

[DOI]10.12315/j.issn.1673-8160.2021.32.037

# 关于加强事业单位资产管理的思考

## ——公有住房的管理和发展

蔡 茜

(大同市住宅修建公司,山西 大同 037000)

**摘要:**事业单位资产大部分为国有资产,住房保障建设部门是公有住房的管理和维护者。加强对国有资产的严格管理和可持续发展是保证国有资产不流失,不贬值的有效方法。但是在现有的事业单位资产管理系统中对公有住房的管理和发展并没有有效的监督和核算。本文基于现有实际工作中存在的公有住房产生的数据不准确、不明确,管理当中的不细致、不全面以及未来发展中的无法与经济效益相结合,致使公有住房资源浪费的一些具体问题进行的深入探讨和思考。并且对这些问题提出一些具体的解决方案,希望能够使公有住房的管理和维护得到合理的提高和完善。

**关键词:**公有住房;事业单位;资产管理;经济效益;经济核算

公有住房是国有资产管理的一个重要内容,在市场经济发展的今天,实际工作中一直延续的以前年度简单划一的管理方式已经无法满足对公有住房这一特殊国有资产的有效管理工作。如何在公益性和保值、增值性相结合的原则下,建立一个可行、完善、明晰、全面的管理方式和管理制度,不仅是提高资产管理水平的基础,也是确保国有资产安全、完整的手段。

### 一、加强公有住房资产管理的重要性

公有住房其实它是政府、单位以及一些国有企业建造的住房。它的本身是一种福利性的房屋。本文所讨论的公有住房,狭义地讲只是产权归国家所有,承租人只享有使用权,不得继承、买卖、转租、转借和改变用途的这一部分房屋。它是作为保障和改善广大人民群众住房条件的一个重要组成部分而存在的。同时还有一部分公有住房可以用于商业出租,为国家创造一定的经济效益。公有住房的承租人在承租期间需要的按照一定标准支付租金。这部分公房租金属于财政预算内收入,全额上缴国库。住房建设及保障部门受国家委托对这些房屋的租赁、出售和承租人变更进行认定、核实和手续办理。同时负责这些房屋的日常维修、维护和管理以及租金收缴。这部分房屋不仅是在建设初期由国家投资,在使用期间还要投入巨大的财力、物力、人力对其进行不断的维护和管理。所以这种房屋在出售前,其所有权归国家,不属于任何个人和集体。由此可见公有住房有着明确的国有资产属性,承担这部分国有资产管理职责的单位有着确保国有资产不流失、保值和增值的使命。<sup>[1]</sup>

特别是,它本身所具有一定的公益性和福利性,对于那些有住房需求的困难群众有着很大的帮助,对这部分房屋的合理使用和管理在保障民生方面意义非凡。所以,如何在运用好管理权的同时,既可以

保障真正有需要的人的住房权力,又可以保证国家的财力、物力、人力的投入获得应有的经济效益,并且从根本上节约财政资金,确保国有资产不流失,促进国有资产增值保值就成了一个值得深入考虑的问题。

### 二、公有住房资产管理目前存在的问题

(一)产权信息登记在不明确造成的国有资产流失

公有住房在目前的行政事业单位资产管理体系当中专门作为“经管资产”来进行登记、管理。在登记和管理系统中只是简单的对公有住房的地址、面积、房屋、间数进行了记录,在经济价值方面也是仅仅根据一个多年延续的平均估价简单进行金额计算并记录在案。在这种简单划一的登记管理方式下,公有住房的实际控制权很难掌握,公有住房的经济价值被严重低估。特别是在城市拆迁改建的过程中,就是由于这种登记的不细致、不全面出现了丢失房屋产权和低价出售产权的现象。最终致使国有资产彻底流失,管理资金投入不经济,人员配置不合理等多种情况的发生。<sup>[2]</sup>

(二)公有住房作为国有资产在管理中经济价值严重缺失

由于公有住房本身具有非营利性和非增值性。它的主要作用是为了解决购买住房有困难的人民群众的公益性资产。所以针对承租人收取的公有住房租金相对于市场平均价格是很低的。这种远低于市场均价的租金经常被一些承租人作为谋取私利的手段。部分公有住房的承租人私自更改房屋的用途,将其用于经营性项目或转租,甚至通过一些手段将房屋转卖,从而获得高额利润。这种行为不仅造成了公有住房的实际控制权、管理权无法落实,更加扰乱了房屋租赁、交易市场的运行方式,并且因此产生了很多的法律纠纷。最终公有住房这一有限的资源

被大大浪费,真正有需要的人却无法享有国家给予的福利政策。打击、杜绝这种违法、违规行为迫在眉睫。

### (三) 公有住房商业租赁行为缺乏规范和监督

有一部分可以用于经营性的公有住房在租金方面虽然略高于用于居住的公有住房,但是相对于市场上的商业租赁价格还是有着巨大的优势的。因此在对承租人的选择和认定时经常缺乏监督管理,而且在租金的核算中没有引进基本的经济效益核算,只是简单地按照多年延续的价格长期签订。这种管理方式造成了一些公有住房的出租过程不透明,办事方式不公开、不公正、不公平,为暗箱操作创造了有利条件。有一部分管理单位为了不承担过多管理责任,甚至还出现了部分公有住房的长期闲置,造成了不必要的经济损失。<sup>[3]</sup>

