政策不利融资困难 民众难求栖身之所

孟买楼房长不了“个头”老涨价

文 / 袁原

孟买是印度的金融中心，这里三面环海、人口众多，似乎唯有向高处修建楼房才能解决住房紧张问题。

然而，孟买楼房普遍“身高”有限。与其他寸土寸金的国际大都市相比，这里的摩天大厦少得可怜。

政策不利和融资困难是孟买楼房不“长个”的原因所在，结果是房价飞涨，而民众难求栖身之所。

孟买一座在建楼房与传统旧楼形成鲜明对比

长不高的建筑

孟买并非没有高楼。留美归来的富商阿披实克·洛达在市中心拥有一幢摩天大厦，这座高楼耸立在一片低矮建筑物中，可谓孟买的独特风景线。

站在洛达的高楼望出去，整个孟买一览无遗。除了建在废旧厂区和西面临海地带的几处高楼，整个城市看上去低矮破旧。

东面临海地带是破旧厂房、大片专供出租的低矮住宅和拥挤不堪的贫民窟。城市南面同样临海，是市中心所在。这里的建筑都有些年头，除了年代久远的码头和英国殖民时期的楼房，还有苏联风格的办公楼和住房。

距离市中心最近的大片绿地是一个马会俱乐部及其赛马场。这是富人云集的地方，俱乐部会员常在这里用黄油烤面包喂流浪狗。

孟买好似一把嵌入阿拉伯海的弯刀，三面临海的地理特征注定土地资源紧张。更糟的是，这里缺乏有效的城际运输网络，在孟买工作的人只能选择就近而居。如此一来，孟买人口密度直线飙升，位居全球各大城市前列。

同样是土地资源紧张的临海大城市，香港和纽约选择修建高层建筑提高土地使用率。除了大兴土木建高楼，孟买似乎也别无出路。然而，出现在孟买天际线的高楼寥寥无几，而且大都集中在管理相对宽松的郊区和废旧厂区。

孟买只有31栋建筑“身高”超过100米。而在香港和纽约，这样高度的楼房分别有500多座，连巴拿马城的高层建筑也比孟买多。

住不起的楼房

孟买楼房不“长个”，造成当地房价飞涨、一屋难求。

由于人口密度大、楼市供给有限，孟买成为一个拥挤不堪的城市，人均居住面积仅4.5平方米。

另一方面，孟买的房价高得令人难以承受。位于城里非中心地带的一套普通公寓售价在100万至300万美元，一套93平方米简陋住宅的平均售价为25万美元，相当于当地人均国内生产总值的90倍。

孟买城内公寓房稀少且昂贵，贫民窟的规模却日益扩大。如今，这个城市60%人口在贫民窟安家，居住在砖瓦、木板或石棉瓦搭建的简易“窝棚”中。巴西里约热内卢的贫民窟规模也不小，但其中居民也只占全城人口二成。

即使没有在贫民窟安家的孟买人，居住条件也不容乐观，近半数以出租房为家。这些出租房不少是房主搭建的简易住宅，或是公务员享受的福利分房。

低效率的市场

供不应求的市场和高房价显然是孟买发展房地产的利好因素，然而，这里的房地产非但没有一片繁荣，反而还有不少楼盘滞销。

孟买已开工或建成的地产项目中，大部分是以富人为潜在消费者的高档公寓。不过，孟买真有这么多富人吗？在开发高档楼盘时，地产商似乎无暇顾及这样的问题。然而，一个开发商如今承认：“哪有百万富翁会没房住？”

房地产服务公司分析师阿舒托什·利马耶估计，孟买至少有2.8万套已建成或在建公寓滞销。他认为，就当前成交情况而言，孟买市场需要至少3年才能消化上述存量。

咨询公司分析师潘卡杰·卡普尔则认为，孟买的存量房不下3.8万套，至少4年才能售出。

孟买房地产市场如此低效而垄断，以致呈现畸形发展态势：尽管有为数众多的楼盘滞销，房价仍然居高不下。

实际上，即使传出地产公司负债和经济增长减速等不利消息，孟买房价仍然不见松动。印度上市企业公开账目显示，有近五分之一地产企业经营状况堪忧。

分析人士因此担忧，孟买房地产市场不久将全面逆转。甚至有媒体报道，一个地产开发商酒后吐真言，对孟买楼市前景忧心忡忡：“不久就要有报应，无论保时捷还是兰博基尼，无论私人保镖还是高级门禁，通通逃不过报应。”

一旦房地产市场出现大幅波动，孟买更加无望解决大多数人的住房问题。过去10年来，这个城市已经投入100亿到200亿美元开发土地、兴建楼盘，但仍然难以赶上人口增长速度。孟买如今有1200万人口，以当前建设速度，至少要60年才能让每个孟买人都有栖身之所。

