

高校住房管理体制改革的 难点和对策

尹勇

(重庆大学 资产与后勤管理处, 重庆 400030)

摘要:随着住房制度改革的逐步深化,一些房改方面的新问题新矛盾也不断涌现出来。作为高校这一培养人材的特殊场所,面对高校住房管理中的特点和难点问题,在新形势下如何根据自身发展特点,充分利用学校现有资源,依靠国家货币分房的政策,探索出一条“少化钱、多办事、办好事”的住房管理改革道路,对高等学校的稳定和发展至关重要。

关键词:高校住房;改革;对策

中图分类号:G647 **文献标识码:**B **文章编号:**1008-5831(2004)06-0052-03

随着房改深入发展,全国高校的自管住房大量出售,职工个人在住房消费中的投资比例逐步加大。货币化分房的实施,住房的产权向多元化方向发展,高等学校由原有的行政型、福利型的住房管理模式向企业化、专业化、社会化的住房管理体制的转变已成必然。但是,高校住房管理体制转变过程中仍将遇到许多困难。

一、高校住房管理体制转变的难点

旧观念的束缚。行政事业型的住房管理模式在计划经济体制下运行了几十年,要改变成经济型企业,走自负盈亏、自我发展的市场机制之路,广大教职工的观念一时难以接受。由于一些教职工思想还停留在计划经济下福利型的管理体制,对市场经济下的住房管理体制认识不足,对新形势下的住房管理体制的实行有抵触情绪。

富余人员的转岗分流。新的住房管理体制运行,需要高效率、低成本运营,要运用现代化的管理手段。绝大多数工作岗位要求政策性强、信息化程度高、反映迅速,需要有一定专业知识和专业技能,这对职工的综合素质要求大大提高,部分文化层次、技术水平低的人员需要转岗分流。

住房管理基础薄弱。由于房管部门长期以来执行行政性、福利性的住房政策,以低租金和国家补贴养房建房,造成资金不足,失修失养,超期运转的旧房在高校中普遍存在,住房数量上又严重欠帐,造成已建房破旧,新建房没有,住房方面的缺口越来越大的局面,同时管理人员和管理手段也跟不上转制后新的住房管理形式要求。这就要求学校在转制初期对旧的住宅小区的公用设施、公共部位投入一定量的资金进行维修改造、集资兴建,并增添必要的房产管理设备,为新的

住房管理体制提供必要支持。另外,各高校自停止福利分房后,一般就不再考虑教师公寓、单工宿舍等校内周转房的建设投入,但高校每年又要通过引进、分配、调入的方式新进补员,在没有新建房的情况下,这部分新进人员的住房基本已无法安置过渡,这势必影响到高校青年教师队伍的稳定,影响到学校今后的整体发展。所以青年教师公寓的建设是高校住房制度改革和管理中必须要考虑的问题。

校内住房交易困难,私租现象严重。对于校内房改房(通过房改政策已经出售给教职工的住房),由于教职工购买后已经取得了产权,虽然根据教育部的有关规定不能到房地产市场进行自由交易,但产权所具有的所有权性质,从法律角度来说,仍然具有处分权和收益权,所以以通常的住房管理手段来制止房改房私自出租行为,基本上没有政策依据。另外,拥有产权的住户在房改后几年间个人情况又产生了一些变化,对住房的需求、住房条件的好坏也愈来愈大。只是局限于有关规定,限制校内房改房交易已越来越不适应当前房地产业的发展趋势,校内房改房的管理、交易已是一个不可回避的问题。由于住房制度改革和房地产市场的放开,教职工一般都能通过购买商品、参加配偶方建房等途径获得二套以上的住房,加之校内房改房交易困难,必然导致职工将校内分配的福利房或房改房私自出租行为。毋庸置疑校内私自出租住房,必然这给学校的整体发展,给校园环境的建设,给住宅小区的治安管理都带来极大的负面影响。

住房补贴矛盾突出。自1998年国家取消福利分房后,住房货币化分配是解决住房矛盾的唯一出路。但此项工作涉及面大,政策依据少,基本没有案例可以参照,所以在实施住房

补贴的操作过程中,不断有新问题、新矛盾涌现。比如:住房面积的核定、住房补贴是否考虑房屋类别的好坏、住房补贴是否考虑工龄、校内住房的交易管理、配偶方属于三资企业员工补贴面积的认定、配偶是已享受房屋补贴的军队干部的补贴标准、现住周转房的离退休人员的补贴面积核算等问题等等。

