

公有住房商品化转型制约因素探讨

Discussion on the Restriction Factors of the Transformation of the Commercialization of Public Housing

周国好

Guohao Zhou

航天万源实业有限公司 中国·北京 100076

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

摘要: 随着经济的不断发展,人们的生活水平逐渐提高,但与此而来的住房问题也越来越多。一方面住房困难户希望现有住房环境改善,另一方面房市上又因售价昂贵而有大量商品房闲置。在这一背景下,将以前的公有住房进行改造,实现商品化转型,不失为一种明智之举,这样既能解决公有住房的历史存留问题,又能缓解当下的住房紧张状况。但是,现实中公有住房商品化转型过程中困难重重。论文旨在对公有住房商品化过程中的制约因素进行探讨,并给出相应的建议,希望对国家解决如今的住房问题有所帮助。

Abstract: With the continuous development of the economy, people's living standards gradually improve, but here there are more and more housing problems. On the one hand, households with housing difficulties hope to improve the existing housing environment, and on the other hand, a large number of commercial housing is idle because of the expensive price. In this context, it is a wise move to transform the previous public housing and realize the commercialization of the transformation, which can not only solve the historical problem of public housing, but also alleviate the current housing tension. However, in reality, it is difficult in the transformation process of public housing commercialization. This paper aims to discuss the restrictive factors in the commercialization of public housing, and give corresponding suggestions, hoping to help the country to solve the current housing problem.

关键词: 公有住房; 商品化转型; 制约因素

Keywords: public housing; commercialization and transformation; restrictive factors

DOI: 10.12346/emr.v3i6.4860

1 引言

公有住房制度始于20世纪,是当年时代背景下的产物,而随着科技发展,中国面貌同当初已有天壤之别。很显然,公有住房制度已不适合当今社会,改革公有住房制度可谓大势所趋。另外,现在的公有住房大多是以前的老房子,住房条件差不说,日常维护消耗也大,给相关单位带来巨大负担。可以说,不论是承租人员还是出租人员都有摆脱当前困境的迫切愿望,而公有住房的商品化正是能实现双方共赢的一剂良方。但是,公有住房的商品化转型并非一日之功,其中出现的许多问题等待我们解决。那么,如何快速实现公有住房

的商品化转型就成了我们大家都应该高度关注的话题。

2 公有住房商品化转型的重要意义

2.1 公有住房商品化能减轻政府负担

由于以前的公有住房制度的因素,公有住房租金低廉,且维护费用几乎全由相关单位支出,这就导致资金无法有效流通,出现相关单位不断花钱,但一分钱也收不回来的现象。而商品房却没有这样的问题,其修缮费用主要由承租人自费。那么公有住房商品化的举措,让公有住房具备了商品房的性质,一方面,政府可以节约下一笔不小的维护费用,减

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

轻财政方面的负担。另一方面,商品化的公有住房进入房地产市场,极大地丰富了房源,在一定程度上可以缓解紧张的住房问题,减轻政府在解决住房紧张问题方面的压力。同时,政府能通过售卖商品化的公有住房而获得的更多资金,将其投入到当地的住房建设当中,可以规划建设更多的房源,进一步缓解住房紧张问题^[1]。

2.2 公有住房商品化能保持固定资产价值

近年来,中国财产性收入的增长速度很快,特别是住房资产导致的贫富悬殊似乎更直接和显著。因此,中国政策层面严格禁止炒房,抑制住房的财产性收入形成的贫富差距畸形扩大,也就是习近平总书记所说的“住房不炒”。众所周知,住房的固有资产价值越大,房租自然越高。然而,公有住房主打的就是低租金,就算国家抑制住房资产固有价值的上升,公有住房的租金上涨速度也远远无法同外界商品房租金的上涨速度相媲美,两者的差距只会越来越大。也就是说,在收租这一事项上,公有住房的拥有者的收益会远远低于商品房拥有者。另外,公有住房太不灵活,价值增长方式几乎没有,而商品房却能通过交易流通不断增值,创造收益。从这种角度上看,就相当于公有住房拥有者损失了大量的无形资产。公有住房同商品房,就好比是死水与活水,虽然两者的量相同,但死水一动不动,活水却源源不断,两者的价值完全不可相提并论。而公有住房商品化的举措好比是将死水盘活,为公有住房拥有者创造更多利益,从而维护国有资产的固有价值,令公有住房重新焕发生机^[2]。

