

政府公共部门确定公租房规划与建设项目后,对项目公开招标,中标单位就此项目成立项目公司,由项目公司负责对项目融资、建设并管理(也可委托其他公司管理)。经营期过后,根据协议将所有项目资产无偿转让给政府相关部门。由于项目是公租房,其现金流量可能不足以使民营部门在收回投资时伴有合理回报,政府可以通过现金流量补贴的形式,使其达到收回投资并得到合理投资回报的水平。因此,合理确定现金补贴量是BOT模式的关键点。现金流量补贴的高低通常与经营期限长短呈负相关,即经营期限越长,政府现金补贴越少,反之越多。目前,BOT模式在我国已被广泛应用于水务、发电、垃圾处理等多个领域,在公租房建设管理中也有广泛的应用空间。

在公租房建设中选择BOT模式,主要基于以下几个原因:第一,可以为政府在更长的时间段内实际融入更多的建设资金,让更多的民营资本在更长的时间段内参与公租房的建设与提供。民营资本除了利用自有资金进行建设外,还

可以通过资本市场为公租房建设融资,扩大融资渠道。第二,提高资产运营效率。由民营部门建设的公租房完工后,继续由其经营管理,而不再是由政府公共部门运营,可以提高经营管理效率。因为民营部门对市场有着更为敏锐的洞察力和更为细致、先进的管理机制,以及丰富的专业运作经验。这同时也有利于政府公共部门从一些繁琐的事务中摆脱出来。第三,可以明显减轻政府公共部门的资金压力。民营部门在一个相当长的时间段内实施项目建设和运营管理,合同期过后,政府可以根据BOT合约无条件收回公租房的全部产权,这近乎政府在没有投入的情况下,提供了原来只有大笔支出才能实现的公租房供给。第四,总体上可显著加快保障性住房建设步伐。在BOT模式中,政府投入很少或者根本不用账面财力投入,完全由民营资本进行建设和管理,大大加快了各地公租房建设步伐,尽早满足了更多中低收入家庭的住房需求。

建议二:与私人产权住房持有者合作

前面几种建议都是针对新建的保

障性住房,除了新建外,还可以通过私人拥有产权的住房来提供。政府通过社会中介公司,收集一定数量的符合保障性住房条件的闲置私人产权住房,对这些私人产权住房给予一定的优惠条件(如房租税收优惠等),让房主提供给需要公租房的人。如果公租房的房租水平与他们的出租价格相比过低,政府可以采取对出租者补贴或对入住者补贴的方式来解决。

政府通过与私人产权住房持有者合作的方式提供公租房有三大优点:一是能够很快提供公租房,而不像新建住房那样,需要较长的时间才能投入使用。二是政府可以灵活掌握提供的数量,需求量大时,多寻找一些房源;需求量较少时,便没有必要寻找更多房源。三是优化社会资源配置,让社会闲置住房发挥积极的准公共品作用。目前我国城市存在为数可观的空置房,如果能够加以利用,可有效减缓当前住房压力,并且产生遏制房价快速上升的效应。

(作者单位:财政部财政科学研究所)

责任编辑 韩璐

【图片新闻】



辽宁阜新： 助棚改回迁居民创业

今年以来,辽宁省阜新市财政部门筹措发放棚户区改造居民创业借款132万元,支持棚改回迁居民自主创业。截至目前,共帮助100多户棚改回迁居民实现自主创业,并带动1110名棚户区居民实现就业,显现出创业带就业的倍增效应。

(本刊通讯员 摄影报道)