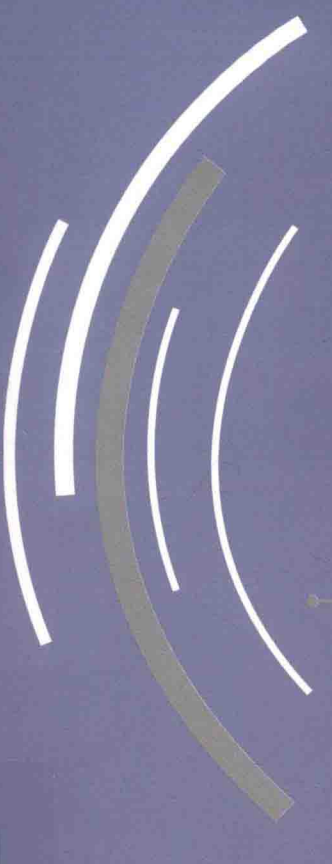




经济研究丛书

住房公共性研究

王志刚◎著



吉林大学出版社



住房公共性研究

王志刚◎著

 吉林大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

住房公共性研究 / 王志刚著. — 长春: 吉林大学出版社, 2019. 4
ISBN 978-7-5692-4716-9

I. ①住… II. ①王… III. ①住房政策—研究—中国
IV. ① F299. 233. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 087235 号

书 名: 住房公共性研究

ZHUFANG GONGGONGXING YANJIU

作 者: 王志刚 著

策划编辑: 朱 进

责任编辑: 王 蕾

责任校对: 柳 燕

装帧设计: 人文在线

出版发行: 吉林大学出版社

社 址: 长春市人民大街 4059 号

邮政编码: 130021

发行电话: 0431-89580028/29/21

网 址: <http://www.jlup.com.cn>

电子邮箱: jdcbs@jlu.edu.cn

印 刷: 廊坊市海涛印刷有限公司

开 本: 787mm×1092mm 1/16

印 张: 16

字 数: 270 千字

版 次: 2019 年 7 月 第 1 版

印 次: 2019 年 7 月 第 1 次

书 号: ISBN 978-7-5692-4716-9

定 价: 66.00 元

版权所有 翻印必究



序 言

改革开放以来,住房市场化的发展推动了中国城市化进程,但也带来了很多问题。高房价、物业纠纷、社区治理困境、租赁市场无序、住房困难家庭增加等,成为亟待解决的问题。住房保障始终作为房地产市场发展的辅助,经适房、廉租房、限价房、自住房等等总是在不超过5年的周期内被新的保障房品种代替,而租赁市场发展却波澜不惊,难言乐观。可以说,我们始终没有重视住房公共性的一面,商品房市场没有纳入整体解决住房问题的方案中去考虑,因此,住房保障就一直作为市场失灵的备用品存在。而公共住房偏重产权型的政策选择,则直接造成了公共住房资源的巨大浪费,没有有效流转的住房资源,淹没在房地产市场的滚滚洪流之中。住房不断凸显着资产的属性,凸显着市场的属性,唯独公共性付之阙如。

住房的公共性,来源于住房准公共产品的属性。由于城市住房的特殊性,住房不仅是安身之所,更是居民生活生产的必备资料。在中国城市化过程中,住房还是居民分享社会发展成果的不可替代的媒介。土地与房产的升值本质上是社会财富的一个窗口,大量基础设施、教育和医疗等社会资源、城市公共服务等都体现在住房的价值上。能否实现改革发展成果的共享,住房的发展和分配至关重要。而围绕住房的服务、社区治理、公共生活的秩序等一系列有关住房公共性的行为和观念,构成了社会 and 人群生活方式的主要内容。有什么样的住房,就有什么样的社会,这丝毫不夸张。从新加坡、中国香港等地的实践可以看出,住房问题是最重要的民生问题之一。从这个角度说,我们必须而且能够做出一个初步的判断,只有始终不忘住房的公共性,住房才能真正成为社会发展和社会融合的重要推手,才能成为人民幸福生活的必要基础,才能真正实现民有、民治、民享的目标。

