

政府补贴帮助弱势群体 公租房欺诈猖獗 英国拟立法打击

文 / 骆曙

转租轻松获利

今年28岁的珍妮一直在伦敦租房居住,谈起上一次被从公租房里赶出来的经历,她非但不“心有余悸”,反而颇有感慨:“要不是房东拖欠政府房租被发现,我现在还踏实地住在那里呢!”

珍妮早就向相关部门递交了英国政府公共租赁住房申请,但由于她既非单身母亲,也没有遭受家庭暴力,根据公租房“救急为先”的原则,她在等待名单上的位置非常靠后。

她说:“申请英国的公租房,像我这样的普通人一般要等很多年,但像单身母亲或者遭受家庭暴力的情况则很容易较快安排到住房,因此很多人利用这些法律空隙骗租,或者分到住房后再转租。”

珍妮的房东在伦敦申请到公租房后把房子转租给珍妮,每月收取600英镑租金,而房东每月只需向政府缴纳200至300英镑房租。

“我的房东申请到伦敦的公租房后,又跑到邻近市镇申请,可能他谎报自己的情况,所以很快就被批准了,他自己一直住在别处,把伦敦的房子转租给我,”珍妮说,“最近几年这样的情况很多,平时没有人查。”

“不守规矩的”公租户不乏政府公务员和警察。1月份曝光的伦敦一名名叫舍丽娜·阿赫塔尔的地方议会议员非法转租公租房一事中,阿赫塔尔每月向公家缴纳400英镑优惠租金,自己住到别处,将房子转租,每月收取房客1000英镑。在舆论压力下,她承认转租一事,但拒绝辞职。

在另一起案例中,一名在职警官将公租房转租,自己住到女友住处,坐收渔利。这套位于伦敦北部的公租房由于地理位置优越,按市场价收取的房租远远高于公租房租金。

欺诈现象惊人

由于制裁公租房欺诈转租等行为的法律缺失,英国政府对于非法转租者既不能罚款,也不能处以监禁,发现他们的行为后能做的只有让他们交还钥匙。

据英国政府保守估计,目前仅英格兰就至少有5万套公租房存在非法转租等欺诈问题。最近一项抽样调查的结果则更为惊人:目前约五分之一公租户存在欺诈问题,意味着在英格兰可能有75万套公租房存在非法转租和骗租问题,远远超出官方估算数字,照此计算,英国纳税人每年因公租房欺诈问题可能损失135亿英镑。

根据政府规定,公租户除获分配的公租房外,不应拥有其他房产,如果离开公租房42天以上,需要向当地政府或住宅协会报告原因,公租户不得转租住房。

据英国内政部统计,目前英格兰共有约380万套公租房,仍在等候名单上的家庭数量高达183万户,另有25万户家庭目前生活在过

以各种理由申请到廉价公租房,再转手加价租给别人,这种情况在英国目前相当猖獗。虽然有明文禁止,却缺乏有效的制裁措施。

英国政府准备推动立法,打击公租房欺诈行为,然而实施起来绝非易事。



■ 伦敦市民在房产中介机构前查看房产信息



■ 英国民众对房租优惠的公租房需求巨大

于拥挤的住房环境中。

数据显示,去年英国因公租房欺诈被“扫地出门”的租户仅1778户,大量公租房被转租,不但损害纳税人的利益,也使真正需要解决住房问题的家庭长期无房可租。除此之外,英国目前还有约6000名年薪10万英镑以上的高薪人士以低廉价格租住公租房。

英国内政部下属的国家反欺诈局称,英国每年为安置因欺诈占房而造成无房可租的家庭花费数十亿英镑,而这一数字还是建立在原先对欺诈率保守估计的基础上。

政府推动立法

英国政府在2012年元旦宣布,鉴于目前大量公租房被转租以及高薪人士租住公租房的行为,政府今年将推动相应立法以根除这一漏洞。英国负责住房事务的国务大臣格兰特·沙普斯说:“政府决心结束这一‘丑闻’。为什么让年薪六位数的人享用政府补贴的廉价住房,而让真正需要帮助的人在候选名单中苦苦等待?”