3 公有住房商品化转型过程中面临的难题

3.1 公有住房商品化受单位制约严重

公有住房的直接供给主体通常是单位,而单位往往将自己所拥有的公有住房售卖给自己的员工。这就造成了一种不平等的现象:有条件的单位的员工能享受丰富的住房资源;没有条件的单位的员工只能眼巴巴地看着。这种现象对缓解中国的住房紧张状况是极为不利的,甚至于会加重中国的住房紧张问题。于是,国家开始推行“限购令”,这种不平等的现象才终于有所改善。但是,由于一些单位始终不肯开放房源,就算一些已经购房的员工离开公有住房,将住房腾出交给单位打理,这些闲置住房也无法到那些其他单位的人手里,这就造成了大量的资源浪费。另外,闲置的住房维护也给相关单位或企业带来一些负担。

3.2 公有住房出售可能产生相关法律问题

现在大部分人法律意识淡薄,加之商品化的公有住房产权问题较为复杂,这就导致有些承租人在自身没有房屋所有权的情况下将住房售卖给他人的现象。当然,这样的交易行为是不被允许,且没有法律效应的。但是,这样的现象却屡见不鲜,一大帮人投机取巧,借此谋取大额利益。这不仅给国家相关法律机构带来巨大负担,同时会使得民众对商品化的公有住房产生不敢购买的心理。商品化的公有住房不同于

一般的商品房,需要在相关机关办理所需的所有文件,承租人才进行售卖。购买人在购买公用住房时一定要确认售卖人是否手续齐全,以防掉进公有住房私售的陷阱。

3.3 产权不清的公有住房难以确权出售

公有住房产权不清一直是阻碍其实现商品化转型的主要因素。由于公有住房的时代性,背景性问题,到今天有些公有住房的部分产权早就模糊不清。这不仅给理清产权的工作带来巨大困难,也给一些想要出售或购买公有住房的人带来极大困扰。产权不清带来的后果往往是有房不卖或有房不买。这一方面加重了中国的住房紧张现象,另一方面闲置的住房又需要不断维护,给单位或企业带来巨大的经济负担,造成不必要的浪费^[3]。要知道,房地产交易的实质是财产权利的交易,产权状况的混乱无疑将严重阻碍公有住房商品化转型的进程。

4 对公有住房商品化的建议

4.1 公有住房商品化过程中实施多种优惠政策,优惠力度不断加大

实行公有住房商品化,不能把大量的低收入居民推向以盈利为目的的房地产市场,政府必须大力扶持。具体的做法有:根据不同的收入情况给予不同的购房补贴,减低他们的购房负担;对于实在有困难而无法负担购房花销的家庭,政府可以加大对他们的购房补贴力度并在其他方面给予优惠,抑或通过让住户在规定时间内缴纳足够的租金,到时自动获得房屋所有权的方法帮助弱势群体购房;同时,政府可以派遣专员调查商品化转型过程中的难题,专点专项地实行优惠政策;或者政府收集足够的的数据,将不同的人纳入不同的优惠系数中去,如将租住公有住房的时间长短纳入优惠系数中去,让那些租住时间长的人能享受更多的优惠。

4.2 公有住房商品化过程中提供专门的法律咨询服务

针对公有住房私自售卖现象,可以在售卖公有住房过程中提够专门的法律咨询服务。法律咨询服务主要旨在售卖过程中无偿或收取低额佣金的方式解决公有住房商品化过程中的法律问题。对那些法律意识不强的人,相关工作人员要做好普法工作,向他们普及公用住房商品化过程中的相关法律知识,增强他们的法律意识,从根本上杜绝那些想要投机取巧,借公有住房商品化坑蒙拐骗,谋取利益的行为。对那些想要购买或售卖公有住房的人,相关工作人员要与他们沟通交流,做好对他们的思想工作,打消他们的心理疑虑,让他们敢买、敢卖。另外,相关工作人员在工作过程中要记录下遇到的问题,编辑汇总,能解决的就尽量就地解决,不能解决也要记录下来,方便以后制定相关的解决方法。要清楚,只有提供周到的服务,公有住房商品化的好处才能真真正正地落实到每一个人,公有住房才能真真正正实现商品化转型。