本书从住房管理、公共租赁住房发展和国内外保障房建设等几个角度



探讨了住房公共性的相关问题,以期能有助于唤起社会各界关注住房的公共性问题,共同致力于促进住房问题的有效解决,为创建和谐宜居的城市和公平公正的社会贡献绵薄之力。



目 录

上篇：公共性与住房管理

第一章 住房作为资产的复杂性·····	1
一、社区资源的公共性·····	2
二、住房价值的长期性·····	3
三、资力管理与社区可持续发展·····	3
四、资信管理的相关性·····	4
第二章 管理与服务的内在张力·····	5
一、服务和管理合二为一·····	5
二、服务对象的多样性与服务内容的无限性·····	6
三、服务标准的自生性·····	8
第三章 老旧小区物业管理的问题和对策·····	9
问题一：设施陈旧设备老化，安全隐患较多·····	10
问题二：发展带来的问题和行业管理的交叉，造成纠纷不断·····	10
问题三：需求差异性与支付能力不足，造成服务困境·····	11
问题四：物业管理公司经营困难，蕴藏巨大风险·····	12
对策一：化无形服务为有形服务·····	13
对策二：增加公共空间和共用设施设备的投入·····	14
对策三：聚焦业主需求·····	15
对策四：提高供方专业服务水平·····	15
对策五：加大社区资源的经营·····	16



第四章 住房共用设备风险问题	17
一、共用设备风险识别	17
二、共用设备风险衡量与风险预防	21
三、共用设备风险管理的思路	25
第五章 物业服务内在矛盾分析——以电梯服务为例	29
一、接受服务的公共性与支付费用的个体性之间的矛盾	29
二、管理服务的高期望值与经营收入的低水平之间的矛盾	30
三、服务评价的个体性与服务对象的公众性之间的矛盾	30
四、法律法规的强制性与管理服务的契约性之间的矛盾	31
第六章 服务检查是物业管理的基础	32
一、检查方式	32
二、检查过程	32
三、检查标准	34
四、需要注意的几个问题	34
第七章 物业费收缴问题的社会文化因素	36
第八章 物业成本的公共难题	40
一、更新流程，有效降低成本	40
二、保证基本，调整服务承诺	40
三、加快共用设备更新换代	41
四、加强供方管理	41
五、优化物业项目结构	42
六、积极沟通协调	42
七、清缴旧欠费用	42
八、改善社区环境	43
九、经营公共空间	43
第九章 市场化与社会化	44
一、面向市场求发展	44
二、提升物业管理水平	45



三、创新是发展之本	46
第十章 《物权法》的公共性难题	47
一、关于业主委员会设立的必要性	48
二、业主委员会的民主决定和业主合法权益的保护	48
三、业主委员会的义务	49
第十一章 公共报道与服务评价	50
一、什么是客观报道?	51
二、什么是物业服务日常工作?	51
三、物业服务特点是什么?	51
第十二章 应对公共性的组织建设	54
一、拥有共同的愿景	55
二、制订共同的规矩	55
三、建立独特的沟通模式	56
四、培养优秀的员工	56
五、打造卓越的领导	57
中篇：公共性与公共住房	
第一章 “以租为主”住房保障体系的构建与实施	58
一、住房保障的内涵	59
二、“以租为主”的含义	60
三、住房保障体系建设的目标	61
四、选择“以租为主”住房保障体系的理由	62
五、构建“以租为主”住房保障体系的一些考虑	63
六、“以租为主”住房保障体系的基本特征	63
七、“以租为主”住房保障体系的价值追求	66
八、“以租为主”住房保障体系的支撑体系	66
九、“以租为主”的住房保障体系要处理好的几个关系	66



第二章 社会企业与公共住房建设	68
一、企业参与积极性不高是由公共租赁住房特点导致的	68
二、企业参与的主要问题分析	68
三、鼓励企业参与公共租赁住房建设的对策	71
第三章 面向公共性的公租房规划设计	73
一、公租房规划设计的理论指向	73
二、目前规划设计存在的问题	74
三、公租房规划设计应与城市发展相协调	76
第四章 租金政策的公共性难题	78
一、公租房租金政策现状	78
二、公租房租金政策分析	80
三、公租房租金政策调整方案	83
四、从单个项目租金测定向区域租金定价发展	84
第五章 作为公共政策有效性核心环节的租金调整	85
一、公共政策是对各方面利益的协调	86
二、租金调整是公租房政策的基石之一	86
三、维护公租房租金的公共性	88
第六章 “大质量” 概念与公共目标	89
一、始终围绕保障房功能的发挥完善我国住房保障体系的 顶层设计	90
二、加快形成保障房质量技术基础建设的总体规划	91
三、努力提高保障房供应质量	91
第七章 社区生态公共性的分析与思考	92
公共性表现之一：社区生态的开放性	92
公共性表现之二：社区生态的整体性	93
公共性表现之三：社区生态的层次性	94
第八章 社区公共性的四个维度	97
维度一：保障人群的特殊性	98



