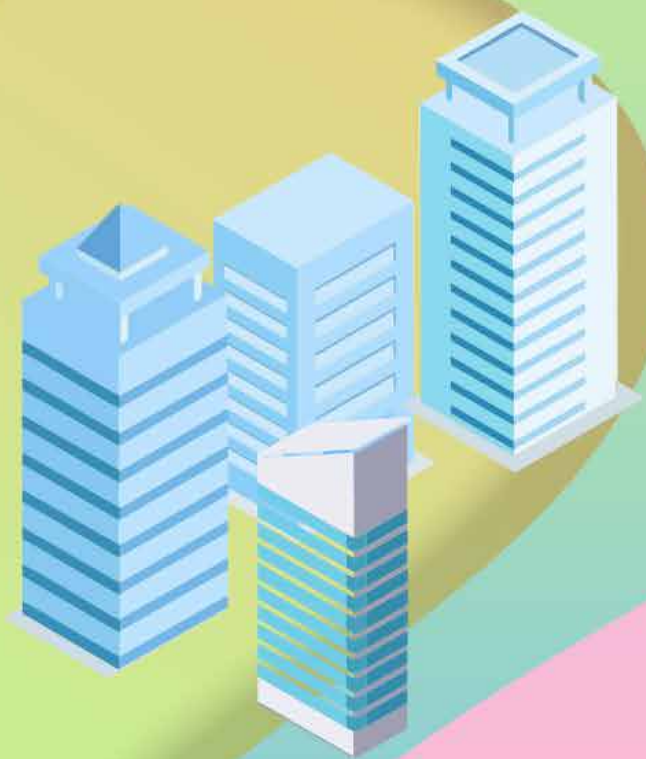


公租房“公租私管” 模式开启

GONGZUFANG GONGZUSIGUAN
MOSHI KAIQI

文_严跃进（上海易居房地产研究院研究总监）



2018年9月，住房和城乡建设部、财政部发布《关于印发推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知》，明确未来公租房的运营将委托给社会机构和企业，取代地方政府直接运营的做法。此类模式相当于外包模式，第三方机构介入公租房的运营。我们将其定义为“公租私管”模式，即房源属于地方政府，但是经营权开始下放到相关市场化机构。

