

非政府组织下商品房质量评级研究

汪夏明^{1,2}, 徐定一¹, 万亚辉¹, 覃谢³

(1.广西大学土木建筑工程学院, 广西 南宁 530004; 2.广西壮族自治区人民防空办公室, 广西 南宁 530029;
3.广西医科大学第一附属医院, 广西 南宁 530021)

摘要: 分析国内商品房质量评级存在的评级的可靠性和公平程度有待商榷、政府监管力度不足、非政府组织参与的范围和深度明显滞后等问题, 借鉴国外商品房质量评级的经验, 从评级主体的确定、质量评级指标设置、质量级别的划分、质量评级系统运行程序等方面提出推动我国商品房质量评价工作的改进建议。

关键词: 非政府组织; 房地产; 商品房; 质量评级

中图分类号: F407.9 文献标识码: A 文章编号: 1002-851X (2016) 03-0062-04

DOI: 10.14181/j.cnki.1002-851x.201603062

Research on Quality Rating of Commercial Housing under Non-Government Organization

WANG Xiaming^{1,2}, XU Dingyi¹, WAN Yahui¹, QIN Xie³

(1.College of Civil Engineering, Guangxi University, Nanning 530004, China; 2.People's Air Defense Office of Guangxi Zhuang Autonomous Region, Nanning 530029, China; 3.First Affiliated Hospital, Guangxi Medical University, Nanning 530021, China)

Abstract: This paper analyzes the problems in our country's commercial housing quality rating: the reliability of the enterprise rating and fair degree is questionable, government supervision is lack, the participation of non-governmental organizations in the scope and depth lag obviously. Based on the advanced experience of foreign commercial housing quality rating, puts forward the specific implementation suggestions, including the choice of rating subject, setting the quality rating index, the division of quality levels, choosing the appropriate rating tools, and the setting of the quality rating system to run the program, in order to promote our country commercial housing quality and quality evaluation work to carry out smoothly.

Keywords: non government organization; estate industry; commercial housing; quality rate

1 引言

近年来, 我国的商品房市场发展迅速, 竞争日趋激烈, 在这种形势下, 社会各界都迫切需要了解和掌握有关商品房的质量优劣情况。目前, 虽然大多数商品房都能以合格的验收结论被推向市场, 但是这只是对商品房质量的最基本评价, 在此基础上开展质量评级工作,

越来越为群众及社会所需要。目前国内的商品房质量评级, 在评级主体方面主要侧重于政府主导、参与, 或者企业主导的模式, 这种模式在现有形势下, 越来越难以推动商品房质量评级模式升级转型。

党的十八大提出加强和创新社会管理, 提高社会管理科学化水平, 改进政府提供公共服务方式, 强化企事业单位、人民团体在社会管理和服务中的职责, 引导社会组织健康有序发展, 充分发挥群众参与社会管理的基础作用。这为非政府组织在我国新形势下参与商品房的质量评级工作指明了方向。非政府组织是独立于政府体系之外的具有一定程度公共性质并承担一定公共职能的社会组织, 活跃于人类社会生活的各个领域

作者简介: 汪夏明, 男, 生于1964年, 广东电白人, 教授级高工, 硕士生导师, 研究方向: 土木工程管理。

徐定一, 男, 生于1982年, 江苏连云港人, 博士研究生, 研究方向: 土木工程管理、土木工程结构。

收稿日期: 2015-10-29

和层面,其形式、规模、功能千差万别,但一般都具有它具有非营利性、组织性、志愿性、民间性、自治性、公益性。

2 国内商品房质量评级标准及存在的问题

2.1 商品房质量评级的相关标准

我国在商品房质量管理中,开展了鼓励质量评价的工作:(1)在设计方面,1995年原建设部印发《工程设计问题质量特性和质量评定指南》,1998年又印发《民用建筑工程设计文件特性和质量评定实施细则》;(2)在施工方面,2006年7月20日发布《建筑工程施工质量评价标准》(GB/T50375-2006),该标准适用于建筑工程在工程质量验收合格后的施工质量优良评价,评优的依据是建筑工程施工质量验收统一标准及配套的各专业工程质量验收规范;(3)在住宅性能评定方面,原建设部于2005年11月30日发布《住宅性能评定技术标准》(GB/T50362-2005),该标准共有8章和5个附录,适合所有城镇新建和改建住宅,反映住宅的综合性能水平,体现节能、节地、节水、节材等产业技术政策,倡导土建设修一体化。

