

锐观察

兰州“贫富混居”实验



▲位于北京广渠门北里的京城仁合小区是北京最早的商品房与廉租房配建的小区,“混居”对这里的居民来说并无特别的感觉。

因为“政府主导”下的“贫富混居”,西部重镇兰州得到了全国范围内的“严重”关注。

据报道,为“遏止城市低收入群体边缘化,缩小社会贫富差距”,兰州市近日施行“贫富混居”办法,在商住小区内配建与商住楼外观造型、色泽都一样的廉租房和经适房,推进保障房建设。

此前也有消息称,武汉市将不再成片开发经适房,无论开发什么楼盘,都必须按比例提供经适房和廉租房。另据消息,上海、北京、宁夏、重庆、广西等地,也已经或即将开始在商品房项目中配建限价房、廉租房、经适房。

“贫富混居”,是否堪当“缩小贫富差距”、平缓社会矛盾的中和剂?它真的能够如策划和实施者们所期待的一样,提升城市居民的幸福感知吗?

经适房“配建”廉租房

兰州市安宁区的桃林小区,是被媒体广为宣传的“贫富混居”小区“样板”。

“我们的确在积极探索,努力为低收入者解决住房问题。”但对于媒体归纳出的“贫富混居”这一称呼,兰州市住房制度改革办公室主任孙建中觉得“有点炒作”。

关于在商品房小区里配建廉租房,孙建中表示,经过一段时间的调研,目前已经提上议事日程,今年兰州市政府将会出台相关的政策。具体的做法,会在土地出让时对开发商降低一定幅度的土地价格,要求他们开发出一定比例的限价房。

从2007年开始,兰州市不断扩大廉租房保障范围,提高了人均住房面积标准,还将入住门槛由“低保住房困难家庭”扩大到“低收入家庭”。2010年,兰州市廉租住房保障范围确定为:人均住房建筑面积10平方米以下的人均月收入400元以下低收入家庭。

“桃林小区既有经济适用房,也有廉租房。”孙建中透露,兰州的廉租房和经济适用房都不是“单独一边”或“自成一体”,而是全部采用了“配建”融入彼此,或在一个小区内有几幢廉租房和经济适用房;或在一幢经济适用房内有几十套廉租房,楼房的外观造型与色泽都一模一样。

孙建中说,这种“混居”模式有许多好处:其一,可以不让保障性住房“边缘化”,利于形成拉、帮、带氛围,让贫困户在邻居的积极影响、帮助下,走上发家致富之路;其二,在运行中也不会因为出现小区集体缴

不起水、电、气、取暖费,而出现断停水、电、气等现象,有助于小区管理;其三,不易让某一层次的人全部集聚在一起,更有利于社会和谐稳定。

廉租房将配入商品房小区

据了解,兰州其他几处有“配建”廉租房的经适房小区位于雁滩高新开发区、九州经济开发区、西固区,正在建设中,住户入住最早也要等到下半年了。

其中,在兰州白塔山后面的九州中心花园小区,建有306套廉租房和100套经济适用房,将于今年下半年交付使用。该小区位于九州开发区,其售价仅为每平方米2400元。而与其邻近的创城小区商品房均价则已超过5000元。

据统计,目前兰州有2.4万户居民属于保障范围,该市已开工建设廉租房1.3万套,计划再开工建设7000套,每套房屋面积在50平方米左右,保证80%的保障对象住进廉租房,剩余的20%则通过发放租房补贴的方式给予保障。

据孙建中介绍,资金困难是制约兰州住房保障工作的一大难题。如今年新开工建设廉租住房4316套,需资金4.4亿元,中央财政已下达补助资金逾1亿元,其余资金需省市区三级配套。

此外,建设用地不足也直接制约了保障性住房建设。兰州处在两山夹一河的狭长谷地,土地资源紧缺,廉租房、经济适用房建设用地难以充分保障。

接下来,兰州将进一步扩大保障房覆盖面。据了解,供应对象由中低收入家庭调整为低收入家庭

后,包括公务员、教师等在内的中等收入家庭住房问题日渐突出,农村进城务工者的住房尚未纳入保障体系。

“下一步,我们计划在商品房中配建廉租房。”孙建中说。

“开奔驰的跟骑三轮的能住一起吗?”