维度二：房屋资源的公共性·····	98
维度三：社区治理的综合性·····	99
维度四：社区运营的长期性·····	99
问题一：实现可持续发展·····	100
问题二：营造和谐公共空间·····	101
第九章 公众参与和社区治理·····	104
一、社区公众参与的必要性·····	104
二、公众参与的可能性·····	105
三、公众参与的问题和难题·····	105
四、公众作为社区治理体系的主体·····	106
第十章 社区统筹与社区发展·····	106
一、社区的概念和演变·····	107
二、两种社区管理思路的内容和特点·····	108
三、构建三大平台·····	112
四、加强社区统筹 推动社区发展·····	115
第十一章 公共租赁住房的物业管理·····	117
一、建立全面风险控制体系·····	118
二、建立集成的系统服务体系·····	119
三、营造和谐的文化沟通体系·····	120
第十二章 北京市住房保障发展趋势与展望·····	121
第十三章 培育发展住房租赁市场·····	128
一、首都住房租赁市场发展现状·····	128
二、首都公共租赁住房发展情况·····	132
三、加快培育发展住房租赁市场·····	134
四、住房租赁市场发展趋势·····	137
第十四章 以新发展理念推进住房保障·····	140
第十五章 公共住房需要发展专业机构·····	143
第十六章 保障房投融资平台机构运作问题·····	145



一、研究综述	145
二、投融资平台发展情况	146
三、主要运作机制	147
四、运作中的主要问题分析	148
五、从投融资平台到住房保障平台	151
第十七章 北京市海淀区市场筹措公共租赁住房试点蠡测	153
一、市场筹措公共租赁住房的含义	153
二、主要内容	154
三、相关主体分析	155
四、试点工作对房地产市场的影响	156
五、对建立住房保障体系的反思	156
第十八章 关于住房公共性的几个理论问题	158
一、关于现有住房保障理论的评述	158
二、住房问题产生的历史和现实渊源	161
三、从整体来研究住房问题	162
四、新住房制度的解读	163
五、住房的历史与功能	164
六、租金问题对于可持续运营的影响	166
七、住房政策的社会影响	167
第十九章 稳步推进基本住房保障均等化	168
一、新阶段主要矛盾是基本住房服务的不均衡	168
二、推进均等化主要方式是发展公租房	170
三、更多依靠市场推进市级统筹	170
第二十章 基本住房保障的法律保障	172
一、首都住房保障方式向“以租为主”转变	172
二、住房保障目标是保障基本居住权利	173
三、住房保障体系核心在全市统筹	173
四、公共租赁住房租金必须动态调整	174



五、明晰公共租赁住房退出的法律机制	175
六、完善公共租赁住房社会管理体制	176
七、建立公共租赁住房发展长效机制	176
第二十一章 京津冀协同发展下北京市棚户区改造问题探讨	177
一、棚户区改造战略定位	177
二、棚户区改造目标梳理	178
三、棚户区改造途径和策略	179
四、棚户区改造难点分析	180
五、构建棚户区改造长效机制	181
六、棚户区改造、人与住房的文化功能	183
 下篇：公共性与其他国家和地区的公共住房	
第一章 中国香港社会的稳定器——住房政策和公屋发展	185
第二章 中国香港房屋委员会的昨天和今天	189
一、房委会在特区政府房屋管理管制架构中的位置	189
二、房委会作为法定机构的运作与管理	191
三、以房委会为代表个例的法定机构的启示	193
第三章 年度计划与机构使命	194
一、制订年度计划的组织过程	194
二、制订年度计划主要考虑的因素	195
第四章 道与术——中国香港公屋轮候编配体系的思考	197
一、公屋的轮候	198
二、公屋的编配	198
三、追求效率和公平	200
第五章 中国香港长远房屋策略	202
第六章 中国香港公屋租金政策视角下的北京公租房	206
一、公屋租金定价原则	207