一、公租房面临各类运营难题

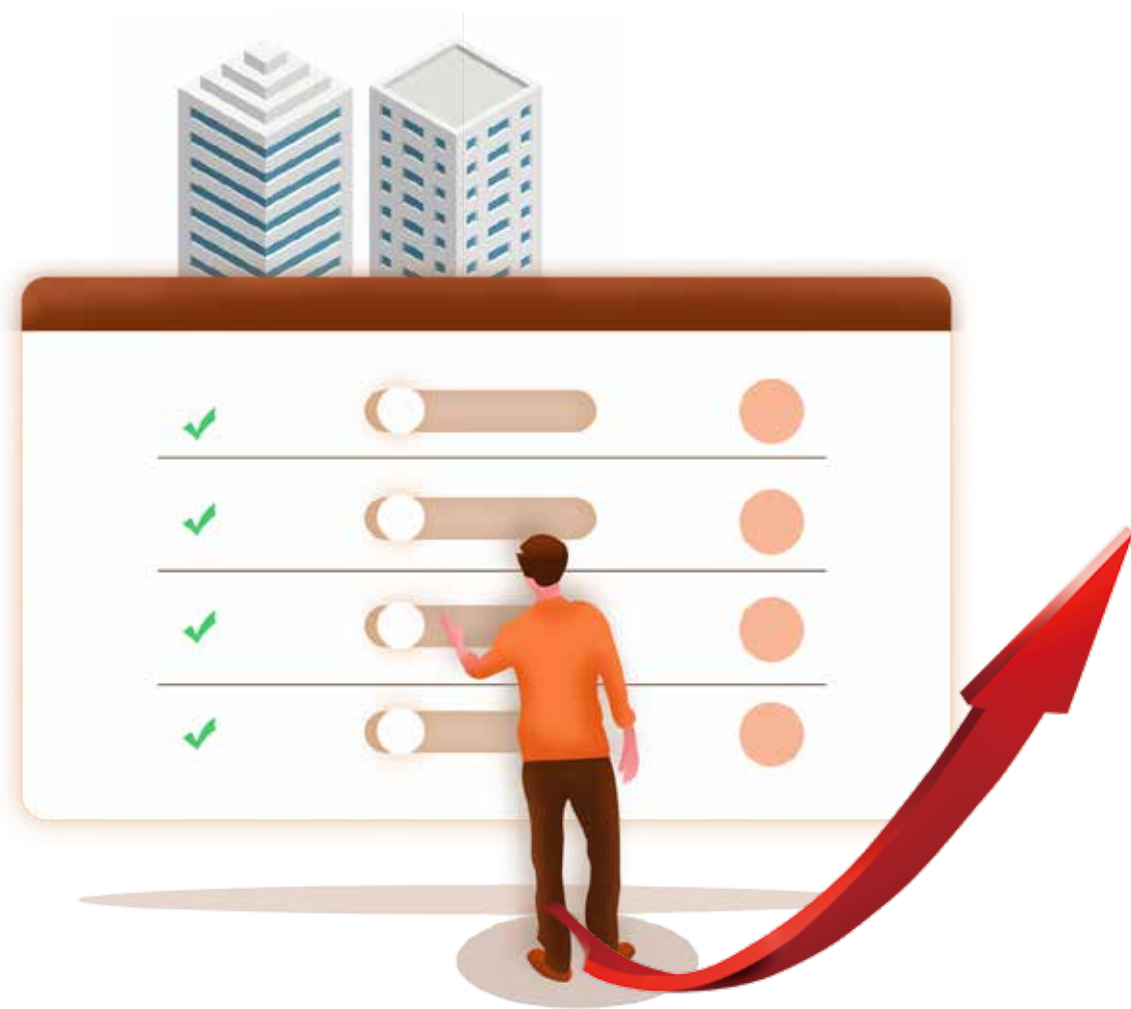
公租房既是保障性住房中的一类重要产品，也是租赁市场的重要组成部分。从住房保障的角度看，随着廉租房的并轨，当前公租房的范围和口径明显扩大。而从租赁住房的角度看，其与长租公寓、私人房源等都构成了相对完备的租赁产品体系，公租房的社会功能正不断放大。

公租房过去发展的重点在于供给端，这两年公租房逐渐进入存量市场的范围，即从单纯的建造阶段进入运营阶段。在运营的过程中遇到很多困难，这也是当前政策对管理阶段进行改革的重要逻辑和原因。类似管理问题包括分配明显不到位、房屋存在违规转租、租金收益不高等方面。

在分配明显不到位的层面上，我们可以看出，公租房的申请一直是有较为严格的程序，这中间也形成了很多信息的闭塞。比如说很多人不了解此类住房政策，往往不会去申请租赁住房。而部分人因其流程过于复杂可能会放弃申请。而对于其他人来说，可能会钻政策的漏洞，这个时候此类房源的分配机制就可能出现紊乱和不公。

违规转租的问题是当前公租房监管中比较突出的内容，但是解决效果一般。违规的做法与经济适用房类似。公租房监管往往是“前紧后松”，一旦公租房办理入住，相关监管就比较少。这个时候租客完全可以转租此类房源，进而套取租金差。这种做法，对于其他轮候的群体来说自然是不公平的，也会影响新的分配。

而在运营中，租金也是一个很关键的问题。很多城市的公租房租金其实不高，从租客角度看，这是利好面。但是从运营企业或地方政府角度看，又会造成各类亏空的现象，需要保持警惕。比如说部分大城市公租房项目，类似60平方米的房源，租金在1000多元左右。这样往往会使得地方政府面临压力，即此类公租房的成本是难以收回的。



公租房租金应适度调整，使它与市场租金水平保持一个合理的差距。若调整后的公租房租金较市场租金水平相差不大，则无人承租，保障功能丧失；若调整后的公租房租金水平大大低于市场租金水平，公租房就存在很大的牟利空间，容易产生申请对象过多、等候时间长、虚假申请、很难退出等情况



