

新型城镇化背景下保障性住房建设模式研究

张雷

泰安市保障性住房管理中心

摘要:现阶段,随着社会的发展,我国的城镇化建设的发展也有了很大的改善。住房问题既是民生问题也是发展问题,关系到千家万户的切身利益。而保障性住房建设更是党和政府为解决困难家庭住房问题而实施的一项惠民政策,能够为困难家庭起到雪中送炭、兜底保障的作用,是意义重大的民生工程,从中央到地方,再到基层干部职工、普通群众都十分关切。

关键词:新型城镇化背景;保障性住房;建设模式研究

引言

从居民个体心理认同的角度出发,有必要探讨经济适用住房居民福利认同的影响因素。在此基础上,提出提高经济适用住房居民福利认同的政策建议。对我国典型城市经济适用住房居民福利认同进行问卷调查,采用结构方程模型分析居民福利认同的影响因素。结果表明,住房质量和公共产品是影响经济适用住房居民福利认同的关键因素,经济适用住房居民福利认同是综合考虑住房质量和公共产品的结果。在福利住房居民福利认同的影响中,公共物品显著大于住房质量。因此,在我国保障性住房的建设和管理中,在提供基本住房的前提下,通过改善公共物品供给的现状来提高居民的福利认可度显得更为重要。

一、新型城镇化背景下保障性住房建设问题

(一) 保障性住房维修量大

一是保障性住房面积小,居住人口密集。共用设施和设备的使用频率比一般商业住宅高出数倍,故障率高。第二,保障性住房由政府提供,保障性住房由政府提供。承担房屋维修保养工作。一些家庭不像他们买的房子那样关心和维护,他们太依赖政府了。一个小问题报告了修理立即。三是保障性住房类型多样化,包括低保、孤寡、残疾人、吸毒者等。其他组织往往不理解、不合理使用,甚至故意破坏设施设备;四是政府目前承担着保障性住房中公共住房设施和设备的维护和保养,导致物业服务公司缺乏主要责任,缺乏公共服务,维护的全面控制。

(二) 居住用地价格偏高

与住房价格联系紧密的是土地的价格,我国各地房价高低与土地的出让价格是一致的。城市的土地用途可以分为居住用地、商业用地、工业用地、物流仓储用地、公共管理与公共服务用地、公共设施用地等。其中取得商业用地、居住用地、工业用地的使用权出让是地方政府的重要收入来源之一。商业用地的出让价格最高,其次是居住用地,最后是工业用地。各地政府为了未来能够带来更多的税收和就业,各地争相采用低廉的土地使用权招商引资,最终导致工业用地价格低于商业用地和住房用地价格许多。由于城市土地资源有限,用地指标有限,低价的工业用地和仓储用地导致工业用地和仓储用地所占的比例比较高,这必然压低居住用地的比例。在土地使用指标一定的情况下,住房用地所占比例低、面积少,这样会导致住房用地供给不足,造成住房用地价格高,进而推高房价。

二、新型城镇化背景下保障性住房建设优化措施

(一) 建立维修服务平台

即建立一个多部门通过维修系统分工合作、信息化管理的维修服务网络,由住房保障管理部门委托小区物业服务企业,由物业指定专业技术人员通过保障性住房维修系统实施保障性住房维修涉及的一系列服务事项,包括负责保障性住房交退房查验、住户报修处理、维修工程量监督确认、维修验收等各工作事项,负责将住户报修及查验发现问题流转至维修责任单位,协调、跟踪维修工作开展,对维修结果进行回访,组织验收,负责空置房源的维护保养工作,包括空置房源的钥匙保管、日常巡查,确保房屋设施设备安全;由住房保障管理部门委托第三方造价审核机

构,对工程造价进行审核,出具审核报告。这样就形成了一个物业服务企业通过维修系统进行报修、维修公司及时受理维修、审核机构对造价进行审核、住房保障部门全面监督的维修服务综合平台,有利于整个维修工作的管理。

(二) 根据各地人口变动情况调整当地住房土地供给

截至2018年,中国整体城镇化率已接近60%,但各省市内部化率相对较大。北京和上海的城市化率已超过85%。广东、江苏、浙江等经济比较发达的省份城镇化率接近70%,中西部一些省份城镇化率仍低于50%。同一省份的城市之间也有很大的差异。省会城市和经济发达城市的城市化率较高,而经济欠发达城市的城市化率较低。对于城镇化程度高的地方,解决住房问题的是流动人口;对于城市化水平较低的地区,解决住房问题需要的是当地的城市化人口。从中国近年来的人口迁移趋势来看,中西部地区向东南沿海的人口流动仍然是主要趋势。一般来说,人口变化的数量应与土地供应量相一致。从国家的角度来看,住宅用地的供应应该倾斜朝东南沿海的人口流入地区和中西部地区的净流出人口需要适当控制住房的供应土地,防止土地资源的闲置和浪费。对于需要控制人口规模的特大城市,要严格控制住房用地供应,通过高房价抑制人口增长。当然,这些城市在通过高房价抑制人口增长的同时,也需要根据实际发展情况,有针对性地提供高技能人才群体,以增加其对人才的吸引力。

(三) 加大宣传力度

增强中低收入居民的自我发展意识和奋斗精神,转变中低收入居民的福利依赖意识。作为具有福利性质的准公共物品,保障性住房并非免费获取的。保障性住房是国家缓解中低收入居民住房困难的重要手段之一,与其说是国家为中低收入居民提供住房保障,不如说是为中低收入居民发展提供住房帮助,改善民生。因此,中低收入居民在住房保障方面的发展意识的转变需要改变。地方政府应利用多种手段宣传保障性住房政策的精神实质与内容体系,避免部分中低收入居民由于错误的发展意识而陷入福利依赖的境地,导致处于更为不利的社会地位。使中低收入居民从对住房保障的被动福利享受向自我奋斗发展的主动住房条件改善转变,增强奋斗精神,在思想意识转变和精神风貌焕新的基础上,辅以政府必要而有限度的帮助,必然会使中低收入居民脱离被保障对象的身份标签,改善其经济与社会地位,并使其进入到良性发展轨道,从而提升其自身及家庭福利水平。

(四) 提升住房保障能力,必须要加强保障性住房的管理工作

保障性住房建设是一件解民难、得民心的好事,但要把好事进一步办好,还必须加强管理,在准入、使用、退出、监督等方面建立规范机制,实现公共资源公平善用。与此同时,还要加大住房公积金贷款、银行商业贷款等管理力度,积极、合理、有序推进相关工作,使困难群众真正受益。

结语

虽然保障性住房一定程度上缓解了中低收入居民的住房困难,但保障性住房公共服务设施供给现状仍存在很大问题,公共服务设施的供给能力十分匮乏。公共服务体系不仅是保障性住房的重要组成部分,更是居民最为迫切的现实需要。优质的医疗教育资源对保障性住房居民来说依然是梦寐以求的,他们对老人孩子的关爱显著体现在对医疗教育资源的重视上。

参考文献

- [1] 袁治军. 基于BIM技术的建设工程项目造价管理研究[J]. 交通世界, 2019(26):137-138
- [2] 刘金健, 许号琪. BIM技术在绿色建筑全生命周期内的应用分析[J]. 中国管理信息化, 2019(20):154-155