二、租金调整机制	208
三、公屋一般租期	210
第七章 中国香港公共房屋发展情况概览和思考	213
一、中国香港公共房屋发展情况	213
二、对中国香港公共房屋发展的检讨	228
第八章 纽约和多伦多市的住房保障	230
一、纽约和多伦多市住房保障综述	230
二、住房保障的价值追求	236
参考文献	239
后 记	241



上篇：公共性与住房管理

第一章 住房作为资产的复杂性

近代意义的物业管理起源于 19 世纪 60 年代，伴随着 1853 年电梯发明和高层住宅的诞生而同步诞生。高层住宅维护的专业化催生了专业化的物业管理。1908 年，由美国芝加哥大楼的所有者和管理者乔治·A·霍尔特组织的芝加哥建筑物管理人员组织（Chicago Building Managers Organization，简称 CBMO）召开了第一次全国性会议，宣告了全世界第一个专门的物业管理行业组织的诞生。

我国的物业管理萌芽，也与世界同步。在 19 世纪中后期，上海、天津等地随着高层住宅相继出现而开始出现专业性的保安、租赁等公司，房地产市场也逐步形成发展起来。

因此，从本源上说，物业管理是住房这一资产实施专业化管理的必然要求。从发展上说，先是保洁、保安、保修和保绿，再到基于住房全生命周期的系统管理，已经成为众所周知的趋势。以世界五大行为代表的物业管理企业，正是这种趋势具体而微的体现。

世界五大行的资产管理多集中在物业服务的设备设施管理、服务顾问、咨询、房地产经纪、物业投融资等领域，其业务范围也远超我们日常理解的范畴。它们密切地切入房地产价值链的全过程，以其对于房地产生命周期全过程的关注，发展自身盈利能力。

例如，仲量联行主要参与项目物业管理、租售代理、前期策划等；高力国



际则在于零售、招商；戴德梁行更多在高端物业代理、房产评估等；世邦魏理仕和第一太平戴维斯则主要在高端物业管理上下功夫。五大行均很少涉足传统意义上的普通住宅物业管理。这也说明，以普通住宅物业管理为主的中国物业管理行业，能够借鉴的经验并不多。大规模集中的社区物业管理，是其他发达国家不可能出现的特有现象。因此，研究中国住房管理的公共性问题，必须将管理的经济性放到社会公共性视域去考虑。

一、社区资源的公共性

社区资源丰富而又稀缺。其丰富性表现在三个方面：1. 传统意义上的所谓集成服务提供商构成了基础的社区资源。一般而言，共用设备设施维护、公用部位维护、清洁卫生、公共秩序维护、特约服务等构成了基本的资源结构。这些供方的选择依赖于物业服务企业，物业服务企业因而面对着极为丰富的供方市场。2. 更广泛意义上的供方，比如为小区提供家政服务、通信服务、金融服务甚至日用品服务的供方，其范围更为广泛。但是这些供方都共同生活在一个物业区域，因而同物业服务企业也有千丝万缕的联系，特别是相关场地的提供和相关共用设备的维护等，其业务开展也同物业服务企业密不可分。开发这个丰富的资源，同样意义重大。3. 公共关系资源。社区就是一个具体而微的社会，所以政府的微观管理和产权人、产权单位的客户关系管理，同样为物业服务企业提供丰富的人脉资源。从广义上讲，业主的资产并不仅仅表现在房产的自身经济价值上，也表现在这些构成评估房产的相关社区资源的综合实力上，因而在这个意义上，住房管理的专业价值就表现为如何承接这些资源，丰富其内涵，扩展其外延。

其稀缺性则表现在，上述资源一旦固定，转化的交易成本是昂贵的。人们一旦习惯了社区资源提供的方式途径，就自然形成行为心理上的依赖。从这个意义上看，物业服务企业甚至决定性地垄断着社区资源的基本面。怎样把这种丰富性和稀缺性恰到好处地结合起来，开拓企业自身盈利的新增长点，无疑越来越随着资产管理概念的深化而构成企业核心竞争力的重要组成部分。



