

浙江临海廉租房是非之争

311户,这是临海需要靠政府提供实物配租的住房困难家庭数。相对于一个百万人口、市区人口也达20多万的城市而言,这几乎是个无足轻重的数字。

针对这些困难家庭,临海以成规模住宅小区的形式推出廉租房,并在市长办公会议上拍板决定收取“一元一平方米”的租金。

因推出“一元廉租房”,本名不见经传的浙江省临海市几乎一夜成名。在租房价格跟随着房价一路飙升的今天,这样的“便宜事”自然引起了广泛关注。赞扬肯定者有之,认为落实了廉租房的廉价本质;反对者有之,认为不过是政府在作秀而已,不具有示范意义。一时间,铺天盖地的质疑裹挟着这个沿海地区小小的城市,将之推到了舆论的风口浪尖。

面对如潮评论,“一元廉租房”的推行者——临海市建设(规划)局向记者作出了回应。

“我不同意任志强的说法”

提到外界对临海“一元廉租房”的评价,陈引爽说的第一句话是:“我不同意任志强的说法。”

陈是临海建设局住宅与房地产科科长,“一元廉租房”的直接推行者,负责整个临海市廉租房建设的具体工作。

临海推行“一元廉租房”的消息公开之后,房地产商任志强曾在其新书发布会上公开抨击临海的这一做法,称这是官员为获取选票的一场秀,无异于政府为广大中低收入者编织的一个“美梦”。他认为无以为继的高福利无法实现的后果,最终还得由政府埋单,“政府应该用更实际的办法来缓解住房紧张问题”。

陈引爽向记者坦言,他们构建“一元廉租房”的初衷,是考虑到城市里有一部分人收入很低甚至没有收入,无论短期内还是从可预见的长期来看,都没有办法解决自身的住房困难,这部分人必须由政府来予以保障。

“其实每个城市都有这一部分人的存在,这部分人是政府的责任所在,不是什么所谓的高福利。”陈引爽说。

2008年,临海曾在全市范围内进行过一次低收入家庭住房状况调查。调查包括“所有人均收入在低保(300元/月)标准两倍之内,人均建筑面积低于15平方米或两人家庭房产建筑面积低于36平方米或4人以上家庭房产建筑面积低于50平方米的城市低收入和最低收入住房困难的家庭”。

这次调查及后来持续更新的数据是311户。陈解释说这是临海市统计出来需要靠政府提供实物配租的住房困难家庭数。对于一个百万人口、市区人口也达20多万的城市而言,311户几乎是个无足轻重的数字。

记者从临海市民政局了解到,临海市享受低保的人数约为1.5万人,这个数字是统计住房困难家庭数的将近50倍。“享受低保人数和住房困难家庭不是一个概念。享受低保不一定就需要政府提供住房帮助,有些人自己本来就有房子。”民政局一位金姓科长告诉记者。

临海市整个廉租房建设起步于2008年。根据调查情况编制计划后,市政府当年就保障性住房建设景莲家园项目进行了立项,这批经济适用房小区共有15幢楼,政府从中划出两幢作为此次的“一元廉租房”。

11月10日,记者在景莲家园小区里看到,这批2009年3月动工的楼房已经建好,其中第10幢和第11幢即是今后的“一元廉租房”,有39平方米和41平方米两种户型,都是简单的一室一厅格局,客厅与厨房不分离。

目前,这两幢楼内的简单装修已基本完成,记者看到工人正在给内墙地板刷漆。12月底先期通过申请的40户家庭即可入住,现在正在审核今年申请的家庭,有70多户,最终确定后也很快可以住进来。

临海“一元廉租房”概况	
建筑面积	每套30平方米或41平方米,共192套
内部装修	简单全装修,拎包入住
租赁对象	低保无房户、一至三级残疾人、75周岁以上的孤寡老人、军烈属以及丧失劳动能力的家庭
后期管理	“租赁卡”形式动态管理,物业费由政府支付

