府部门履行企业社会责任,企业购买公租房为员工提供住所,收取合理的租金。

### 3.4 多渠道扩充房源

鼓励有富余房屋的居民将房屋提供给保障性住房经营管理单位,统一管理、统一出租,定期支付租金,各地政府对该方式进行适当政策倾斜,对提供保障性住房取得租金的居民减免税费。

### 3.5 加强对保障性住房的后期管理

### 3.5.1 建立完善的保障性住房管理制度

各地政府都需要结合我国相关政策法规,对当地的运营发展情况进行探究,制定适合当地的保障性住房管理体系,落实相关建设制度,并严格的做好住房保障资格审核层面的工作。开展保障性住房的分配、监督工作,需要紧跟时代的发展脚步,不断的完善保障性住房管理体系,做好后续的管理工作。建立网络信息化平台,完善个人收入申报机制。利用信息公开的方式,保证审核程序的透明性、减少审核人与申请人之间的信息不对称。

### 3.5.2 加强对申请人的审核及分配管控

结合当地基本需求,提升政府保障的能力,在合理、科学化制定工作标准的同时,优化申请、审核的程序,还要明确申请条件,公开房源、配租方法等,接受社会的监督。只有确保申请人家庭信息与实际情况的真实性,才能保证分配结果的公正性、公平性。在分配上,落实差别化租金制度,结合各个家庭收入水平,结合差别化租金制度,结合市场租金标准情况,做好保障性住房租金定价,确保保障性住房租金满足社会发展需求。

### 3.5.3 建立完善的监管制度

对于申请人情况不真实、保障住房部门存在不公正的办事人员,需要建立相应的监督管理体系,并且审核申请人家庭收入,还需要将审核结果公布出来。通过建立畅通的诉讼渠道,接受群众举报、监督,及时的处理投诉意见。最后,做好住房保障负责人的绩效考核工作,形成良性竞争环境,提升其岗位竞争意识,激发其主观能动性。

### 3.5.4 制定相关的奖惩制度

相关部门在做好监督工作的同时,还需要落实相应的奖惩体

系,解决骗租、虚报信息的问题,利用法律的手段,维护双方的实际权益。另外,贵阳政府直接提供的保障房,可以积极探索实行管办分离,通过制定优惠政策措施,采取委托管理、购买服务等多种方式,鼓励和吸引社会力量参与公共租赁住房的运营,以降低住房的管理成本,提高管理和服务水平。

## 4 结束语

综上所述,保障性住房建设是我国重大的民生事业,基于社会持续发展的背景下,保障性住房建设总量逐渐提升,所以管理的难度也不断增加,使得保障性住房建设与发展面临一系列的难题。因此,相关部门需要结合当地的实际发展情况,建设符合社会发展需求、大众居住的保障性住房。在此基础上,出台相关法律法规政策,做好保障性住房管理工作,使得有真正需求的人们可以合理使用保障性住房,有效的提升人们的生活质量,解决居民买房难、住房难的问题,为建设和谐社会打下良好基础。

### 参考文献

- [1]朱强,董振亮.保障性住房后期管理信息化应用[J].计算机与网络,2020,46(15):4-5.
- [2]毛思夏.试析我国保障房建设管理的新模式[J].赤峰学院学报(自然科学版),2020,36(05):45-47.
- [3]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.

作者简介:陈群晖(1969,9-),女,汉族,贵州省贵阳市人,经济师,2010至2019年参与贵阳市保障房后续管理。