孟买房地产步入今日困境，政策因素不可忽视。

为了限制外来人口定居，孟买出台了严格的土地使用政策，规定新建建筑物房屋面积最多只能是该地产项目所占地皮面积的1.3倍。在香港和纽约，建筑物房屋面积上限是地皮面积的5倍。难怪哈佛大学学者爱德华·格莱泽认为，在发展中国家城市里，孟买有着最严厉的土地使用限制。

严厉而繁多的政策限制令地产商望而却步。孟买城内其实仍有可用于地产开发的地皮，但由于地价高昂一直闲置。城里大片出租用房日益老旧，有待重建再开发，但也难寻地产商涉入。

两个月前刚刚退休的孟买市政专员苏博德·库马尔说，孟买用于出租的1.5万幢住宅中，只有3%重新开发再利用。

难融入的资金

融资困难是制约孟买房地产发展的另一因素。

当地银行虽然向购房者发放抵押贷款，却不愿为开发商竞拍地皮提供贷款。在孟买，项目动工之前预售楼房司空见惯，而开发商即使不能如约交房也不会赔偿已经付款的购房者。

尽管孟买地产界声称已主动引进机构投资者、取消这种不良操作流程，但房屋预售仍然屡禁不止。常见情况是，热销楼盘动工之前，购房者已经私下缴付了全部房款以及额外的20%费用。

银行不愿发放买地贷款，是为了维持金融稳定，却带来不利地产业发展的副作用。一旦觉察到销售不利或资金短缺，开发商可以随时终止在建楼盘，反正已经提前收取了购房者的房款。

此外，地产业成为吸引非法资金的最佳目标。据估计，八成以上黑钱通过投资地产“漂白”。

在与孟买主城区东岸隔海而望的新区，矗立着大片崭新的公寓住宅，空荡荡的阳台和空调机位显示这些楼房至今无人入住。地产中介介绍，这些空房作为投资产品持有，已经闲置了一段时间。正是由于没有偿还银行贷款的压力，即便没有买家“接棒”，开发商和投资型房客也能够空置房屋而不降价出售。

不合理的严苛限制为腐败滋生提供了土壤。在孟买，地产商贿赂政客，结果要么可以超出规定标准盖更大的房子，要么可以用低价拿下地皮。在孟买市政专员任上，库马尔曾试图肃清地产腐败，却发现“建筑师和开发商左右着整个体系”。

相关链接

亚洲最大贫民窟

位于孟买中心的塔拉维贫民窟是亚洲最大贫民窟。这是一片约2平方公里的土地，建有8.6万套简易房屋，生活着大约100万人，最生动地体现着孟买住房紧张的问题。

塔拉维贫民窟的大部分住宅狭小不堪，有的只有几平方米。房屋之间的道路狭窄不平，一到雨季就积水难行。这里虽然有自来水管，但停水是家常便饭。整个贫民窟没有污水排放系统，每1500人才拥有一个厕所。这里没有公共医院，时常出现霍乱、痢疾和伤寒等疾病。

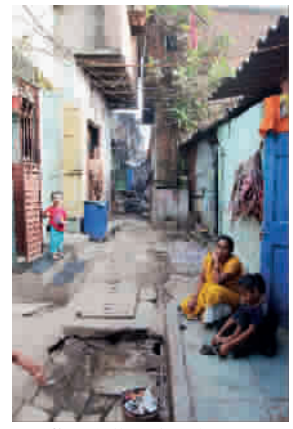
在塔拉维贫民窟如此拥挤的居民区内还有工厂。这里是孟买棉花原始加工基地之一，拥有1.5万个单间工厂。这个贫民窟还处理整个城市的大量垃圾，年营业额近1亿美元。

虽然居住条件简陋、基础设施匮乏，塔拉维贫民窟所在地却地价奇高。这里位于市中心地带，两边有铁路通过。据地产商估计，这个贫民窟地价高达100亿美元。

清除贫民窟计划

印度中央政府2009年宣布启动清除全国贫民窟的计划，并在2010到2011财政年度拨款127亿卢比，比此前拨款增加了7倍。

不过，在印度清除贫民窟并非易事。印度政府数据显示，2011年城市贫民窟人口达到9306万，全国城市短缺2600万套公寓，97%“困难户”来自月收入148到296美元的低收入群体。孟买所在的马哈拉施特拉邦2009年推出3863套廉价公寓，申请人数超过40万。



塔拉维贫民窟一角

热点锁定：

由美国主导的环太平洋军演6月27日开始，至8月7日结束，为期42天，是40多年环太平洋军演史上规模最大的一次。本次军演有22国参加，但中国被排除在外。

导读
A30 三维打印技术引领工业革命
A31 企业家办大学如同经营生意
A32 美国独居老人组成互助联盟

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）