摄影 陈霄



临海“一元廉租房”概况

市长拍板“一元廉租”

临海“一元廉租房”推出之后,引起社会的高度关注和热议。

有人为只收一元租金的廉租房相当于白送,号称“一元廉租房”其实就是“作秀”;有人为实现了廉租房的廉价本质,大加赞扬;有人怀疑只收一元租金会使当地的廉租房今后缺乏建设资金,难以维系;还有人认为临海只满足了十几户困难家庭的住房问题,徒有新闻价值却缺乏本质意义。

提起社会上五花八门的评论,记者面前的陈引爽表现很平静。他说,很多评价都撇开了临海这个城市的背景。评论者把“一元廉租房”放到了自己所处的城市或者全国的大背景下去解读,自然“难以理解”。

以北京作个对比,北京申请廉租房家庭人均住房面积不超过7.5至10平方米,而临海的标准刚好是北京的两倍;在北京,五环之内租住一套70至80平方米的房子,租金约在3000至5000元之间;在临海,同样的房子不过在800至900元之间。截至2009年,北京仅租金补贴1.9万户困难家庭一项已耗资两百多万元,而临海自启动廉租房建设以来不过1000多万元即已实现应保尽保。

临海当时研究廉租房租金时,本想与直管公房(计划经济下提供给困难家庭的住房,由政府直接管理)对接,直管公房的租金是每平方米1.2元。“但直管公房都是老房子,这次新建的廉租房原想定1.5元,后来在市长办公会议上有人提出,多收这五毛钱,每户每月多交20元,192户全算上也就三四千元,政府不在乎这点钱,但一个月20元对只有340元的低收入者来说可能更有用。”于是,这次会议上市长拍板定了每月每平方米1元的租金。

一元廉租房的最大关注点在“一元”,但实际上,据陈引爽介绍,在临海,政府此前给住房困难家庭提供货币补贴时,评估的市场租金“也不过1平方米5元”,这4元最终由政府埋单,“也不过是政府的一种责任而已”。

有多少个临海可以复制

在“一元廉租房”政策出台之前,临海这个沿海小城并不广为人知。这个位于浙江省东南部的沿海城市,其在20世纪80年代就是中国股份合作经济的重要发源地之一,有沿海地区开风气之先的传统。目前辖区2200多平方公里,人口已超过百万,属于浙江省的省辖市,日常由台州市代管。

这个在国内连三线城市都说不上的沿海小城,随处可见在建的楼房。临海大道一段连绵几公里的两侧,或是新建林立的商品房,或是还在施工的建筑工地,城区里的房价,已然高达七八千元一平方米。

景莲家园小区建在临海市的东面,现在临海百姓习惯称之为新城,距离旧城中心地带十几分钟车程,周围在建的商品房价格已飙升到每平方米6000多元。

保障性住房的配套设施向来颇受非议,国内许多地方的廉租房建好后由于地处远郊,交通不便,配套不齐,客观上提高了租房成本,而备受诟病。

陈引爽介绍说,临海当时选址时考虑到居民今后的生活便利问题。景莲小区的门口不远处有公交车站,附近有医院和小学,“现在缺的是幼儿园和市场,我们也在考虑和相关部门协商落实”。

临海市目前统计需要政府给予住房保障的家庭数量是311户,而此次提供的“一元廉租房”数量是192套,“剩下的100多户我们通过货币补贴而不是实物配租方式保障”。

这就意味着,根据这样的统筹安排,临海市向财政申请建楼1400万元,装修100万元,共1500万元,就解决了临海市大部分需要廉租房保障的困难群体的难题。

1500万元,仅占这个沿海小城2009年地方财政收入0.86%,“依靠土地出让金净收益的10%完全能够解决”。

因而,当诸多批评者质疑“一元廉租房”才保障了百十来户而完全没有标本意义的时候,临海的官员并不以为意,“我们保障了我们需要保障的”。只是,再看这个少数穷人和充裕财政的小城,不禁要问,有多少个临海可以复制?