### (四) 公有住房资产管理执法困难

对部分公有住房的承租人无故长期不缴纳公租房租金和已经不符合公有住房承租条件仍长期占用房屋的,管理部门上门催缴和要求收回房屋使用权时困难重重。这种现象的造成主要是因为管理单位并不具备执法权,不能对违约住户进行任何强制措施,更不能处罚和解除承租关系。只能多次以文件形式进行督促、催缴和劝说,这种工作方式收效甚微。

## 三、对策建议

(一) 建立公有住房资产分级、分类的管理登记体系

首先,对房屋的地段、建筑年限、房屋使用情况进行详细核实,并且分级、分类。根据这些情况进行和市场相关的经济调查,同时结合市场规律进行经济核算。在保证公益性的同时,合理制定公有住房租赁费的收取标准。这样既可以多方位的监管国有资产,取得合理的房租收入又可以分情况进行房屋合理维护,杜绝过度维修、重建,避免财政资金的浪费。

其次,在房屋承租人登记的同时除了要严格审核其资格是否具备,更要尽快建立可以和其他住房登记系统和户籍系统等相关信息数据库的联网联查。这样就可以避免由于一些信息疏漏和承租人刻意隐瞒所造成的公有住房使用权的私自转租、转借。同时对使用人的信息联查也可以做到在承租人拥有其他住房后及时发现,并且及时收回公有住房使用权,将房屋尽快用于真正需要的人,让公有住房的公益性发挥得更为充分。同时加快公有住房的流动性,增加收益人群。杜绝利用国家公益性住房为自己谋利的行为。

最后,城市的快速发展和住房条件的不断改善,势必造成一些公有住房的合理出售和重建。作为国有资产的经营单位应该对所辖区域内的所有住房进

行实时统计。对一些符合国家政策,拥有合法手续的公有住房在出售后第一时间进行存量减少。不仅要减少实际面积,还要减少账面价值,保证房屋统计的准确性。对于那些拆迁、重建的公有住房,应该在拆迁和安置两个环节分别进行房屋数量和金额的核算。确保房屋的产权不丢失,确保国有资产的不流失。

(二) 经济价值核算适当引入市场机制和会计核算方式

#### 1. 公有住房价值定位

公有住房有两类,一部分是用于解决人民群众生活住房的实际需求,一部分是可以用于商业租赁。这两部分房屋资产的管理中,可以用于商业出租的部分监管很不充分。出租收益远远低于市场价值,这部分房屋的租赁费用本来可以作为财政资金的收入部分。但是由于管理滞后,不进行合理的经济核算,这部分房屋不仅无法为国家带来收益,反而还投入大量财政资金和人员进行管理和维护。这种现状完全不符合经济的原则,也不利于公有住房的可持续发展。造成资源浪费的同时也助长了违规违法的可能性产生。所以以动态的、会计核算的角度对公有住房进行合理估价才能从根本上解决这个问题。当公有住房有了合理的经济价值后才能引起各个部门的共同重视和监管,才能将公有住房的商业行为规范在合理、合法的流程中。在确定承租人的时候可以引入招标、评审机制,这样,公有住房才能在市场经济中获得合理定位。<sup>[4]</sup>

#### 2. 公有住房租金适当调价

公有住房的另一部分是用于解决人民群众住房困难的需求的。公益性和非增值性是它的主要特点。有需要的群众可以提供审核资料经过有关部门的核实后对公有住房进行承租,并支付一定租金。由于是福利性住房,所以承租人的租金是远低于市场的。随着经济发展和收入水平的提高,这部分公有住房的租金一直延续以前年度定价。这部分公房租不仅不能弥补其自身的维修、管理费用,反而需要财政安排专门资金用来保证管理部门日常工作的运行。与此同时还会造成因为资金短缺,致使房屋不能得到及时和必要维修而造成的房屋使用人的人身、财产安全隐患,也增加了后期的管理维护成本。所以即使是福利性住房也应该依据市场经济的发展和收入水平的提高进行定期的,适当的调价。这样既能保障公有住房的良性发展,又能一定程度的节约国家资金投入。

(三) 加强档案规范化管理,和实际承租情况管理

#### 1. 档案电子化、数字化

公有住房资产管理的基础首先就应该是公有住

房资产档案的全面完善。这种完善除了原始数据的采集,更应该对房屋的实际经济价值有所记录。并且对房屋通过正常手续进行过户的所有过程都要有相应的审核记录。确保房屋在流转过程中不会产生任何信息疏漏,避免造成公有住房的使用权不明确,甚至是产生不必要的法律纠纷。要达到这一标准,就需要尽快建立档案管理的电子化和系统化工作流程。除了提高档案管理的硬件设施,更要提高档案管理人员的工作水平。同时还要根据具体工作需要建立细致的工作流程图,建立统一的工作标准。引入内控机制对房屋档案的管理分岗、分责进行定期的监督、考核。加快档案管理的数字化进程,并积极与相关部门进行联合比对,确保档案信息的及时更新,防止信息滞后造成房屋信息的失真。