2.2 商品房质量评级现状及存在的问题

目前我国商品房质量评级主要有三个控制层面:一是企业自身的质量评价和管理体系,即企业主体对商品房质量的自评价和内控;二是社会中介组织的监督管理和评价作用;三是政府对工程项目质量的监督管理和评价。

(1)作为第一控制层面的质量评价,有两种方式:一是施工企业根据相关法律法规的规定自行进行检查,自行开展评定,得出评定结果;二是监理单位在施工单位自评价的基础上,开展施工质量的验收评价,得出评价结果。无论哪种方式,施工单位均既是运动员又是裁判员,因此,这一控制层面的商品房质量评价其缺乏社会公信力,难以得到各方的认可。

(2)作为第二控制层面的质量评价,由监理和质量检测机构评价,其前提是要收费,监理的费用开发商或者甲方给付,检测机构的费用由施工单位或者开发商给付,也就是说,这两个单位的生存在一定程度上依赖于开发商或者施工单位,因此,这一控制层面的商品房质量评价并不具备真正意义上的第三方独立性。

(3)作为第三控制层面的质量评价,目前主流做法,是由政府主管部门评价,也是目前商品房质量管理的最终层面,这个层面相对独立,且拥有处罚、审批等权限,

因此管理上比较有力度,评价上相对公正。但是政府部门作为市场的监管机关,要参与各方主体的日常管理,难以做到真正意义上的独立,并且随着政府转型、机构改革、职能转变以及编制减少,难以抽出人手开展正常的评价工作,也难以满足社会发展的需求。

(4)现有的评价一般只区分优秀、合格、不合格等级,简单地把众多的建筑工程笼统的归为三类,既无法客观或者具体体现不同工程质量水平的差异,也无法详细体现承包商和各参建主体工作水平的高低程度,因此,在此评价结果基础上得到的优良率等指标更不足以反映我国建筑工程质量的总体水平和变化。

总的来说,我国商品房质量评级工作起步比较晚,大部分是参考国外的评价体系建立;评级的前提和限定条件各有不同;评级的服务对象和评级的目的各有侧重,未能有效反映广大人民群众诉求;评级的主体是以企业和政府为主,一直未能有所突破,非政府组织在参与的范围和深度上都明显滞后。

3 国外商品房质量评级的一些做法与启示

3.1 国外商品房质量评级的具体做法

3.1.1 美国

美国开展建筑及住宅产品与建筑体系的评级工作比较早。1975年美国国家评估公司(NEC)成立,开始对标准规范涉及的建筑及住宅的构配件及部分产品进行技术评估。20世纪末,美国建筑工业协会(CII)研发的项目定义评价指数(PDRI, Project Definition Rating Index)是一个综合的加权评价体系。该体系包括3个主要方面,涵盖11个基本范畴和64个参考因素,将评价的结果分为6个不同等级。

3.1.2 日本

日本的非政府组织(行业协会)与政府关联密切,日本政府将评优等工作交给非政府组织去做,以发挥其高水准人才的优势作用。70年代中期,日本开始实行工业化住宅性能认定,1987年以后,建设省授权住宅部品开发中心进行审定工作,由住宅部品认定中心对部品的外观、质量、安全性、耐久性、使用性、易施工安装性、价格等进行综合审查,公布合格的部品,并贴“BL部品”标签,经过认定的住宅部品,政府强制要求在公营住宅中使用,同时也受到市场的认可并普遍被采用。

3.1.3 新加坡

新加坡建筑工业发展委员会CIDB制订的建筑工

程质量评价系统 (Construction Quality Assessment System, 简称CONQUAS体系) 对建筑工程的质量评定从三个大分项进行, 每个大分项下又分为若干个小项, 各分项通过对承包商的操作工艺、材料及设施的使用情况三个方面来评分, 评分以第一次检查的结果为准, 以确保工程质量一次施工合格, 减少返工及质量隐患。

