

政府购买公租房运营管理服务 广西试点稳中求新

ZHENGFU GOUMAI GONGZUFANG YUNYING GUANLI FUWU
GUANGXI SHIDIAN WENZHONGQIUXIN

文_陈仕洋（广西壮族自治区住房和城乡建设厅住房保障处副处长）

2018年，我国1800万套公租房迎来了建成和交付使用的最高峰，与此同时，全国住房保障工作也迎来了发展的关键节点。同年10月，住房和城乡建设部在武汉召开全国住房保障工作座谈会，住房保障司副司长刘霞在会上宣布，我国公租房大规模建设时期已基本结束，将在全国范围内选取8个省份开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。从我国公租房的发展历程来看，这次会议意义重大，影响也必定深远，它是我国公租房工作由大规模建设转向后期运营管理的关键转折点。正是在这次会议上，广西争取到了试点的资格，作为全国8个试点省份之一，开展为期一年的政府购买公租房运营管理工作。

一、广西推行政府购买公租房运营管理服务势在必行

截至2019年4月25日，广西列入国家计划的公租房累计开工建设47.17万套，已分配43.44万套，分配比例为92.10%，将农民工、外来务工人员、新就业大中专毕业生和青年教师、医生等全面纳入住房保障范围，保障了130万住房困难群众的居住需求，为完善广西住房保障体系做出了巨大贡献。

随着分配和入住比例的进一步提高，公租房运营管理中专业人员不足、服务水平不高、管理不规范等问题日益凸显。目前，在大中城市，每个管理人员往往要负责成百上千套公租房的日常管理——资格审核、摇号选房、合同签订、日常维护、巡查走访、社区治理、租金收缴、档案管理等——工作面广、量大，无法兼顾的问题不可避免，服务和管理水平的落后带来一系列难题，如群众满意度不高、租金收缴率不高，房屋清退不及时，违规转租转借等乱象滋生。习近平总书记明确要求，要完善住房市场体系和住房保障体系，解决城镇中低收入居民和新市民住房问题。运营管理服务与人民群众关系最为紧密，是直接影响群众满意度的关键，采取政府购买公租房运营管理服务是解决这些难题的有效手段。



此外，广西推行政府购买公租房运营管理服务也是持续转变政府职能、建设让人民满意的服务型政府、坚持使市场在资源配置中更好地发挥作用的必然选择。改变政府全能思维，有所为有所不为，约束权力，尊重市场，建设法治政府，减少政府对市场微观事务的管理。这么做的好处至少有四方面：一是可以在一定程度上解决人力不足等问题，降低政府在公租房方面的运行成本，提高效率；二是激活市场竞争机制，倒逼房屋租赁企业和物业服务企业提高专业化水平，向群众提供高质量服务，增强群众的幸福感和获得感；三是有助于改变当前房地产重售不重租的状况，加快专业租赁和运营管理服务机构的培育，促进目前仍相对较小、较散的住房租赁市场健康发展；四是有助于促进人才定居和落户，有助于改善城市面貌和宜居水平。



人力成本

推行政府购买公租房运营管理服务可以在一定程度上解决人力不足等问题，降低政府在公租房方面的运行成本，提高效率



激活竞争

激活市场竞争机制，倒逼房屋租赁企业和物业服务企业提高专业化水平，向群众提供高质量服务，增强群众的幸福感和获得感



培育租赁市场

有助于改变当前房地产重售不重租的状况，加快专业租赁和运营管理服务机构的培育，促进目前仍相对较小、较散的住房租赁市场健康发展



人才落户

有助于促进人才定居和落户，有助于改善城市面貌和宜居水平

二、推行政府购买公租房运营管理工作的几个要点

(一) 坚持政府主导

政府要加强总体制度设计，正确处理部门和社会关系，以效率和质量为原则，推进政府部门向社会有序转移部分公租房运营管理职能。同时要注重根据企业、事业单位、社会组织等市场主体的不同特点分类培育和支持，加快提升其承接政府转移职能的能力。要立足各地公租房分配运营管理中存在的问题，结合实际，做好财政保障，合理选择购买服务的内容并分类实施。在推进流程上可以按照“试点先行，市区联动”的模式，先试点公租房小区，逐步试点整个城区，最后扩大到全市。