二、住房价值的长期性

资产管理最狭义的理解就是房产的管理,换言之,就是如何保证房产的保值和增值。与传统物业管理不同的是,今天的住房管理必须从住房的整个生命周期来看待其价值。而尤其重要的是,必须把住房的共有部分看得比专有部分更重要。过去,我们关注业主的专有部分,室内小修占据了物业服务的重要内容,同样,一个楼的楼内维修也显得比整个小区的维修重要。住房价值不仅仅要考虑目前的经济价值,同时也要考虑十年、二十年之后房产的增值问题。很多物业纠纷的产生,分析起来,纠纷双方都没有意识到一个有责任的物业服务企业绝不能仅仅关注房产现在的价值,而必须关注房产整个生命周期的价值,包括共用设备设施的全周期价值。良好的维护,是最直接的降低物业费用的方法。反之,只是纠结于此时此地物业费用的高低,最终损失的是整个房产价值。作为物业服务企业,只有从这个角度去把握住房价值的长期性,才能在和业主的博弈中,真正做到双赢。

三、资力管理与社区可持续发展

资力(financial strength),也就是财力。在这里,主要关注的是社区的消费力或者说经济承受力。

必须把社区管理的对象看作一个经济对象。北京市新物业服务标准关注的也是质价相符的市场规律。这有两个方面:一方面,业主物业服务费用怎样使用最经济,也最能为业主所接受;另一方面,怎样进一步开拓业主的消费力,获取更多的资力。前者涉及统筹社区资力,科学合理运用有限的资力达到最大使用价值;后者涉及如何开发业主潜在的需求,针对不同业主群体的资力结构,配以相符的社区资源。在这一点上,我们应更多地向国外同行学习,提高投融资能力,将资产管理建立在坚实的基础上。同样,开拓业主的资力,关系到可持续住房的发展保障问题,更关系到未来住房发展经济投入的社会效益问题,应该引起足够的重视。



四、资信管理的相关性

这里主要谈的是物业服务企业自身的资信管理问题。既然资产管理是一个新角度的长期性目标,物业服务企业也要随之转型,即从短期经营行为向长期经营行为转变。每一个物业项目,都应成为企业发展自己资信的舞台。

显而易见,物业服务的特性使得业主和物业服务企业关系非常特殊。过去我们将物业服务企业看作业主的管家,可以说物业服务企业依赖业主;现在,同样可以说,业主也依赖物业服务企业。只要物业服务企业能够服务好,有着一定的业主满意度,这种关系就是成立的。认同一个企业,就是认同一个企业的文化;认同一个业主群体,也是认同一个群体的生活方式。从某种程度上说,住房管理与生活方式直接相关。相关的不仅仅是共同的服务,而且随着时间的推移,也将构建共同的公共生活空间。在这种空间的生活,具有了不以每一个个体的好恶为转移的惯性。所以,不仅我们在塑造一个环境,环境也在塑造我们自身。例如,一些优秀的物业项目,一定是来自于业主对物业服务企业的信任;一些优秀的物业服务企业,也一定有着一批优秀的项目。物业服务企业的资信好坏,也意味着物业服务的好坏。因此,要从一个更长的周期来考虑企业发展与住房发展的关系。为此,一要树立品牌意识,把资产管理作为品牌建设的直接媒介,通过优秀项目建立辐射品牌的吸引力;二要建立企业信用,维护好企业和业主建立的这种相濡以沫的信任;三要通过不同项目的资产管理,选择适合企业自身的管理模式,打造企业核心竞争力,是物业服务企业和物业项目共同的发展目标。

住房资产的复杂性,给住房管理带来了巨大挑战。随着社会利益的不断分化,社区公共性与个人的私有性之间的矛盾将是长期的。物业管理行业面临的所有问题,本质上与服务对象的公共性有关,而按照市场规则运行的微观经济活动,必然面临着社会公共性要求的随时抵牾。能否把握住这一点,并且正确处理这种关系,决定着行业自身的生存发展。随着新住房制度的构建和社会治理体系在新时代的重塑,住房的公共性也将成为社会和谐发展的试金石。