4.3 公有住房商品化过程中政府介入,确认产权

公有住房产权问题复杂,既然承租人难以确认具体的产

权问题,那么不妨通过政府介入的方式,在政府的帮助下确认产权,完成公有住房的售卖。一方面,政府具有公信力,能够增大出售公有住房的可信度。另一方面,政府人员亲自参与,人民权益有保证。对于那些因历史原因而遭遗弃的公有住房,政府可在一段时间内保管房改资金,在派遣专人明确房产权利归属后交出资金。如果产权问题过于复杂,超出规定时间后仍未明确,那么房改资金便由当地相关部门所有,供当地住房建设所用。对于那些缺少土地使用权的住房,由于其产生原因往往是涉事企业缴费不足,从而导致住房手续不全,政府完全可以设置一段时间,勒令相关负责人补全所需费用,从而办理相关手续,使得住房产权明确。

5 结语

中国住房紧张问题由来已久,公有住房商品化正是解决

这一难题的良策。公有住房商品化始于1998年的房改政策,至今已经历多年风雨,但是,仍需要我们,乃至我们后辈的不断奋斗,才能真正实现公有住房向商品房的转型。住房是人类生存和延续的基本条件,相信在不久的将来,公有住房商品化的进程会彻底完成,“居者有其屋”的梦想一定会实现。

参考文献

- [1] 赵贤相,范云翠,温泽元.公有住房商品化转型制约因素研究[J].现代管理,2019,9(2):308-314.
- [2] 陈煜焯.房地产市场的非理性繁荣及长效治理机制研究[J].安徽理工大学学报,2018,10(5):42-46.
- [3] 胡吉亚.英、美、新共有产权房运作模式及其对中国的有益启示[J].理论探索,2018,12(5):95-102.

(上接第146页)

人。在劳动力招募方面,在建设企业自身优势的同时,也应该重视当地的人才与团队的培养,寻求更适合企业在当地发展的招募方案。

4.2 项目实施阶段的风险应对

整个项目的实施阶段都是围绕履约合同进行的,所以针对项目实施阶段提出的合同履行风险提出以下见解:

①海外EPC工程项目往往会采用国际上比较通用的合同示范文本,如FIDIC等^[4]。在签订合同前,承包商应该聘请专业人员对合同进行研读和修改。对合同中可能出现的风险条款进行修订,若存在无法避免或当下无法识别的风险条款,应当上报管理层,判断是否为可接受风险。同时要明确各类风险,整理成册来,做到合理规避。

②在整个项目实施过程中,索赔通常是项目工程价款的重要组成部分,索赔能否合理是否得到当地认可,将成为项目盈利能力的重要因素。所以,在海外EPC项目中,所有索赔的提出和实施程序都是应该通过合同进行详尽约定。要系统、具体、合理地达成协议,在项目实施过程中有效实施。

4.3 项目收尾阶段的风险应对

除了完成后期项目提交的测验、运行工作,项目资金的回收以及如何降低坏账风险对整个项目的收益至关重要,为了让项目后期更好地进行资金的回笼,论文观点如下:

①编制应收账款账龄分析表,对已确认的但是未及时回收的款项按照时间顺序编制未收账款账龄分析表,并根据地区制定各种适合当地的资金回收措施,降低坏账的可能性,

来保护整个企业资金链不受影响。

②成立债务清算组,可以明确收款责任人,对于难以收回的未收账款,应制定明确的债务清算和回收制度,明确责任人,建立奖励和评价机制,可以采用追债抽成,使清债人员的业务性更加积极,加快公司资金回收速度。资产财务部对已审核清算的坏账进行登记,加强监督,提交报告,同时注意诉讼时效性。

5 结语

综上所述,整个海外EPC工程项目从准备阶段到实施阶段再到最后的收尾阶段,都存在着对企业影响较大的风险隐患。为确保项目最后顺利完成,企业应该积极做好风险识别、评估以及应对的工作,并将其贯穿于项目工程的生命周期,并不断完善自身抗风险能力,使决策更科学化,从而不断提高海外EPC工程项目标准化运作水平。

参考文献

- [1] 于美.基于风险链和风险地图的海外核电项目EPC风险识别与分析[J].核科学与工程,2019,39(1):155-163.
- [2] 吴强,索文婷.承包工程境外EPC项目税务风险及防范[J].税务研究,2018(7):93-98.
- [3] 曾绍鹏.解析海外EPC工程项目管理与风险控制[J].低碳世界,2017(20):121-122.
- [4] 范磊,于江强,黄付帅.“一带一路”背景下国际EPC工程项目管理的案例分析[J].项目管理技术,2020,18(2):100-103.