

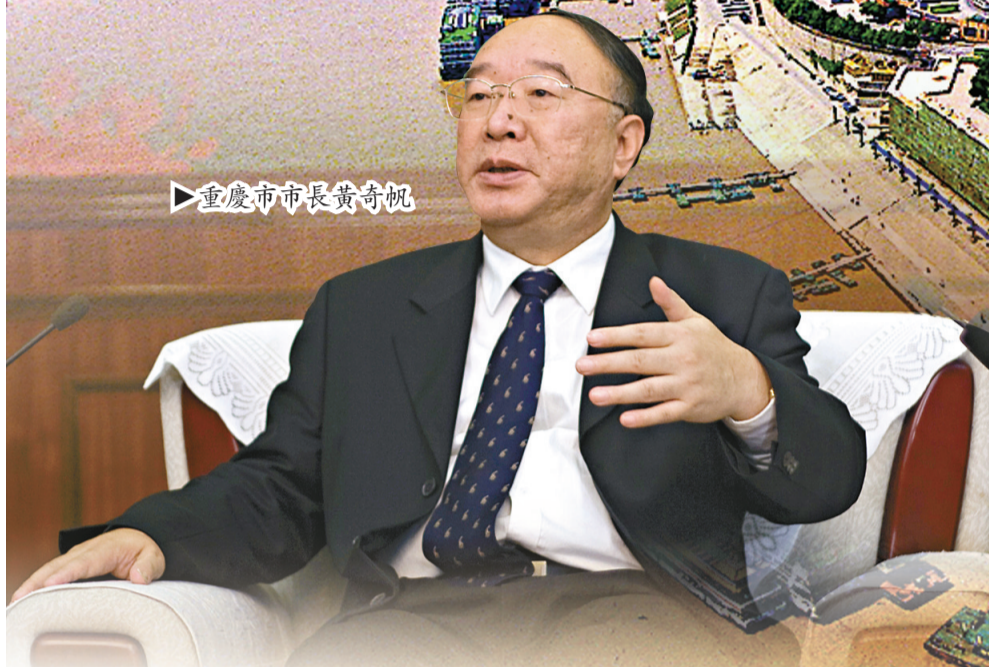
重慶為百姓建公租房

香港公屋經驗可借鏡

▶重慶朝天門鳥瞰圖



▶重慶市市長黃奇帆



▶中國海外主席孔慶平



為解決低收入居民的住房問題，重慶市政府於今年三月率先出招，宣布將於今年內推出類似香港公屋的「公租房」。該政策並獲得全國多個大城市做效。多名熟悉內地和香港兩地樓市政策的發展商和學者接受本報專訪時，均支持有關政策，認為除有效壓制樓價外，令內地房地產健康發展外，最重要是可解決低收入老百姓的住屋問題。不過他們亦提醒，香港的房屋政策發展歷史悠久，無疑有很多值得參考的地方，但亦有「失策」之時應為內地政府引以為鑑。

本報記者 陳萍花

重慶公租房政策要點

目標	3年內建成3000萬平方米公租房，解決50多萬戶中低收入群衆住房需求，套型建築面積控制在35-80平方米之間。
產權	建設主體為市政府和各區縣政府，產權由政府持有，建設資金首先通過財政性投入和各項優惠政策解決。成立公共租賃房管理局，專司住房保障的規劃、政策、分配和監管等工作。
用地	公租房建設用地以劃撥方式供應，無土地出讓金、相關稅費、開發利潤。房子建起後，由政府財政為公租房住宅區配置醫院、學校、商業設施。
租金	只考慮建設貸款利息、房屋維修費等因素，確保租金不超過同地段、同品質商品房租金的60%。
買賣	租了5年以後，還可按經濟適用房購買自住，如果要賣出只能賣回給公租房管理局，賣方只能獲得當初的成本價格加上一定的利息

香港公屋 vs 重慶公租房比較

香港政府	內容	重慶
年滿18歲的香港永久居民	申請條件	政府 年滿18歲，具有租金支付能力，不設戶籍限制
基本上是依據屋邨的「比對價值」及住戶的「負擔能力」而釐訂，一般為1000元至3000多元，低於市場價40%，但設有資產限額	租金	單身人士月入低於2000元，家庭收入不低於3000元，為市場價60%
香港房屋委員會，香港房屋協會	管理	重慶市公租房管理局
可以，但要補地價	可否買賣	可以，但只可按當時經濟房的價格賣回公租房管理局
不能	可否出租	不能
不限	租賃年期	5年
三分之一（現時）	受惠人數佔人口比例	30%（目標）
30-80平方米，以小戶為主	面積	35-80平方米，60平方米以下佔85%以上
約700萬人	城市人口	約3200萬人
為低收入人士提供住屋，壓制樓價非理性飆升	目的	向低收入人士提供住屋，壓制樓價非理性飆升

【本報記者韓毅重慶報導】借鑒香港和新加坡的公屋制度，重慶市政府將籌集700億元（人民幣，下同）資金，在3年內建設3000萬平方米公租房，每套房子的租金價格將控制在市場租金60%以內，以解決低收入家庭的住屋問題。重慶市市長黃奇帆在該市公租房管理局授牌儀式上表示，「700億資金中部分是政府投入，其餘將借鑒香港與新加坡的經驗，向社會融資」。

按照規劃，重慶的公租房大致範圍在一環到二環的500平方公里之內，分21個規劃布局，在21個居民集聚區的商品房中，均布局公租房，以解決重慶50多萬戶中低收入群衆住房困難，形成「低端有保障，中端有市場，高端有制約」的城市住房供應體系。