虽然各国所采用的商品房质量评级方式和评级主体有所差异, 非政府组织参与的程度也参差不齐, 但总的来说, 主要有四个特点: 一是非政府组织主导或者参与进行, 具有第三方独立性、专业性; 二是注重定量评价, 具有数据可操作性; 三是评级分类具体, 具有可比性; 四是评级机构多样化, 机构之间相互竞争。

3.2 国外商品房质量评级对我国的启示

(1) 非政府组织作为社会补偿力量, 具有草根性。很多非政府组织天生具有帮助弱势群体的可贵的特质, 在满足弱势群体的社会需求和灵活解决一些长期性的社会问题方面, 非政府组织始终具有独特的天生优势, 更容易或更善于掌握基层的一些实际情况, 其开展的一些资助项目成本合理且效率较高。

(2) 非政府组织具有灵活性。在社会管理中, 与政府的强势方式相比, 非政府组织可以采取多种形式发挥其作用。

(3) 现行的建设与管理构架和模式不可能涵盖方方面面, 而且作为商品房建设主体的企业在很多方面存在积极性不高和意愿不强等问题, 所以有时必须借助于政府强制行为来解决, 但政府的强制行为不可避免地存在一定的缺失, 照章办事、非此即彼的处理方式也是政府在处理实际问题时面临的切实困难, 因而无法实现资源的最优配置, 这就给非政府组织参与商品房质量管理提供了良好的契机。

4 我国商品房质量评级的改进建议

4.1 质量评级主体的确定

对于质量评级主体的选择由政府或者申请人按照独立性、专业性、大众化、非营利性、市场化的原则, 采用公开招标的方式, 选择合适的非政府组织 (如房地产协会、建筑业协会、土木工程师协会等)。应充分发挥政府在评级工作中的强制和监管作用, 以保证该工作的可靠性、真实性和公平性, 同时通过税收优惠或者财政补贴等方式大力培育非政府组织评级市场, 以确保申请人选择的多样性; 对于开展商品房质量评级工作的非政

府组织, 应在工作过程中保持其作为第三方的公平性和独立性。

4.2 质量评级指标的设置

建立一套科学有效的商品房质量评级指标体系, 是保证商品房质量评级结果公开、公平、公正和公信的前提, 既要切合实际, 易于操作, 又要方便材料上报和评级机构核查。在设计评级指标体系时, 应突出我国房地产行业的特点。首先, 要求指标体系有针对性, 指标的設置能够直接地反映出评级对象是商品房质量, 而不是其他产品。其次, 避免因指标的不全面而使某方面在整体评级中权重影响过大。再次, 指标体系应该包括影响评级对象的主要因素, 但不能简单罗列, 指标间应有内在关系, 构成一个完整的系统。最后, 指标的构成、权重的分配、评级标准的设定, 要依据科学的方法进行研究, 使评级体系既具有科学性, 又必须突出群众和社会认可的特点。

4.3 质量级别的划分

通过严密分析, 利用一定的符号, 以通俗易懂的方式将评级结果 (质量等级) 向使用者或社会公众反馈。可以参考借鉴酒店行业的分级办法, 对商品房质量评级也划分为5级, 以A级表示, 最高级为5A级, 次之4A, 以此类推。评级的确定依据评审得分, 其中: 5A级得分 ≥ 95 分, 4A级得分 ≥ 90 分, 3A级得分 ≥ 80 分, 2A级得分 ≥ 70 分, 1A级得分 ≥ 60 分。5A级代表非常优秀, 应属于全国领先的项目; 4A级为略低于5A级的项目, 应属于全国一流、省一级领先的项目; 3A级的各项指标比较适中, 应属于省级一流、市级领先的项目; 2A级的各项指标基本满足要求, 应属于市级一流、县级领先的项目; 1A级的各项指标能够基本满足居住需求, 应属于县级普通商品房项目。具体评级区间划分如表1。

4.4 质量评级工具的选择

商品房质量是个系统概念, 与结构安全性、功能性、耐久性等诸多因素有关, 是一个可分为不同层次的众多因素构成的复杂系统, 在评价中, 涉及的指标和考虑的因素很多, 需要准确把握关键的定量指标。为了保证评价结果的公正性和客观性, 降低或减少评级过程中的主观随意性和片面性, 可运用层次分析法, 建立商品房质量评价模型及指标体系; 然后根据客观条件不同, 影响准则层的各个因素权重不同, 可以采用专家打分的方法, 给出各因素的权重系数; 次后构造判断矩阵并对其进行一致性检验; 最后计算综合权向量, 并对商品房质量进行评级。