保障不足=政府逃避责任?

与广州、临海等地方让群众“捡到便宜”被指责不同,一些地方由于投入达不到民众预期或无所作为而遭受抨击。最近的例子,是北京公布的公租房成本中租金价格太高,遭到来自社会四面八方的批评。

今年8月,北京市住建委公布了3个公租房项目的成本租金价格,最贵的高达每平方米30元,直逼北京市的租房市价。作为廉租房升级版公租房(公租房是廉租房扩大覆盖面的产物,如此高的租金,使其保障性深受质疑。

北京市住建委后来回应称,租金未最终确定,将来会综合各方意见制定,但仍难以抚平满怀期待的底层民众的受伤情绪。

远一点的例子,则是2008年肇始于贵州、后来被河南、甘肃、云南等省借鉴并且至今仍在全国范围蔓延的廉租房租售并举政策。

批评者称,将廉租房出售违背了廉租房的本质,等同于别名的“经济适用房”或者叫“廉价房”,认为是政府丢包袱之举,广受非议。

推行廉租房租售并举的城市,绝大多数是基于廉租房建设的资金压力困境。河南省新乡市住房制度改革办公室主任葛清纯,给记者细细地算过一笔账,由于中央和地方拨付的建设资金缺口较大,将一半左右的廉租房用于出售只是新乡市解决资金困难的其中一项举措。廉租房租售并举的持续蔓延充分印证了那句话——批评者有批评者的道理,决策者有决策者的无奈。

更大的争议则是目前已在全国28个城市进行试点的住房公积金贷款建保障性住房。由于住房公积金所有权并不在政府,作为监管者的政府部门最终将这部分资金用于支持地方保障性住房建设,自然引起极大争议。

赞同者认为与其沉淀不如充分发挥资金作用,反对者认为未经所有权人同意而处置不具备基本的合法性,但今年8月随着住建部公布的第一批试点城市名单,争论虽然不分胜负,却暂时尘埃落定。

用公积金缴存人的钱来保障城市小市民,自然也遭受了政府转移责任、逃避责任的批评。但最终试点的成效很可能会“合情”地开脱这种指责。

保障太足=作秀,不可持续?

外界一直批评地方政府对保障性住房不上心。而这个批评如今也找到了最直接的数据作为注解。

今年4月,财政部公布了一组数据:2009年全国土地出让收支结余高达1912.6亿元,用于廉租住房的支出为187.1亿元,远低于《廉租住房保障资金管理办法》中应不低于土地出让净收益10%规定的标准。

除了经济适用房骗购的个案风波屡屡刺激公众神经之外,对廉租住房建设的不满质疑保障不到位的最重要原因。但不是所有地方政府都甘于得到如此评价。广州和临海今年出台的“一元廉租房”政策即是地方政府对保障性住房的最强有力的回应。

据了解,“一元廉租房”的概念虽然是在今年10月临海推出政策后被媒体炒热,但实际上,早在今年6月广州市国土房产局就放出消息,拟从市场上租赁1000套小户型住宅用作廉租住房,提供给符合廉租房申请条件且正处于实物配租轮候期的困难家庭,“租住家庭只需要提供每月一平方米一元钱的租金,与市场租金的差价由政府埋单”。

4个多月后,浙江省临海市宣布从建好的经济适用房中划出两幢近两百套房,用作当地的廉租住房,符合条件的住房困难家庭也是只需要支付一元一平方米的价格租房。

“一元廉租房”随即引发社会热议,伴随其间的最多的批评,是对出台“一元廉租房”政策的“作秀”的指责。理性的质疑则是追问:相当于免费提供廉租住房,是否会导致今后建设资金的后继无力?