针对违规使用公租房的承租人，洛阳市房管部门将按规定取消其保障房资格并收回所分配的公租房，同时在相关网站曝光，并列入不诚信名单，5年内不得申请保障房



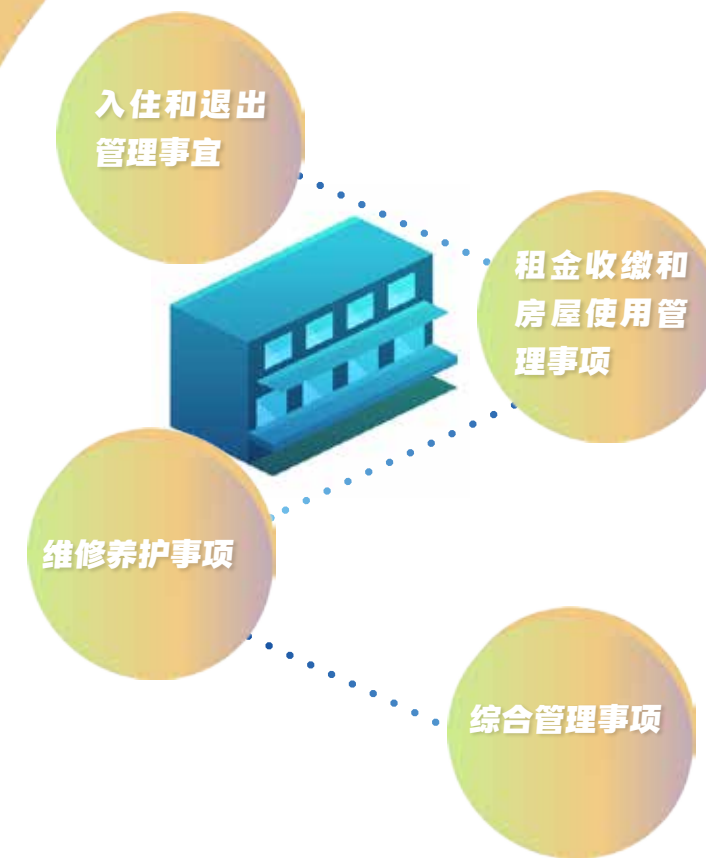
北京市公租房通过与小区或者单元楼门禁的结合，以人脸识别系统实现了每个出入人员都有迹可循，在拒绝陌生人私自访问的同时，以确保访客信息可以追溯



二、如何看待“公租房私管”的模式

随着大量公租房建成和交付使用，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。所以从完善公租房运营管理机制、提升管理和服务能力等角度出发，需创新公租房管理模式。

从试点城市看，政策构建了多层次的城市试点模式。此次试点城市包括浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等8个省（区）。从入选城市标准看，遵循了市、县自愿申报的原则。而从城市覆盖的角度看，包括了省会（首府）城市、地级城市、县（县级市）等。类似试点选取了大中小城市系列，有助于研究不同城市的特征，可以为后续全国的推广提供更好的参考价值。



从“私管”的主体来看，或者从什么主体可以承接此类服务的角度看，我们可以看出有几个分类，包括社会组织、企业单位、社会中介机构、事业单位、个体工商户和自然人等。对于此类承接主体来说，其应该具备较好的市场信用和硬件条件，包括相关设施、人员和技术等。在具体操作中，应该还包括部分物业管理企业、长租公寓企业等，可能会成为此类公租房专业化运作的核心企业。

而在具体管理的领域，或者说政府购买的服务包中，基本包括四个内容。

1. 入住和退出管理事项。这主要是入住流程中的行政工作。
2. 租金收缴和房屋使用管理事项。这或是管理的重点内容，尤其是在租金催缴和管理方面会有较多的新动作。
3. 维修养护事项。类似工作基本上是公租房日常运营管理的内容，实际上也包括一些相对时髦的技术引入，类似人脸识别系统等。
4. 综合管理事项。这部分内容提到了“监测平台建设”，后续会成为公租房大数据的重要来源。

