

本	B2 日本消费增税影响解读
期	B3 美“科幻战舰”到底牛在哪儿
导	
读	B4 让二战失踪战士遗骨回家

新民环球

热点锁定



美国国防部长哈格尔特于1日开始,展开对亚太地区为期10天的访问。图为8日,中央军委副主席范长龙会见来华访问的哈格尔特

本报国际新闻部主编 | 第 550 期 | 2014 年 4 月 10 日 星期四 责任编辑:齐 旭 编辑邮箱:xmhw@xmwb.com.cn

各国政府主导保障房建设 申请入住者必须符合条件 解决住房问题优先照顾低收入者

文 / 李明 陈济朋 华义 郇公弟

为完善住房保障机制,我国公租房、廉租房项目自今年以来并轨运行。其实,住房问题是一道世界性难题,无论公租房、廉租房还是福利购房,世界各国一直在尝试多管齐下解决住房难题。

法国 法律确保福利房比例

据统计,法国每1000人拥有69.2套福利性住房;廉租房占法国可出租房屋的40%至50%。法国福利性住房比重较大,一个重要原因是有法律保障。2000年颁布的一项法律规定,在人口超过5万的城镇中,廉租房占全部住房的比例不能低于20%,否则将受到处罚。2006年的《国家住房承诺法》鼓励加大福利性住房供给。

目前,法国约有450万套廉租房,约占全国主要住房的17%。这些廉租房由863个专门机构管理。2008年,在巴黎大区,申请廉租房的居民每月收入最高不得超过1963欧元,其他地区为1706欧元。约1000万人租住在廉租房内。

法国政府不断推动福利性住房建设,使廉租房不断增加。据法国政府住房事务部门2010年2月公布的数据,2009年,法国共资助兴建12万套福利性住房,这一数字是2000年的3倍;2005年至2009年,法国共资助兴建48.5万套福利性住房;2010年,法国政府还将出资47亿欧元,资助兴建福利性住房。

为保证福利性住房供给,法国多方面筹集建设资金。除了政府财政预算拨款,还采取政府减免土地税和增值税等税种、引入专门的社会住房信贷金融机构和企业投资参与等多种形式筹资。

日本 坚持“保低放高”原则

在战后重建和随后的经济高速发展期,日本大中城市住房问题十分突出,政府不得不坚持“保低放高”的原则:优先保障中低收入人群居住权,高收入人群的住房问题则交由市场解决。

都营住宅应运而生,这是典型的日本“廉租房”。在东京都八王子市的某大型都营住宅区,记者参观了一对二战残留孤儿老夫妻的住宅。房间面积不大,50多平方米,两室一厅,有独立厨卫间和阳台。

这个大型都营住宅区规划整齐,有20栋带电梯的住宅楼,小区道路和停车场完备,还有很大的运动公园。小区配套公共交通也较为



■新加坡建屋发展局大楼内的办事大厅受理组屋规划建设安居民相关手续



■干净整洁的组屋社区 本版图片

方便,到市中心的新宿和涉谷区也只要换乘一次地铁。东京都23个区几乎每个区都有十多处都营住宅,其中不乏新宿、原宿、涉谷、赤坂这样的“高贵”字眼。

都营住宅租金低廉,月租从2万到4万日元(人民币1572元至3144元)不等。与之相比,繁华地段涉谷区惠比寿一套50平方米的普通住房月租高达20万日元(约1.57万人民币)。

按规定,东京都营住宅的申请分为家庭申请和个人申请两大块。只有月收入低于15.8万日元(约1.2万人民币)的困难家庭和东京都内居住3年以上、60岁以上的低收入单身人士才有资格申请。符合条件的申请者递交申请资料后,等待抽签决定资格。每年5月和11月有两次抽签,通常从申请到入住需等待大约1年左右。

有幸入住都营住宅的人并非一劳永逸,根据个人、家庭收入、纳税情况变化也有“出入”,比如搬迁、老人离世、家庭情况改善,就要把都营住宅让给更需要的人。享受都营住宅的租户收入超过基准时,若连续居住三年以上则要累计进租,若连