广州市以其著名的充裕财力无声地化解了

上述疑问,而临海市建设局官员对记者的回应也很简单:需要保障的人并不多,地方没钱花多少钱就解决了大部分需要保障的人群,不存在对将来的担心问题。

在江苏省淮安市推行了3年之久的共有产权房,经媒体曝光后同样遭受了许多指责。2007年开始,淮安市政府提供了800多套房子,符合条件的低收入家庭可以出资购买,按照“三七开”或“五五开”比例出资,与政府共同享有房子的产权,产权在一定期限内可向政府全部购回形成完全产权,如果到期限购房人未购回全部产权,则要按照比例向政府支付居住租金。

从本质上说,淮安共有产权房替代的是传统的经济适用房而非廉租房,但由于两者在这个城市中的高度重叠,许多困难家庭通过举债或者其他方式成为政策的受益者。

批评者指责淮安市政府在民争利,但共有产权房的推行者、淮安市房管局局长邵明告诉记者,他们走的是介于保障与市场的第三条道路,“不求克服传统经适房的所有弊病,只求有所改良,就是进步”。

中央政策应为地方留出空间

有分析人士认为,当下的中国,房子是社会领域最为敏感的话题。

许多地方政府可能已经意识到,在保障性住房领域,他们可发挥作用的空间变得无限广阔,但在这个区域里似乎也布满了“地雷”,动辄得咎。

据了解,廉租房地理位置偏远、配套不全的问题,几乎成为保障性住房建设过程中的通病,但一些政府基于好或不好的理由要去革除这个通病时,未必会如民愿所偿,以骂名终结的不在少数,最好的,可能也是在不免于耳的争议中缓慢推行。

比如北京和天津等一线城市强制在商品房小区内配建廉租房,北京甚至声称今年在商品房中配建保障房的比例要高达30%;还有媒体曾曝出的杭州廉租房配建车位的新闻,也一度招致社会批评,甚至被用于比作廉租房“无厘论”的另一极端。

地方政府对于保障性住房或大或小的举动,不论动机如何,不管效果怎样,争议之声终究不消停。记者两年来多次亲历一些推出新举措的地方,探访当地创新之举,当地官员私下对记者均表示颇感无奈,“感觉做与不做,都是错。不做,百姓说你无所作为,不理会百姓死活;做了,外面议论纷纷,质疑你的动机、操作性、合理性”。但在正式场合,政府均表示:“只要能真正解决百姓住房困难问题,管他们爱说什么说什么,我们照做不误”。

提起这两年来地方探索的廉租房建设做法,北京大学房地产研究所所长陈国强在接受记者采访时认为,基于各地经济状况、需要保障的群体规模、住房条件基础等情况都不一样,应当允许地方因地制宜,探索符合地方实际的保障性住房建设方式。

中国科学院房地产研究所研究员黄兴文也有相同的看法,“中国地方大,各地有差异很正常,应当鼓励地方探索”。但他同时向记者强调,不管如何探索,必须以最终效果作为评判标准,“是真解决了问题,而不是变换花样应付百姓,应付中央”。

提到据称正在征求意见阶段的住房保障法案,两位专家均认为未来的保障性住房应当留有一定空间让地方发挥,“只定框架,给地方以灵活性”,强制性的规定应当是在对财政投入的支持力度上,比如明确规定保障性住房支出占土地收益的比例或者占GDP的弹性比例,“而不是为全国的保障性住房建设设定统一的模式”。

据《法治周末》

新闻时评

谁的购买力,谁的GDP

记者从国家统计局获悉,经国务院批准,我国明年将首次全面参与新一轮世界银行组织的国际比较项目(ICP)活动,使得我国GDP可以通过购买力平价换算,与其他国家进行比较。中国国际比较项目国际协调小组已经成立,由国家统计局、财政部和国家发改委等10个部门参与。(《京华时报》11月17日)

众所周知,由于各国对自身经济数据的统计均以本国货币作为单位,经济数据的国际比较,必须先把不同货币换算为同一种货币方能进行。国际通用的换算方式主要有两种,通过不同货币兑美元的汇率或PPP(即购买力平价测算)。我国将以购买力测算GDP——此消息一出,引起了舆论的热议。有人认为如此将高估我国GDP,也有人认为以购买力平价测算GDP可解决数据失真问题。