“以欺骗手段取得公租房并享用纳税人给予高额补贴的廉价租

行法律并未授权调查者强制获取涉嫌欺诈者个人信息。

在对公租房欺诈问题的定性上,目前也存在一定灰色地带。一名从事旅游行业的女士利用工作之便,将自己的公租房转租给来英国短期旅游的游客,一般不超过一周;还有接待亲戚、朋友住宿,或是因求学、生病需要暂时离开便短期转租的公租户,这些行为难以完全定性为犯罪,而且非常具有隐蔽性。

因此,如果公租房欺诈被定为犯罪行为,英国政府在实际操作中还需要克服种种困难,公众也需要在保护个人隐私和进一步共享数据信息堵上法律漏洞之间做出艰难抉择。

一些分析人士不看好这一新政策。英国经济事务研究所副编辑主任理查德·威灵斯说:“虽然刑事处罚能够提高非法转租成本,从而减少此类行为,但这也意味着承租租房客将不得不另谋住处,其中相当一部分会加入等候公租房的名单。”

威灵斯说:“即使不能转租,许多公租户恐怕也不会愿意放弃住房,宁愿自己住着或是空置,只是偶尔照看一下以维持租住权,所以打击转租有可能造成的结果是公租房空置比例增加。”

威灵斯的建议是应当解决廉价住房严重不足的根本问题,通过放宽计划管理体制和简化建设管理规定,鼓励私营部门参与建设廉价住房。他认为解决公租房欺诈问题应该依靠住宅协会、地方政府和租户之间签订的协议来进行约束,而非刑法。

英国反对党工党议员玛利亚·伊戈尔对此表示赞同,她说,沙普斯将对公租房转租定为犯罪行为的提案只是为了“掩盖近半年来新建房屋数量下降99%的事实”。

“我认为现在的问题是没有足够的经济适用房。就算你打击滥用租住权,人们真正需要的还是建设更多廉价的住房。”

相关链接

英国公租房如何来分配

据英国政府最新公布的数据,目前在英格兰和威尔士,总共有大约800万人生活在公租房中。

申请英国的公租房门槛很低,只要年满18周岁(某些地区16周岁),没有反社会行为,没有拖欠曾用公租房租金即可加入等候名单。

但由于公众对房租十分优惠的公租房需求巨大,尤其在像伦敦这样人口密集、地价昂贵的地区,分配到公租房常常需要数年的等待。

考虑到公租房应当最先提供给最需要的人群,地方政府通常采用“评分体系”或“分组体系”划分优先等级。

“评分体系”按照申请人自身情况计算,当前居住环境过于狭窄、在附近地区工作、因健康问题需要转移、无家可归等情况均可获加分,分数越高,在等候名单上的位置越靠前。

“分组体系”与其类似,通常分为3级或5级,也是根据身体健康状况、家庭所需空间等情况分轻重缓急,没有紧急需求的普通人则依照申请时间先后进行分配。

由于公租房房租和市场价格位相差悬殊,越来越多公租户将公房转租以谋取利益。

英国政府对住房欺诈的定义主要分为三种:申请公租房时谎报瞒报情况,如隐瞒在别处已有公租房、拥有其他房产或谎称有小孩以使排名靠前;非法转租公租房,收取较高房租并据为己有;在原合法租户去世后非法占有公租房。

自上世纪80年代起,撒切尔夫人领导的保守党政府出台“买房权”法案,鼓励公租户购买其居住的公房,并根据居住年限,对独栋房屋给予最多低于市场价60%的折扣,对楼房公寓给予最多低于市场价70%的折扣。

去年底,卡梅伦领导的联合政府重新提出将公租房出售价格最多降至市场价50%的政策,并将所得资金用于建设新的公共住房。

英国联合政府决定,在2015年之前建造45万套廉价住房供低收入民众购买,并拟将现有公租房中的200万套廉价出售给租住者,以减轻政府财政压力。

热点锁定:

欧盟25国1月30日通过了旨在加强财政纪律的“财政契约”草案。图为欧洲理事会主席范龙佩(右)与欧盟委员会主席巴罗佐出席新闻发布会



A26

布罗克曼
打造最智慧网站

A27

限制孩子甜食
母亲要有技巧

A28

美国母亲
笑着过苦日子

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)