续居住五年以上就须买下该住宅。

新加坡 八成常住人口住组屋

组屋是新加坡最常见的公共住房形式,由建屋发展局建造,向公民和永久居民出售。自从20世纪60年代开始建造以来,组屋已经远超出普通保障房概念。

组屋虽不奢华,但也不窄小。许多组屋与更高档的共管公寓和私人公寓在相同的地段比邻而立。近50年来,新加坡共建造了99.9万套组屋,逾八成常住人口住在组屋区。

建屋发展局从政府拿地,地价根据地段不同而有所差别,建好之后以低于市场价格卖给符合资格的首次购房者,有补贴性质。新组屋转售市场的买方也必须是符合资格的公民或永久居民,基本原则是每户居民只能拥有一套组屋。因此,土地供应、开发商以及二级市场均在政府严格控制下,可杜绝暴利产生。

由于和具有强制储蓄性质的公积金制度相互配合,组屋价格在大多数家庭可负担范围内。近年来,新加坡还调高申请家庭月收入上限,月收入1万新元(约合人民币4.9

万元)也可申购组屋。

加拿大 住房合作社弥补不足

廉租房在加拿大叫廉租屋,“卖点”是廉价,缺点是申请审批程序低效,以致产生“住房合作社”这样的替代形式解决住房问题。

加拿大廉租屋由省一级经营、管理。申请资格因地而异,一般而言是家庭年收入低于最低收入线、家中有特殊困难(如有老人、残疾人或多子女)、单亲有子女家庭等。

廉租屋租金通常为家庭税前收入的三分之一。在卑诗省列治文市,月收入1100多加元(约合人民币6230元)的三口之家,有可能在市中心申请到一套两室一厅的廉租屋,月租仅300多加元。同地段、同类普通租屋租金则在1100加元以上。

廉租屋虽便宜,标准却不低。安大略省今年动工的廉租屋配备齐全,太阳能供热水、地热供暖、新式节能抽水马桶一应俱全。多伦多地区许多廉租屋都是外表气派的联排城市屋或高层住宅。

加拿大主张“贫富混居”,因此并没有特别的“廉租屋区”,因为不少人认为,廉租屋租客经济条件差,对公共交通依赖程度高,需要住在交通更方便的优质地段。

漫长的等候期是加拿大廉租屋最为人诟病之处,各地申请等候时间都很长。申请一居室廉租屋平均需等候1至5年,两居室5至10年,最长纪录据说达22年。申请者排到空位后,并非一定可以获批,如果连续3次被拒,就要从头排起。

为弥补廉租屋的不足,许多省市推广“合作社住房”。这种形式由所有入住家庭分摊股份、共同管理,房屋的所有权属于全体住户。然而,租户不能对外出售自己的住房或产权。如果租户搬出,可向合作社原价出售房屋所有权和合作社股权,但合作社不会支付利息。

相关链接

德国福利房 光荣“退休”

第二次世界大战结束以来,德国曾大力发展福利性质的公共租赁住房。历经半个多世纪的努力,德国成功解决低收入者的住房问题,福利房逐渐退出历史舞台。目前,德国政府主要通过控制房价、房租等手段保障低收入者的住房。

德国曾大规模兴建福利住房,但政府并未直接参与建设。通常,政府划出特定区域建设低收入人群住房,由社会投资人开发建设,并向住房者收取低于市场价格的租金,租金与市价的差额由政府补贴给投资人。

对建设社会福利住房的投资人,无论是个人、社会团体还是企业,政府都进行资助,通常是向住房建设投资者提供无息住房建设贷款,该贷款偿还期可长达30年至35年。还贷期结束后,约束解除,房屋所有人可按市场价格出租、出售房屋。

福利住房主要面向低收入群体、多子女家庭、老人和残疾人等,按照规定,只有收入低于一定标准的家庭才有权利承租福利房。

在“兴盛”时期,德国约有三分之一的住房具社会福利性质。然而,德国自1998年起逐渐废除福利房建设中的优惠政策。截至2003年议会停止补贴保障性住房建设,德国30年来共为此花费300多亿欧元。目前社会福利住房比例约为10%。

福利房虽退出市场,但德国并未放松对整个住房和租房市场的管理,低收入家庭住房问题依然得到了良好的解决。

德国《民法典》等多项法律对房租价格进行了强有力的管理和约束,特别注重保护房客利益,规定房东不得随意涨房租。

根据法律,德国每个州、市及乡镇都设有独立机构,主要是根据所租房屋地理位置、交通状况、房屋建筑年份、质量及节能情况,来确定基本价格范围。而且法律明文规定,如果房东的房租超过“合理房租”20%,就构成违法行为,超过50%就构成犯罪,这就使得租房市场极为稳定。

本刊主编 汪一新 卫蔚

(本刊除“论坛”及本报记者署名文章外,均由新华社供稿)