表1 评级区间划分

质量等级	得分情况	说明
5A	95-100	质量非常好,各项指标优秀,全国领先。
4A	90-94	质量很好,各项指标先进,省级领先。
3A	80-89	质量较好,各项指标较先进,市级领先。
2A	70-79	质量一般,各项指标总体一般,县级领先。
1A	60-69	质量合格,各项指标总体合格,满足基本居住需求。

4.5 质量评级系统运行程序的设定

评级系统运行程序应能确保商品房质量评级工作的顺利开展,同时夯实质量管理基础,确保评级系统有效运行。参考国内外及行业内外有关规定和要求,设定商品房质量评级系统运行程序如下:

(1) 商品房评级原则上以单栋住宅为对象。申请商品房质量评级应按照有关评级办法进行。

(2) 申请商品房质量评级时各企业应提交有关资料。主要包括但不限于以下资料:企业主体自评报告、监理企业评价报告、检测机构出具的有关评价报告、质量监督机构的验收评定报告、有关设计图纸及变更记录等。

(3) 评级机构收到申请材料之日起,5个工作日内完成符合性审查,并及时将审查结果书面告知申报企业。主要审查内容:企业(或工程建设项目)是否符合申请条件、自评报告及有关材料是否符合要求及内容是否完整、其他需要审查的内容。经审查发现申请材料不完整或存在疑问的,申报企业应予以补充或说明。申报企业在接到评级机构书面告知后,需在15个工作日内修改、补充完善材料或说明,逾期未提供书面补充或说明材料,视为放弃申请。

(4) 评级工作应由非政府组织评级机构组织有关专家进行。评级工作采取有关回避制度,专家不得参与与本人有关的商品房的评级工作。评级完成后,应将评级结果及所有资料上交评级机构。

(5) 评级。评级机构专家组专家按照有关规定和要求,客观、公正、独立地开展评级工作,并形成评级报告,评级报告应包括但不限于以下内容:申报企业(或工程建设项目)概况、评级人员组成及分工、评级情况及得分、存在的主要问题及整改建议、评级结论。

(6) 评级工作主要包括符合性审查、评级、结果发布三个阶段。

(7) 公告。评级结果在有关媒体上公告。对公告后无异议的企业(或工程项目),颁发和授予相应级别的证

书、牌匾;对有异议的,将调查核实并按相关规定处理。

5 结 语

本文对当前国内商品房质量评级的现状进行分析,指出主要存在的企业评级的可靠性和公平程度有待商榷、政府监管力度不足、非政府组织参与的范围和深度明显滞后等问题,并且在借鉴国外商品房质量评级先进经验的基础上,提出具体改进建议,包括评级主体的确定、质量评级指标的设定、质量级别的划分、质量评级工具的选择,质量评级系统运行程序的设定,对非政府组织在新形势下参与商品房质量评级工作具有重要参考意义。▲▲

参考文献

- [1] 梁小青.建设节能省地环保型住宅促进人类住区的可持续发展[J].住宅科技, 2008(12): 8-11.
- [2] 王名, 刘求实.中国非政府组织发展的制度分析[J].中国非营利评论, 2007(1): 147-151.
- [3] Leater M. Global civil society volume two: Dimensions of nonprofit sector[M]. Kumarian Press, 2004.
- [4] 王绍光, 何建宇.中国的社团革命-中国人的结社版图[J].浙江学刊, 2004(6): 72-77.
- [5] 贾松林.建筑工程设计质量评价研究[D].武汉: 华中科技大学, 2006.
- [6] 张尚, 任宏, 等.设计——建造项目业主的质量管理研究(一)——基于质量管理的特殊性与质量影响因素[J].建筑经济, 2015(3): 35-38.
- [7] 梁小青.日本住宅产业发展的主要政策及措施[J].中国建设信息, 2004(21): 57-59.
- [8] 杨扬, 吕文学.新加坡建筑业管理体制分析[J].国际经济合作, 2009(2): 86-90.
- [9] 李世蓉, 徐波.新加坡建设管理体制及相关制度[J].建筑, 1999, 24(3): 132-134.