二、住房管理体制改革的的基本要求

第一,适应社会主义市场经济的要求。在行政性福利型的房产管理制度下,房管部门管理的住房是国家资产,产权单一,它的产权和管理权是统一的,单位负责建房,分配住房,并对住房及附属设备进行维修、养护,工作单一。由于国家采取的是福利型住房制度,住房的维修主要是国家财政补贴,所以单位住房建的越多,包袱就背得越沉重。随着社会主义市场经济的深化与发展,这种以单一产权为对象的行政性、福利型、粗放式的管理体制,已不能适应市场经济的要求,它的管理范围逐渐萎缩,管理人员富余,转制已成必然,因此必须将住房管理推向市场,建立起社会化、专业化、企业化、经营型的房产管理体制。

第二,适应住房制度改革的要求。社会主义市场经济的发展,要求加快住房制度改革的力度。目前全国已停止实物福利分房,住宅中私有住房的比例越来越高,同时住户对住房居住质量和环境质量要求也日益提高,私有住房再出售、出租、调换、产权变更、住房货币化,以及分配无住房人员的租房和购房等交易活动日益增多。因此必须建立起适合当前房改政策和市场经济需求的房产管理体制。把住宅区住房的管理通过专业化,社会化物业管理公司来承担;把职工要求改善居住条件的装修业务、住房维修业务和购新房、以旧房换新房,以及其它一切代理业务通过房产中介公司来承担。再通过房产中心向教职工贯彻国家住房制度改革政策,对房管具体工作进行监管。

三、高校住房管理改革的举措

确立适合高校住房管理体制特点的社会化、专业化的管理机制是高校住房管理改革的主要方向,它适合当前房改和市场经济的要求。因此我们认为以原有住房管理的基本条件为基础,建立起“一个中心,三个经营实体”的管理机构,形成管理、服务和经营相结合的新的管理体制是适合当前高校住房管理发展要求的主要形式。

建立学校房地产管理中心。主要负责宣传国家房改政策,继续出售现住公房,按新出台的房改政策对职工住房实行货币化分配,建立职工与住房货币化分配有关的动态档案,统计享受实物分房情况和正在享受住房货币补贴等,进一步加强对房改政策规定不能出售的住房(如单位集体宿舍)的科学规范管理。针对对三个经济实体的管理行为进行监督引导等宏观管理。

建立集物业和专业于一体的工程公司。主要负责住宅小区房屋公用部位的维修和养护,同时接受社会和住宅区内住户个人委托的维修项目。对住宅区的水电、绿化、卫生、环境、交通、治安等项目,按合同进行经营式管理,同时向住户提供

多层次的专项特约有偿服务,并收取有关费用(物业管理费)。实行物业管理能有效改变行政管理弊端,转变多年来形成的重建轻管、重维修、轻服务的观念,更好地满足广大居民对提高居住质量和环境质量的要求。同时,利用学校原有油漆工、水电工、木工、泥工组建专业工程公司,承接物业管理公司维修业务及教职工的装修业务,同时积极参加社会竞争,自主经营,自负盈亏。

建立房地产中介服务机构。随着房改政策深入发展,住房货币化分配的实现,已购公房上市政策的出台,房地产的二级、三级市场将日趋活跃。职工享有住房的产权,免不了将对已购住房进行置换、出售、租赁、转让、抵押,其交易活动需通过房地产中介公司进行。但按照教育部有关规定,校内房改房不能到社会上进行自由交易,因此学校应建立一个房地产中介机构,其职能包括组织本校和社会上各种所有制新旧房屋的买卖、租赁、转让、抵押等业务;接受房产托管的代理业务;代替个人办理房地产交易的登记、鉴证及权属变更转移手续;按规定价格标准及市场行情对出售旧房进行估价;为房地产交易提供咨询,价格行情等市场信息服务;按规定代收缴税费。通过校内住房二级市场盘活校内已售房、房改房资源,根据产权人和教职工的具体需求,对房改房的互换、调整进行管理。

交易后由校内住房交易中心登记、发证、收费。因原产权人和现产权人在交易前都已按照分房原则在校内享受了福利住房或以住房货币化予以补贴,所以交易后住房产权人虽然发生了变化,但对于相关住户在实行住房货币化补贴时的应补贴面积核定中,房管部门应按交易双方在校享受的原住房面积予以核定、测算,而不按照与住户交易后的实际居住面积发生关系。

校内住房二级市场的建立意义重大:它能够有效地解决校内房改房的上市交易问题,将已售产权房推向市场,满足了教职工对住房的不同要求;另一方面也为居住教师公寓的青年教师提供了改善居住条件的途径,青年教职工在向学校清退教师公寓的同时,可以在校内通过房地产中介机构,向房改房产权人选择租赁或购买住房。

建立教师公寓体系。在住房制度改革的大趋势下,在公有住房出售的比例不断加大的情况下,房管部门要从后勤保障方面,将高校引进人才作为工作的重点,在控制校内住房总量的同时,划定一定比例和区域作为教师周转公寓,这个比例一般占住房总量的15%,从分类上包括单身宿舍、筒子楼、2间或3间的小面积套房都可以划为教师周转公寓,教师公寓实行协议管理体制,建立教师公寓管理委员会机构,专门对教师公寓人员的计划、统计、分配、调整、收费、周转、倒腾等工作进行管理,与租用人签定协议。