三、地方实践正积极开展

观察过去公租房的试点模式，基本上可以看出，有部分省市已经有类似的做法。比如北京在2016年就已经推行了此类做法。北京市通州区住房保障服务中心将其拥有的6个公租房项目进行打包，全部委托给北京市保障性住房建设投资中心。这也是当时北京第一次在公租房领域尝试外包服务的“第三方”管理模式。从具体操作情况看，此类房源管理和服务正趋于标准化，包括小区的物业和环境也在明显改善，而相关租户的满意率始终在95%以上并逐年提高。

而此次住房城乡建设部政策发布后，相关试点省份也积极出台了政策。如湖北将武汉、宜昌、襄阳、孝感和远安作为试点城市；安徽将合肥、淮北、安庆和巢湖作为试点城市；陕西将西安、宝鸡、安康、西安高新区、扶风、富平、汉阴等城市作为试点城市。类似试点兼顾省会、地级市和相关县区，分布相对合理。

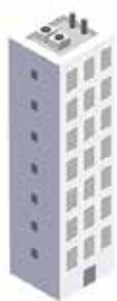
而对于广西来说，也有此类试点。2019年1月，广西发布《关于政府购买公共租赁住房运营管理服务试点有关工作的通知》规定在南宁、柳州、梧州、钦州、百色等5个市和贺州市平桂区开展政府购买公共租赁住房运营管理服务试点工作。除了一些既有的政策思路外，广西也对相关服务提出了新的要求。比如说政策规定，“要积极探索利用信息化、智能化手段，全面掌握公共租赁住房使用情况和保障对象的情况，打造公共租赁住房‘智慧社区’。有条件的地方可引入‘门禁智能系统’，将门禁卡与住户的租赁期限、租金缴纳情况等相关联。”此类规定具有较好的务实性，这也是后续相关服务机构或经营机构可以积极考虑的。此类服务导入，也利好运营管理成本的降低和服务水平的提升。

总体上看，此类地方试点工作有一个很清晰的工作安排。到2019年7月份会面临中期评估。而到了年底会形成工作经验总结的阶段。不排除到2020年会形成更多的试点城市和试点方案。

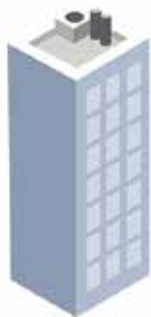


—武汉市武昌区通过公开择优的方式，选聘了第三方物业公司承担武昌区公租房运营管理工作





租金定价模式需要继续探索



积极和政府公共租赁平台对接



积极落实“先租后买”、“租售同权”



四、公租房领域需要新的改革

地方政府把公租房的运营和管理权进行转让，这对于公租房来说具有较为积极的意义。相关经营企业后续直接操盘，自然会对此类公租房的运营有更深的把握，也更容易知道其中的相关问题和调整机会。从目前来看，随着“公租私管”模式的推进，未来各类创新内容会增加。这里有三点可以做提示。

第一，公租房在租金定价模式上需要继续去探索。租金问题是公租房运营中的核心问题，既要符合市场定价原则，也要符合住房保障定价原则。过去政府在此类租金定价和收取方面缺乏效率，也造成了租金收益不高的现象。而后续相关经营企业接手后，需要在弹性的租金机制形成上有更多的考虑，尤其是在低租金和高租金方面需要做更多的细分。

第二，积极和政府公共租赁平台对接。公租房

过去是纳入保障房领域，但是随着住房制度改革的推进，公租房本身也需要纳入租赁住房改革的框架之中。目前各地都在积极搭建租赁住房的新模式，公租房的运营需要和其积极对接，包括公租房的申请、入住、管理和退出等，都具有更大的改革空间，这也是过去地方政府操盘很难全面涉及的。

第三，需要积极落实“先租后买”“租售同权”等内容。试点城市在此类领域改革的内容其实不多，未来发展空间很大。如“先租后买”模式，当前全国部分省市有相应试点，后续运营企业也需要从租客需求、房源资产管理等角度积极探索此类模式。又比如“租售同权”，实际上后续此类运营企业的自主权在增加，同时其对于租客的需求会有更细致的掌握，这都利好后续在教育配套引入等方面具备更创新的思路。🏠