## 2. 严格执法

公有住房作为福利性住房,需要承租住户定期支付一定的租金。但是在实际工作中有大量并没有特殊原因的住户对房租欠缴、拒缴。对公有住房国有资产属性的明确,更利于维护其管理权的权威。对于长期欠缴租金、私自改变房屋使用方式、转租、转借的行为必须加大执法力度。公有住房的福利性不应该成为一些人为自己谋取私利的工具。对这些人的这些行为应该与个人信用评价系统挂钩,使得公有住房租赁合同更具约束力。确保公有住房的公益性、福利性给予真正需要的人民群众。

## 3. 建立认定、评估、维修、使用全套管理流程

对于长期闲置的公有住房必须对其闲置原因进行全面调查。根据调查结果提出解决方案。对于一些由于房屋安全产生隐患致使的房屋闲置,应该对其进行合理的建筑质量评估,结合会计核算的方法提出房屋的维修计划。之所以引进经济核算的方法是避免不计代价,不计成本的盲目维修、重建。基于公有住房的公益性,大量资金投入的改扩建工程根本不符合基本的经济原则,只会造成财政资金的浪费。在前期的调查、评估后,对房屋的使用期限和承租前景进行合理预期,最终确定投入的维修资金才是对国有资产最经济合理的保值、增值。在对维修后达到使用标准的公有住房,根据其用途进行公开的承租招标。确保整个过程公开、透明,一旦确定承租人,必须对承租合同进行严格监管。如果在合同执行过程中发现承租人有任何违反承租合同的不当行为,依据合同法的规定马上终止承租关系或追究其违约责任,并实施一定的经济处罚。这一过程需要相关执法部门的介入和支持,所以对公有住房资产管理的联动体系建立也是保障管理力量的一个重要条件。而这个体系的建立不仅需要相关部门的业务配合还需要建立可行的联动机制,这样才能使执法行为达到最好的效果。

## 4. 提高管理人员业务水平

现代管理制度下不仅要求管理人员有认真、负责的工作态度,更要有相应的业务知识,特别是在数字化管理、成为大势所趋的今天,简单、划一的工作模式已经越来越不应当今的时代。管理人员的工作水平亟待提高,并且应该建立定期的培训和学习制度,以及检验和考评制度。这样整个公有住房管理才能有积极、稳步的发展。公有住房的经济价值才能得以体现,公有住房的受益人群才更能得到保障,公有住房的运行、维护才能趋于良性循环。在所有目标实现的同时也可以大大减轻财政资金的投入。为国家节约维护、管理资金,并且创造应有的经济价值。最后真正做到国有资产的保值、增值。

公有住房作为国有资产的一个种类,与其他种类的资产管理既有相通之处又有着自身的不同特征。如何在国有资产管理的大体系中完善和规范公有住房的这一类特殊资产的管理,是一个很值得讨论和深究的问题。目前,所有对公有住房的管理制度和管理手段中有很多实际工作中被忽略和忽视的问题存在。而正是这种看上去并不严重的小漏洞、小隐患致使了公房管理中违法、违规事件的频繁出现。因此产生了大量的法律纠纷,对公有住房资产实施管理的相关部门需要投入大量财力、人力进行法律维权。所以完善、健全公有住房资产的管理体制迫在眉睫。只有在信息采集精确、档案管理规范,日常监督到位,手续办理细致,相关执法严格这一系列流程都达到标准后,我们的公有住房资产管理水平才能有一个质的飞跃。

## 四、结语

公有住房作为国有资产在确保保值、增值的基础上如果可以做到自身良性循环,不仅可以节约国家资金,更能够促进加大这部分福利性住房投入,帮助更多有住房需求的困难群众。从问题中发现不足,在问题中完善管理,将理论知识和数字化管理相挂钩,将实际工作和规范流程相结合才是公有住房管理的新方式、新办法。只有与时俱进的提高管理水平,丰富管理方式,将现代化手段和数字化进程与日常工作相衔接,才能全方位、立体式的对公有住房资产管理有一个全面的远景规划。

## 参考文献

- [1]魏青.关于加强行政事业单位国有资产管理的思考[J].纳税,2021,15(23):155-156.
- [2]杨晓凤.加强行政事业单位固定资产管理的策略分析[J].中国市场,2021,(28):91-92.
- [3]邹俊楹.关于加强行政事业单位国有资产管理的思考[J].纳税,2021,15(22):163-164.
- [4]何玉颜.浅谈公有住房档案的规范化管理[J].办公室业务,2016,(11):115.