为了加强对教师的动态管理,促使公寓房不断地流转,管理机构在向公寓使用人发放住房补贴的同时,应按照公寓使用年限不断地提高租金,迫使用户人在3-5年内主动退出公寓,走向社会去购买商品房或租住其它住房。这样在3-5年内用寓人通过校内优惠租金,积蓄了购买商品房的首付,又通

过住房补贴和公积金、公积金贷款归还银行按揭,取得了商品房,学校也通过这种方式,收回了房屋,再分配给新进人员,使教师公寓的使用人不断周转变,走向良性循环的发展道路。建立教师公寓体系无疑是在存量房屋有限的情况下,解决新进人员住房安置问题的良方。

多渠道解决教职工住房难问题。由于高校大多建校历史悠久,经费不足、土地有限,学校在住房条件方面一般欠帐太多,通过眼前的一些方法迅速地大面积地解决教职工的住房困难是不太可能的事,这就需要住房管理部门在市场经济条件下,用发展的眼光去处理问题,打破一些旧的方法和思路,将眼光放到校园外广大的市场中去,通过各种途径帮助、协作、引领教职工到市场中去寻找解决住房矛盾的答案。住房管理部门可以代表学校与社会房地产发展商开展联建、集团购买、集体按揭等活动,为教职工选购住房提供更多优惠和思路。还可以自行成立房产开发公司,盘活校内外土地,争取学校和政府的支持,通过发放住房补贴、优惠价格、减免税金、提高服务等方法,鼓励教职工退还校内住房,到校外置业,将校内宝贵的土地最大限度地置换出来,用于教学和科研,为提高质量作贡献。

加强高校住房管理数字化、信息化建设。用信息化、数字化手段管理学校房屋是房地产管理水平提高的重要体现。积极开展高校房地产信息化管理方面的研究,这不仅是科学管理的要求,也能充分发挥房地产管理在高校管理中的重要作用。可以通过网络数字化集成,建立住宅管理的相关平台,用于发布政策精神、下发通知文件、职工输入密码网上选房、校内住房样式公布、校内住房交易置换、建立教职工住房情况数据库、开发住房补贴动态管理软件,建立教职工公积金、住房补贴查询系统,住房管理论坛等。

三、高校住房管理改革应注意的问题

首先是物业管理公司建设。社会化、专业化的物业管理公司是房管部门转换管理体制的最主要形式,是一种新型的经营服务性的管理体制。因此,必须加强物业管理公司的建设和规划。

第一,落实资金来源。按房改政策规定,利用售房款,建立住宅公用部分维修基金,存入住房资金管理中心,专户储

存,统一管理,将这笔基金滚动增值部分用于公用部位的维修保养;由住户按期交纳物业管理费,主要用于绿化、道路、卫生、交通、环境容貌、治安等项目管理;住宅小区内配套的营业用房,统一移交给物业管理公司,以开展有关的服务行业,弥补物业管理经费的不足。第二,建立以住宅区居民为代表的小区管委会(业主委员会),加强对物业管理公司的民主监督,参与小区重大事件的决策。第三,处理好物业管理公司与现有的街道办事处、派出所居委会之间的关系。第四,由于同一高校的教工住宅区可能分布在几个区域,并且各住宅区的硬件设施相差较大。为此,可以通过对住宅小区全面整治,从公用部位维修保养入手,逐步扩大物业管理的范围,提高物业管理的档次。

其次,争取学校对新的管理体制支持。新的管理模式的运行初期各种问题突出,诸如资金投入、富余人员转岗分流等等,都必须得到学校的支持。

其三,加大新的住房管理体制宣传力度。房管部门的转制是社会主义市场经济下的房改发展的必然结果,随着福利分房的逐步取消,实行住房货币化分配,职工在住房中的消费含量将逐步加大,通过不断的宣传和引导,职工的消费观念会逐渐改变,个人租房、购房以及花钱买时间,花钱买方便,花钱买舒适都将被人们所接受,这将为房管部门转制创造良好的前提条件。

其四,整合资源,优势互补。整合同一地区相邻近高校住房管理经营实体,利用各高校优势互补和资源共享,增强高校住房管理专业化、规范化、社会化公司在市场竞争中的能力,使经营实体不断增大和发展。同时,搞好住房制度改革的转轨工作,对住房补贴实施过程中出现的问题,既要注重和国家地方政策的配套,又要考虑高等学校房管工作的具体特点,照顾到全局。

参考文献:

- [1]王正栋. 浅谈高校住房管理体制的转变[J]. 中国高教研究. 1999(4):12-14.
- [2]李海林等. 对高校住房制度改革的探讨[J]. 石油大学学报. 2001(4):35-38.