

庭,这种方法可以保证程序和结果的公平、公正、公开。但在具体实施上还是有一定的差别,例如上海市根据房源情况、配租方式和登记先后,对申请家庭分组、分批轮候供应,采取公开摇号的方法确定选房顺序,公开房源,按序选房,保证程序和结果的公开、公平、公正。成都市廉租住房分配采取摇珠方式进行,即通过电脑现场随机选号方式从最低收入家庭的住房困难户、无房户中产生承租人和预备承租人。

## 6.4 保障性住房的管理机制

保障性住房的管理机制是指政府在保障性住房体系实施过程中指定的一系列保障标准和相应的执行办法,包括保障性住房供应、分配和补贴发放工作,以及进行动态管理和物业管理。

住房作为民生之本,是建设和谐社会的重要内容。保障性住房是一项解决我国特定人群住房需求的重要工程,建立和完善保障性住房管理机制是保证这项惠民工程更好实现的重要手段之一,保障性住房的管理机制是保障性住房体系制度化、规范化运转的前提,是顺利实施住房保障政策、解决居民住房问题的最根本保证。完善保障性住房管理机制对于体现社会公平与公正、增强政府公信力、提高保障效率具有重要作用。

### 6.4.1 经济适用住房的管理机制

《经济适用住房管理办法》规定:发展经济适用住房应当在国家统一政策指导下,各地区因地制宜,政府主导、社会参与。市、县人民政府要根据当地经济社会发展水平、居民住房状况和收入水平等因素,合理确定经济适用住房的政策目标、建设标准、供应范围和供应对象等,并组织实施。省、自治区、直辖市人民政府对本行政区域经济适用住房工作负总责,对所辖市、县人民政府实行目标责任制管理。

国务院建设行政主管部门负责对全国经济适用住房工作的指导和实施监督。县级以上地方人民政府建设或房地产行政主管部门(以下简称“经济适用住房主管部门”)负责本行政区域内经济适用住房管理工作。

市、县人民政府应当在解决城市低收入家庭住房困难的发展规划和年度计划中,明确经济适用住房建设规模、项目布局和用地安排等内容,并纳入本级国民经济与社会发展规划和住房建设规划,及时向社会公布。

## 1) 管理职能机构设置

经济适用住房作为一项福利性的民心工程,其制度政策需要专门的管理机构来负责实施,管理机构要按照权责清晰、分工明确的原则来进行设置,以确保其管理职能的明确。

### (1) 设置专门的保障性住房管理机构

根据情况设置相应规模的保障性住房管理机构,机构下设几大部门,有针对性的负责保障性住房的建设、进退、监督等工作,明确其管理职责。如《西安市经济适用住房建设管理办法》第四条明确规定:为加强经济适用住房的管理工作,市人民政府成立经济适用住房领导小组,决策协调经济适用住房建设管理中的重大问题,领导小组下设办公室,办公室设在市房产管理局,其主要职责是:

- ①组织本办法的实施和监督,研究拟订本办法的配套规定。
- ②负责受理经济适用住房建设项目的申请;签订经济适用住房建设协议书;考核经济适用住房建设项目;组织审定经济适用住房的建设成本和售价并指导住房的销售。
- ③负责对中、低收入家庭购买经济适用住房的资格审定。
- ④参与经济适用住房建设项目的监督、检查和验收。
- ⑤合同有关部门,协调解决本办法在实施中的矛盾和问题,提请领导小组审议有关重大事项。

### (2) 管理机构要充分搜集分配人群的信息

家庭收入水平还是现阶段经适房申请、审核的重要指标之一,并由居住地的社区、居委会负责审核。在现阶段我国个人信用体系尚不健全,居民就业、收入呈多样化和多元化的背景下,政府和申请者之间存在信息不对称,并且社区、居委会人力有限,只能根据申请人提供的信息资料和已调查到的信息资料来审核,无法确保审核的全面性、准确性。

## 2) 监督机制

对于整个经济适用房政策的监督制度存在着明显缺位。作为保障公共权益的重要惠民工程,经济适用房政策在运行过程中理应受到政府部门、公

证机构与社会舆论等多种渠道的严格监督,而公众的意见在经济适用房的分配中所起的作用也长期未能得到充分地重视,使公众监督在制止弄虚作假、权力腐败方面发挥的作用十分有限。