(二) 要明确政府与市场界限，理清双方分工

市场的事交给市场办，并不等于政府凡事都当“甩手掌柜”，而是应该集中精力做好必须做的、只能由政府做的。具体到政府购买公租房运营管理服务上，并不是所有的公租房运营管理有关事项都适合购买服务，“对不属于政府职责范围，或者应当由政府直接提供、不适合市场化方式提供的服务事项，不得实施政府购买服务”。购买不属于政府职责范围的服务属于越权，比如物业服务；购买不适合市场化方式提供的服务事项属于失职，会有碍社会公平，比如保障资格的审核和退出。只有对购买主体、承接主体和承接条件进行严格地界定，同时做好与事业单位分类改革的衔接，加快政府购买公租房运营管理服务法制化进程，为各类承接主体参与提供更加合理顺畅的政策环境，完善整个购买公租房运营管理服务的架构并理顺机制，才能促进服务提供方在公平的舞台上良性竞争，进而达到提高服务水平和效率的目的。



(三) 要建立健全合同履约与绩效评价机制

人们总是关心有限的政府投入能不能真正用到刀刃上，为此就需要政府部门以事定费，做到承接主体的选择规范透明、合同的履行细化量化，同时强化审计，确保每一分钱都用得有所值。同时，还需要建立严格的绩效评价机制，全面公开每年的服务绩效评价信息，根据绩效评价结果对购买服务项目进行动态评估和调整，对承接主体实行优胜劣汰。

(四) 坚持将公租房运营管理与创新社区治理、创建“智慧社区”相结合

大面积规划的公租房小区，往往人口众多且结构复杂，失业人员、孤寡老弱病残、外来务工人员等较多，流动性大，邻里关系构建较为困难，住户缺乏归属感和认同感，开展社区管理的难度比一般商品住房小区更大。武汉创新的“党建引领、政府服务、居民自治、市场运作”的共建共治共享共管的社区治理格局为解决上述问题提供了一个很好的思路，既能充分调动居民的积极性，增强凝聚力，还能提高他们的归属感和认同感。此外，如今人们越来越适应各类公共服务的智能化，并不断提出更高的要求，公租房小区的运营管理在智能化建设方面也要跟上。要积极打造公租房“智慧社区”，引入信息化、智能化手段，以适应时代发展和人民群众日益增长的物质文化需求。



推行信息化管理

坚持以便民利民为目的，以基础数据为核心，以技术革新为突破，构建完整的大数据管理体系，规范业务管理流程

三、广西试点工作稳中求新

广西根据自愿原则以及当地公租房发展情况，确定南宁、柳州、梧州、钦州、百色等5个市和贺州市平桂区作为区内试点城市（区）。2018年10月31日，自治区住房城乡建设厅召开全区政府购买公租房运营管理服务试点工作座谈会，对试点工作做了谋划和部署。2019年1月，下达了《自治区住房城乡建设厅 财政厅关于政府购买公租房运营管理服务试点工作的通知》，明确了全区试点工作方案，并对广西政府购买公租房运营管理服务的购买内容、购买主体、承接主体、预算管理、购买方式、合同履行、绩效评价、组织领导等8方面进一步予以明确。从目前进展来看，广西除了稳步完成试点规定动作之外，还在以下三方面进行了特色创新：

