

Analysis of No Complete Set of Public Housing

Guohao Zhou

Aerospace Wanyuan Industrial Co., Ltd., Beijing, 100076, China

Abstract

Since the effective reform of the housing system in 1998, the degree of commercialization of public housing has been continuously improving. Now, most of the public housing available in China has completed the housing reform work under the policies of the state and local governments. However, some of the public housing in China does not complete the public housing. Compared with other public housing, such housing will be relatively difficult to solve. The following author analyzes the current situation of not complete sets of public housing, and combined with the actual problems, put forward the corresponding solutions for reference.

Keywords

not complete set; public housing; sales status; effective countermeasures

不成套公有住房出售现状及对策分析

周国好

航天万源实业有限公司, 中国·北京 100076

摘要

自1998年国家住房制度改革后, 公有住房的商品化程度就一直在不断提升。现如今, 中国可售的公有住房在国家和各地实施的政策下已经完成了大部分的房改工作。但是中国公有住房中有些不成套公有住房, 相比其他公有住房, 此类住房会相对会比较难以解决。下面笔者针对不成套公有住房的出售现状进行分析, 并结合实际问题, 提出了相应的解决对策, 以供参考。

关键词

不成套; 公有住房; 出售现状; 有效对策

1 引言

所谓的公有住房, 就是指国有企业或事业单位承建的房子, 房子的产权属于国家, 单位员工可以进行租用或购买。由于公有住房是根据中国国情产出的特殊的产物, 使得公有住房在相当长一段时间都无法进行售卖。对于这种情况, 中国在1998年实施了禁止单位将房屋进行福利分配, 将公有房进行货币化的措施后, 公有住房才正式进入市场, 向着商品化迈进重要的一步。虽然在1998年后可售公有住房的出售进程得到了快速的提升, 但是不可售公有住房的问题还没有得到妥善解决, 而如何将这些不可售出的不成套公有住房转换为可出售的住房, 是我们现在所面临的最大难点。

2 不成套公有住房出售现状分析

2.1 受改造客观困难的限制

中国有很多不成套公有住房在当时设计的时候, 把厨

房还有卫生间设计成两户人家共同使用一个, 而随着人们对住房装修设计要求的不断提高, 这种房屋很难进行售卖和出租, 即使要两户成批出租也要在很好的地段才有可能租出去。而对这些房屋进行改造, 需要大量的资金, 政府难以承担这些巨额资金, 这是现在不成套公有住房无法进行售卖的最大限制。与此同时, 公有住房的人员安置也是一大问题。此外, 随着房子的房龄越来越大, 需要花费在房子修葺上的费用也越来越多^[1]。基于这些原因, 这些房屋的承租方和出租方都希望能尽快对这些房屋进行升级改造, 但是以上的客观因素对不成套公有住房的出售造成了很大的影响。

2.2 受承租人家庭收入水平的限制

我们都知道, 中国的房价在飞速上涨, 而导致房价如此波动的原因不仅仅是地皮价格的原因, 更多的原因是市场需求量的上涨。但是公有住房和现在的商品房不同, 公有住房很多装修等都不是很到位, 导致公有住房和商品房在市场上的流通有着较大的差异。而不成套的公有住房更是由于房屋功能不齐全、房屋老化等问题难以进行出租售卖, 相对于商品房不管是租金还是售卖价格都要低很多。

【作者简介】周国好(1991-), 男, 中国河南正阳人, 本科, 中级工程师, 从事央企公有住房管理研究。

但是由于现在房屋的市场需求量增加,土地也越来越稀缺,在经济水平不断提升的情况下,公有住房的价值其实也在慢慢扩大。虽然中国现在的经济水平越来越高,但是这些公有住房承租人的收入却跟不上房价的飞速增长,这些承租方中有些家庭的经济水平较高,也具备购买能力,能够把现在所拥有居住权的公有住房购买下来,如果是不成套的公有住房,也会和另一位承租人协商将整套房屋买下来。还有些承租方分别是有多余资金可用的家庭和经济水平不高甚至低下的家庭。这两种经济水平的家庭对于公有住房有着一定的依赖性,公有住房的福利性也体现得更加明显。尤其是后者,由于经济水平不高,没有办法购买整套公有住房,为了自己能拥有这套公有住房的居住权,只能选择继续承租。由此可以体现出,让收入水平不高的承租人来完成房屋的改造更加不可能实现。

2.3 受相关政策及规定的限制

由于不成套公有住房的特殊性,其中房屋中的共用部分极易在两户人家中产生问题与纠纷。所以在公有住房开始进入市场进行售卖时,政府并没有对不成套公有住房采取一定的措施,而是对当时其他的公有住房进行大力的推广售卖。在公有住房的售卖进行到了稳步推进的阶段之后,各地政府开始对不成套公有住房售卖发布了一系列的政策与规定,加大了对不成套公有住房售卖的推广力度。但是有些地区的不成套公有住房售卖还是有一定的困难与限制,这和当地政府针对不成套公有住房出台的政策规定不完善有着很大的关系^[2]。

3 针对不成套公有住房售卖提出的对策

3.1 根据当地情况,可进行房屋置换

上面我们分析了不成套公有住房的承租方的经济水平是不一样的,有水平较高的,拥有购买能力,还有没有购买能力的收入水平较低的住户。我们可以根据不成套公有住房承租方的经济水平来实施不同的置换措施。针对经济水平较高的承租方,我们可以将他的公有住房置换成为普通的商品房,也给予一定的经济补偿。对于没有购买能力,但有一定承租能力的承租方,我们可以在承租方的资格审查通过并补齐一定的差价后,将他的公有住房置换成经济适用房。最后是针对经济水平低下的承租方,我们可以在他资格审查通过后将其的公有住房置换成廉租房。而这其中被置换的商品房是在此地新建房屋的资源,经济适用房和廉租房是由政府根据不同的情况在当地进行抽调。在公有住房被推倒重建后,需要建一部分经济适用房和廉租房,这是为了之前被置换的房屋的补充,还有为了之后的置换做准备。