哪一种说法更客观理性,其实不必过多探讨,这并不是说一种计算方法,并不影响国家的GDP总量。高估且不说,纵然是被低估,仍然也拖了中国世界第二大经济体的后腿。2007年12月17日,世界银行公布了旨在测量购买力平价(PPP)的“国际比较计划”,由于中国的PPP被下调,结果显示此前中国的经济总量被“高估了40%”。但被打了个六折的中国经济还是“世界第二”,按最新PPP计算

得出的经济总量仍高于日本和德国,仅次于美国。

正如专家所言,单独比较购买力平价计算出的GDP数据,意义并不大。因为GDP终究是国家的GDP,“无论以哪种方式计算的GDP,都是总量GDP,总量GDP只是国家经济实力的一个方面”,即无法掩盖我们经济发展不均衡的问题,也无法回避人均GDP不足美国十分之一的现实。即使他日我们的总量GDP超越了美国成为世界第一,人均GDP上不去,那也不是真正的世界经济强国。

而即便是“人均GDP”,也只是一个经济数据,不能直接反映国民的生活水平和公共福利。在美国花2美元可以买一个麦当劳汉堡,在中国则需要10元人民币,那么美元与人民币的购买力平价汇率就是1:5。但对于绝大多数的美国人来说,花2美元买一个汉堡不算什么,但对于很多普通中国工薪阶层来说,10元人民币一个的汉堡不是天天都能吃得起的。这足以说明,同等的“购买力”在不同的社会与收入语境中,其真正的“购买力”也是不能简单画上等号的。所以,我们大可不必争论以何种方法计算GDP更科学,更不必跟美国人或者日本人比什么购买力,我们的“购买力”不是统计报表上的数据,而就体现在个人的钱包里。 陈一舟



评估民众幸福程度是时代核心议题

诺贝尔经济学奖得主约瑟夫·斯蒂格利茨和阿马蒂亚·森呼吁各国政府不要过度依赖国内生产总值(GDP)等纯经济指标评估和制定政策后,英国政府着手向法国、加拿大等国政府“取经”,首相戴维·卡梅伦定于本月晚些时候责令国家统计局设计一套新的统计方案,包括引入“快乐指数”,以帮助本国政府今后更合理地制定政策。(11月16日新华网)

两位经济学家的诺贝尔奖不是白白得来的,比之于本土的地方官员,他们所说的话,既显常识,又富于远见。他们发布一份报告,建议各国政府不要迷信国内生产总值等“硬性”指标,而应更加关注民众的家庭财富、经济发展方式是否可持续等“软性”参数。这是在向世界传播正确的价值观,向人们灌输正确的大道理,同时也是在说大实话。

一个地区,一个国家的GDP增加了,当然是件好事。但是应看到,这个世界上,既产生好的GDP,亦产生坏的GDP;既有绿色GDP,还有带血GDP,垃圾GDP。以牺牲环境换取GDP,以暴力拆迁换取GDP,以重复建设换取GDP,以暴力生命换取GDP,只会增加社会人群的挫败感,而不能增加民众的幸福感,这样的GDP不过是“鸡的屁”。虽然本土三季度GDP再超日本,但正如有的

又见到你

2010年快过完了。如果将这一年里的人与事凝固成最真切的记忆,你会选择哪个汉字来描述?近日,某论坛发起了年度汉字评选活动,由网友来海选心目中真切的感受。截至目前,“涨”字暂时领先。“涨”也是2007年的年度汉字。 焦海洋/图

的学者强调的那样,不能忘记中国仍然是一个人均GDP排在世界百名之后的“穷国”。GDP的数字快感,不等于民众的幸福感受。

即便有一天本土的GDP成为了世界第一,也还是个发展中国家。本土的贫富差距还在继续拉大之中,少数富人在消费在享受奢侈品的同时,多数穷人还在为子女上学发愁,在为看不起病、买不起房焦虑。本土的劳动力素质还很低,无证电焊工一次性酿成的一幢28层大楼的火灾,就会造成53名居民遇难。本土的教育发展还远远落后于发达国家,人们还在猜想20后能不能获一个诺贝尔物理学奖、或化学奖。