（一）推行信息化管理，实施精准化保障

广西将政府购买公租房运营管理服务试点工作与信息化技术应用升级相结合，坚持以便民利民为目的，以基础数据为核心，以技术革新为突破，构建完整的大数据管理体系，规范业务管理流程，成效显著。例如，南宁市以提升公租房信息化管理技术为抓手，着力构建人员和房源管理数据库，引入人脸识别技术，根据身份证编号及人脸认证信息，关联后台数据库，全面掌握租户信息，实现公租房服务“线下只进一扇门，线上只上一张网”。截至2019年1月14日，注册专属网上账号人数约48826人，通过人脸识别约41406人，具有保障资格并且通过人脸识别23565人。同时，南宁市充分利用作为国家首批5G试点城市的优势，联合运营商选取凤岭北苑公租房小区开展5G网络和窄带物联网（NB-Lot）部署，启动公租房智慧小区建设，通过技术手段强化运营管理和智慧社区建设，全面提升服务科技化、便利化水平。

（二）结合区块链技术应用，破解公租房运营管理跨区域数据协同难题

广西将试点工作与哈尔滨工程大学电子政务建模仿真国家工程实验室开放课题《住房保障信息化跨部门数据协同与广西实践方案研究》相结合，使用区块链技术研究解决公租房运营管理中异构异网环境下的信息系统数据协同问题（基于规则或人工授权确认的方式）。利用区块链技术的特性，实现住房保障信息的快速、安全和有效共享：纵向跨层级，从自治区住房城乡建设厅到试点市县的房管所上下贯通；横向跨部门，打破工商、银行、公安、民政等部门的数据壁垒，确保住房保障信息互联互通，从而进一步减少人力，提高公租房运营管理服务的效率和服务水平。

区块链数据共享

利用区块链技术的特性，实现住房保障信息的快速、安全和有效共享：纵向跨层级，从自治区住房城乡建设厅到试点市县的房管所上下贯通；横向跨部门，打破工商、银行、公安、民政等部门的数据壁垒，确保住房保障信息互联互通



破解融资难题

以公租房租赁应收账款（租金收益）进行质押融资，用租金收入等经营性收入和其他合法收入作为质押获取中长期贷款，以满足公租房建设和运营管理的中长期发展

（三）创新公租房融资模式，加强公租房后期运营管理资金保障

自治区住房城乡建设厅与中国建设银行广西区分行合作，试点以公租房租赁应收账款（租金收益）进行质押融资，用租金收入等经营性收入和其他合法收入作为质押获取中长期贷款，以满足公租房建设和运营管理的中长期发展。通过试点先行，南宁市城市建设投资集团有限责任公司作为南宁市城区公租房运营单位，与中国建设银行广西分行建立合作机制，初步计划以南宁市城区约7万套公租房的租金收入等经营性收益作为质押，融资50亿元，作为公租房主体建设、装饰装修、维修养护和运营管理等业务的资金来源，贷款期限最长为25年。此举有望破解中西部地区公租房建设和运营管理的资金短缺难题，为加强公租房运营管理资金保障探索出一条崭新的道路。

我国的住房租赁市场发展还处于起步阶段，租赁企业较少，规模不大，服务水平不高，市场秩序不稳定、不规范的现象时有发生，还难以满足我国高速城镇化过程中人民群众特别是新市民的阶段性居住需求



四、对今后住房租赁市场发展的一点思考

公租房是我国整个住房租赁体系的一部分，与市场租赁住房一起承担着满足群众居住需求的重任，是建设“租购并举”住房制度的重要抓手。我国的住房租赁市场发展还处于起步阶段，租赁企业较少，规模不大，服务水平不高，市场秩序不稳定、不规范的现象时有发生，还难以满足我国高速城镇化过程中人民群众特别是新市民的阶段性居住需求。推行政府购买公租房运营管理服务，对于租赁企业、运营管理服务提供单位的培育和整个住房租赁市场的健康发展起着先行者和引路人的作用。所以，谋划政府购买公租房运营管理服务工作要放在谋划整个住房租赁市场发展的大框架下，推动公租房与社会住房租赁市场形成良性互动。推行政府购买公租房运营管理服务意义重大，是关键点也是转折点，必将在住房租赁市场改革乃至建设“租购并举”的住房制度历程中书写上浓墨重彩的一笔。🏠