3.2 当地政府可和企业进行合作,补全公有住房功能

众所周知,成批的公有住房进行拆迁是需要大量的资金投入,而这些对于政府来说是无法承担的。所以,当地政府可以选择和比较有实力的房地产企业来进行合作,想必能够大大解决不成套公有住房的售卖问题。公有住房的重建工

作由房地产企业来负责,而公有住房人员的安置问题则由政府负责,政府和企业通过制定详细合理的规划,和承租方之间进行协调,就能保证这三者之前的利益分化。在保证承租方的居住权落实、出租方的财产利益的情况下,房地产企业还能将多余出来的商品房进行售卖,以此来赚取一定的利润^[3]。另外,我们还可以将新建的商品房针对原公有住房的承租方制定一些优惠活动,对他们进行售卖,这样就把公有住房变成商品房,顺利地就将公有住房商品化。即使不能够在原承租方这里顺利售卖出去,原有的公有住房也通过重建从不成套公有住房变成了成套公有住房,功能也更加齐全,相对之前来说更好售卖。

此套方案由于是政府和房地产企业的合作,对于一些经济水平较低的承租方来说,政府手里的保障性住房资源可以帮助他们解决由经济带来的无法购买房屋的压力,这对于不成套公有住房商品化有着重要的影响。此方案的优点在于政府可以对新建的房屋进行管理售卖,我们可以给房地产公司一定的补偿,除了已经给原有公有住房的承租方的商品房外,我们可以对剩下的房屋进行售卖,盈利得到的资金政府可以用到之后的其他项目中。通过公有住房改造新建的小区和其他方式建起来的小区不同,公有住房改造的小区里面不仅有商品房,还有经济适用房和廉租房,在一个小区里面,邻里之前难免会有比较,这样会造成邻里之间相处不愉快等问题。而如果能将这三者之间存在的比较、歧视等问题得以解决,使得邻里之间能友好、和谐地相处,创造一个友善的、和和气气的生活环境。那么政府就可以考虑将此新建的小区作为模范小区,向社会传达正能量。这样就使得公有住房改造的新小区有了更高的、更有意义的价值,为其他地方的公有住房改造或者之后的其他工作提供了良好的榜样。

3.3 根据不成套公有住房特殊情况,制定特殊方案

各个地区对于房屋改造虽然制定了不同的政策,但是所有的政策都包括“一个人以家庭为单位只能购买一套公有住房”。我们都知道,在大多数情况下,一套房产只有一个房本,而不成套公有住房虽然是一套房子,但是使用权是两户人家,所以是有两个房本。我们上面也说过了,有的人想要购买整套的不成套公有住房,可是迫于规定无法进行购买,这对于公有住房改造产生了一定的影响。而我们就要对于此类情况作出一定的政策,如何将不成套公有住房的两份产权合并成一份。这里面的两户承租方和出租方可以通过协商,在不损害各自利益的情况下,达成共识,将两户合并为一户,这样对于之后的公有住房改造有一定的推动作用。

这套方案实施起来并不容易,需要政府针对不成套公有住房的产权合并作出详细的、有效的政策,这样的政策具有一定的风险性,也是对房地产有关政策的一次革新,需要更多的法律来支持。另外,对于想要合并产权的承租方和出

(下转第135页)

进而确保审计工作的质量。

5.3 处理好跟踪审计部门和承包方之间的关系

全过程的跟踪审计工作一定要保证审计工作的专业化和规范化,但是也要注重和承包方进行商谈和洽商的合作事宜,处理好与承包方之间的关系,如果产生工程造价方面的变动,需要及时和承包方进行商谈确定经济变动,与承包方达成一致^[1]。

6 结语

综上所述,跟踪审计工作是一个综合复杂的工作,要求需要审计人员具备专业的知识储备和审计方法,并且还需要具备社交技巧和协调团队配合的能力,同时还要有较强的

抗压能力和较强的心理素质。学校领导层面也应更加重视审计部门的作用,提高审计在学校各部门中的地位,创造良好的工作平台有效支持审计部门开展工作,以便达到高效利用学校建设资金的目的。

参考文献

- [1] 李雪萍. 高校建设项目全过程跟踪审计研究[J]. 建筑技术开发,2019,46(6):115-116.
- [2] 王志伟,王树怀. 高校基建工程审计方法和跟踪审计研究[J]. 四川水泥,2019,275(7):313.
- [3] 毛轶男. L学院新校区一期建设工程项目跟踪审计研究[D]. 昆明:云南大学,2017.

(上接第124页)

租方来说,可能会在利益上产生损失,所以政府在此方面也要做好更加严谨的规定。

4 结语

不成套公有住房是目前公有住房商品化的重点,也是一些承租人所能拥有自主居住权的靠山,所以各级政府在保证承租人、政府和有关单位的合法利益的情况下,应将不成套公有住房进行合理改造,让此类房屋成为之后房地产行

业发展中有力的项目。

参考文献

- [1] 温泽元,范云翠,赵贤相. 不成套公有住房出售现状及对策研究[J]. 现代管理,2019,9(2):303-307.
- [2] 武邦涛,屠梅曾. 非独立成套公房出售若干难点问题研究[J]. 上海房地,2017,5(7):19-21.
- [3] 朱亚鹏. 合作建房的国际经验及其对中国的启示[J]. 广东社会科学,2019,12(1):215-222.