设法衡量民众幸福程度戴维·卡梅伦称之为“我们这个时代的核议题之一”。就是说,“国内生产总值的最终目的是,帮助人们过上更满意的生活。无论是在经济低迷时期还是繁荣时期,这一点的重要性没什么分别”。幸福是什么?它既是虚幻的感受,又是实际的体验。有时它只是一种精神上的抚慰,有时又需要物质实体在人们的身旁作着佐证。解决好民生问题,在好的GDP增长的同时,让民众不断增加幸福感,才会创造GDP真正的价值。民众生活得有意思、有意义,GDP才会凸显其意义。舍此,其他的,不是白扯,就是忽悠。 今语

奢侈品消费的凶猛性及其他

一年时间,本土消费者在购买奢侈品(不涉及服务、酒店、餐厅、酒类和游艇、私人飞机)上花费的人民币同比增加近150亿元人民币,从2008年的消费1410亿元人民币,增加到2009年的1556亿元人民币,同比增加10%。(11月16日《第一财经日报》)

真的不是一般的凶猛,真的是相当的凶猛。从全球来看,本土市场仍处于领跑者阵营,本土在所在的亚太地区独树一帜,曾经的奢侈品消费大国日本处于继续低迷状况。而且本土就是56%的消费是在境外进行,就是富裕的人们已不满足于在境内进行购买奢侈品的活动,众人是掂着钱袋子,跑到东京、纽约等地方,把那些奢侈品买回家来。对于很多奢侈品品牌拥有者来说,他们不担心洋玩意儿在中国卖不出去,本土消费者的购买热情让奢侈品品牌备受鼓舞。

在现代生活中,奢侈品最重要的作用不在于其本身的功能性,而在于人们对某种潜在心理的满足。譬如,买个20万元的车是个车,买个700万元的车也是个车,无非是乘坐,享用的功能都差不多,所差的就是豪奢与不豪奢。从中性的角度说,买中看又中用,或中看不中用的奢侈品,是在买审美,买品味,是在买占有,买快感。只要是自己兜里的钱,买与不买奢侈品,谁能管得着?炫耀式、炫富式消费,即便是耻辱,那也是

个人的耻辱,与他人没多少相干。况且,它还只是个认知问题。奢侈品消费对公众刺激凶猛的另一个意义在于,礼品馈赠成为奢侈品购买不可忽视的重要驱动因素。即使不太熟悉本土的各类潜规则,人们也知道,部分购买奢侈品的人用于礼品馈赠,不是将所买奢侈品送给了他的亲友至交,而是另有他用,送给能给他办事的人,送给能给他带来更多利益、更大好处的人。这些所办之事,这些利益、好处,则不是违法,就是违规。奢侈品另一个作用就在于,它是潜规则的通行证,腐败快速运转的润滑剂。奢侈品本身并不会危害社会,但它却会腐蚀掉、毁掉掉对它贪婪索求、索取的公权力。

不用说,本土的奢侈品消费市场会不断增长,这是由内在需求加大带来的。而且正像一些奢侈品品牌发现的,很重要的一点是要制造出一种稀缺性。当它们在本土新开门店后,还能够创造出新的需求。对于奢侈品品牌来说,定位是最重要的第一步。贝恩公司的合伙人布鲁诺·兰诺对《第一财经日报》的记者说:“你不能像白菜一样,想买就买到它。”不知布鲁诺·兰诺对本土有无透彻的了解,现在的本土已不是过去的本土,本土道德、伦理与社会已经撕裂,贫富差距在持续加大。对于富人来说,买奢侈品就如买白菜一样容易,对于穷人来讲,由于穷家难养,到菜市场买白菜,也需斤斤计较。 伊文