①完善对经济适用房申购者的资格审查制度在各地的实践中,普遍反映对申请人的情况缺乏动态了解。目前保障性住房准入资格审核,仍然局限于“看材料”。而发现问题的主要渠道则是公示过程中的群众举报,十分被动。

②经济适用房分配公开化、透明化的全程监督。一方面,政府部门对负责经济适用房审查、分配的相关工作人员疏于管理,赋予其太大的权力,却缺乏应有的监管;另一方面,经济适用房的合理分配,缺乏独立第三方的监督,很难做到公开透明,从而会危害到分配方式的公正性。

## 6.4.2 廉租房的管理机制

我国《城镇最低收入家庭廉租住房管理办法》规定:地方人民政府应当在国家统一政策指导下,根据当地经济社会发展的实际情况,因地制宜,建立城镇最低收入家庭廉租住房制度。

国务院建设行政主管部门对全国城镇最低收入家庭廉租住房工作实施指导和监督。省、自治区人民政府建设行政主管部门对本行政区域内城镇最低收入家庭廉租住房工作实施指导和监督。市、县人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内城镇最低收入家庭廉租住房管理工作。各级人民政府财政、民政、国土资源、税务等部门按照本部门职责分工,负责城镇最低收入家庭廉租住房的相关工作。

政府新建的廉租住房建设用地实行行政划拨方式供应;各级地方人民政府应当在行政事业性收费等方面给予政策优惠;对地方人民政府房地产行政主管部门购买旧住房作为廉租住房,以及实物配租的廉租住房租金收入按照规定给予税收优惠。

### 1) 管理职能机构设置

建立负责廉租房日常管理工作的廉租房管理机构,进一步明确管理机构的职能。目前我国的廉租房管理机构主要职能主要体现在以下方面:

- ①受理廉租房租赁申请、审核资格、公示并公布结果;
- ②廉租房管理部门与申请人单位衔接解决租赁方案;
- ③接受市场上符合廉租住房标准房屋的出租申请;

④汇集提供房源信息供申请人选择租赁(申请人到市场自主选房须由廉租房管理部门审核认可);

⑤参与租赁合同签订并备案;

⑥按规定标准发放租赁住房补贴;

⑦定期核查享受廉租房待遇的最低收入家庭的收入情况和住房情况,适时调整租赁住房补贴或者廉租住房。

## 2) 廉租住房监督管理体制

廉租房的管理是一项专业性较强的工作,涉及对被廉租房申请者的资格复审、承租户家庭收入变化的动态测定以及租金补贴的测算等多方面内容,需要专门的部门依法管理。但是目前我国现行的廉租房管理体制中缺乏这种专业的职能部门,因此廉租房的各种机制难以得到全面有效的落实。

应逐步建立廉租房分配的申报、审核、公示制度,加大社会监督介入的力度。在廉租房供应分配的管理方面也应该逐步统一和规范,如建立廉租住房统计报表制度,按季度上报统计数据;实施轮候配租,按照住房困难程度和登记顺序等条件,经综合平衡后轮候配租;建立廉租房住房档案管理制度,完善档案数据并根据最低收入家庭住房保障变动情况及时变更住房档案,实现廉租住房档案的动态管理;对廉租住房资金实行专户管理以及对廉租房的认定实行属地化管理的原则和逐级负责制等。

对实物配租方式的监督还集中体现在廉租房使用的跟踪管理和对承租户申请条件的动态监控方面,解决退出问题;对租金补贴方式的管理重点在租金补贴的发放办法上,如成都市在房屋出租人与承租人共同到廉租房管理部门签订统一制定的租赁合同后支付补贴资金,由廉租房管理部门每月通过银行或其他方式向出租方支付,不直接支付给承租者,以杜绝把住房解困资金挪作生活解困资金的现象出现。

## 3) 廉租住房管理方式创新

积极对廉租住房的管理方式进行创新。如对廉租房管理进行数字监管,全程监控配租和销售过程,主要通过建立住房保障计算机管理系统、实行实名制及与商品房销售管理和产权产籍系统联网的方式实现;探索廉租房租售并举的模式,其中一个重要原则是“产权共有”,即购买人与政府共有产权制度(个人产权比例为70%,政府产权比例为30%)。