公租房永遠姓「公」
重慶主城區的鴛鴦、大竹林、華嚴、西永、蔡家片區及西永園區6個公租房項目已開工，建設規模達750萬平方米。預計全年開工建設規模將達1150萬平方米。重慶市的住房體制改革將住房市場化，改為政府供應與商品房的「雙軌」供應，當地試圖通過過放市場總量20%的公租房來消解住房需求，實現公共租賃房、廉租房、經濟適用房的一體化，並藉此平抑房價。

「我們造3000萬平方米公租房投入700億元，700億元的銀行利息以5%來計，是35億元。在資金投入中，有一部分是政府投入，除此之外的利息支出一年是20多億。3000萬平方米公租房有60萬套，年租金收益大致為30至40億，現金是平衡的，不會有壞帳。」黃奇帆表示。

黃奇帆明確指出，公租房永遠姓「公」，由政府建設和管理，不用開發商參與。他稱，香港與新加坡的公租房都是政府主導，社會也能參與。但社會參與不是由房產商建公租房。公租房的建設、主導、投資都是政府。社會參與就是社會的各種資金，包括債券、融資、信託、保險基金等，都可以進入公租房的投資基金當中，因為公租房是有現金流可以平衡的一個體系。香港、新加坡的公租房是良好的金融信用平台，沒什麼壞帳。所以社會大量的資金，可以通過公租房這個融資平台，實現保值、周轉。

7月29日，全國首個公共租賃房管理局在渝掛牌成立，專司住房保障的規劃、政策、分配和監管等工作。黃奇帆稱，重慶市年初確定，重慶的住房體制從完全市場化的單軌制轉變為市場供給與政府保障並舉的「雙軌制」。半年來，大規模啟動了公租房建設，明確了公租房的總體布局規劃，出台了《重慶市公共租賃房管理暫行辦法》。重慶市公租房管理局的成立預示着重慶公租房體系的建立，是重慶市住房體制改革的標誌。

重慶大學建設與房地產管理學院院長任宏認為，大量公租房上市將在一定程度上抑制投資性或投機性購房需求，公租房周邊商品房的租金或將受影響。公租房制度是解決房價過快上漲的有效手段，有助於平衡各方利益，對房地產產品結構起調節作用。

重慶大學建設與房地產管理學院院長任宏認為，大量公租房上市將在一定程度上抑制投資性或投機性購房需求，公租房周邊商品房的租金或將受影響。公租房制度是解決房價過快上漲的有效手段，有助於平衡各方利益，對房地產產品結構起調節作用。

重慶大學建設與房地產管理學院院長任宏認為，大量公租房上市將在一定程度上抑制投資性或投機性購房需求，公租房周邊商品房的租金或將受影響。公租房制度是解決房價過快上漲的有效手段，有助於平衡各方利益，對房地產產品結構起調節作用。

重慶七百億建公租房

港三分之一人住公屋

今日，香港逾200百萬（約三分之一）人口居住在公屋，另有約六分之一人口住在居屋，即全港有逾半人口居住在公營房屋，成為全世界居住公營房屋最高人口比例的地方。

回望50年代以前，香港房屋欠缺規劃，港人居住環境普遍擠迫，衛生環境惡劣，直至政府在1952年成立香港屋宇建設委員會，興建設備較齊全的廉租屋，供中低收入家庭居住。

1953年石硤木屋區發生大火後，一夜間53000多人無家可歸，促使政府斥資興建香港公屋歷史上的第一型公屋，並於60年代初起，推行廉租屋計劃及臨時房屋計劃。1972年，港府宣布一項「十年建屋計劃」，目的是要在10年內建造足夠的公共房屋單位予180萬居民，並於翌年成立香港房屋委員會，建設及管理公營房屋，

並先後提出「居者有其屋計劃」、「私人機構參與發展計劃」及重建徙置大廈。至1987年，政府提出「長遠房屋政策」，增加資助購買居屋的機會，擴展重建舊區計劃和充分利用私人樓宇資源。90年代由於新市鎮的配套設施不足，以致未能吸引投資者及廠家投資，造成新市鎮就業額偏低，居民要回到市區就業，大大增加往返市區和新市鎮的交通負擔，而且新市鎮的配套設施，亦要政府付出龐大的開支，於是在二期新市鎮計劃完成後便停止發展新市鎮，並在九十年代開了「大都會計劃」，又名「回到港口」，把人口重新分配到港口左右的市區，進行大規模填海，興建住宅，以減少龐大公共開支的問題。

至90年代中經濟泡沫，股市樓市屢創新高，整體樓價在1994年初至1997年10月的高峰期，短短3年多之間上升了68%，當時港人平均把月薪的74%用作供樓。為遏止樓價飆升和解決市民居住問題，1997年，香港行政長官董建華即提出「八萬五建屋計劃」，希望10年內全港七成的家庭可以自置居所，輪候租住公屋的平均時間由6.5年縮短至3年，但這項政策的推出之時，不幸遇上亞洲金融風暴，使香港樓價一落千丈，普通私人物業在5年多的時間內貶值70%，很多中產階級成為負資產，香港經濟一片蕭條，直到2003年沙士爆發過後才逐漸復蘇。而這次經驗亦使政府發展公屋的規劃更為謹慎。

▲香港公屋博康邨



▲香港公屋黃大仙下邨