尽管兰州当前的举措还并非人们想象中的“贫富混居”,但兰州各界已经开始议论纷纷。

采访中,有兰州市民认为,在理论上,通过“贫富混居”,富者可以树立榜样作用,施与积极影响,让贫困者奋力追赶。然而,在现实中彼此陌生的城市社区里,这种积极影响很难自然而然地发生作用。

兰州巨信房屋中介公司董事长陈学礼表示:按照他的经验,一般是商品房开发中涉及拆迁的,才会出现“贫富混居”这种情况。

陈学礼说:“由于拆迁户都是低收入家庭或者城市周边的农民,所以拆迁的房子往往都供不起暖气费、物业费。”由于这部分拆迁户交不起相关的费用,导致同一栋楼上的居民开了“两个门”,正常缴费的走一个门,交不起费的走一个门。

一位长期关注兰州保障房建设的专家表示,“混居”违背了市场经济最基本的原则。“在一个高档小区里面,安插几个贫困者住进去,显得不伦不类。”他认为,“保障性住房建设属于政府的工作,不应该推给开发商。”

甘肃农业大学副教授贺有利建议,政府应该加大廉租房的资金补贴。他认为:“兰州的做法需要积极探讨,稳妥推进,需要长期的实践检验!住房保障制度需要坚持市场经济的原则,需要综合兼顾我国人口众多、经济基础差、住房保障欠账大、政府的财力有限等因素。”

记者联系了数位兰州本地房地产开发商,一听采访的话题,很多都表示不好说,不能说,或者等了解清楚了再说。

兰州房地产企业兰雅集团董事长宋艾芳在接受记者采访时表示,兰州房管局的这一做法“肯定行不通”,政府要做的不是在商品房里安插廉租房,而是要加大力度增加经济适用房和廉租房的建设和供给。

很多开发商认为,商品房和廉租房不属于一个类型,前者是开发商为有条件的人群开发的优质的住房,而后者则属于政府为无房者提供的最低条件的住房。

一位开发商给记者举了一个例子:假设一个摆地摊的小商贩和一个开奔驰的成功人士住在同一个商业小区,这个小区开两道门,一道门每天进出的是骑三轮车的小摊贩,一道门则每天进出的是开奔驰的人。“那么你说,这个开奔驰的人怎么看我们开发商?” 据《中国经济周刊》

背景新闻

配建保障房政策早就有

“在商品房小区内配建一定数量的保障房,目的是为了推进社会各阶层融合。配建保障房,国家政策早有规定,而且已在全国普遍推行。”住建部权威人士表示。

早在2007年,《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的意见》(国发[2007]24号)规定:新建廉租住房“主要在经济适用住房以及普通商品住房小区中配建,也可以考虑相对集中建设。”

2009年6月,由住房城乡建设部、国家发展改革委和财政部三部委共同推出的“2009-2011年廉租住房保障规划”中,也明确规定:“新建廉租住房采用统一集中建设和在经济适用住房、普通商品住房、棚户区改造项目中配建两种方式,以配建方式为主。”

他山之石

法国的“城市更新计划”

在法国的一些大城市中,“富人区”与“廉租区”泾渭分明,由此引发的社会冲突时有发生。为缓解这一现象,近年来,法国开始推行“城市更新计划”,规定每个社区必须提供20%的社会福利住房,并规定将廉租房建在普通住宅区。同时,法国政府还推行“十万欧元住宅”计划,大量推出售价10万欧元的较低价格商品房,以满足中低收入者需要。

美国的“新城市主义”

上世纪70年代,美国开始出现一种城市规划思潮,即新城市主义,提倡不同收入阶层的人应该混合居住,美国一些地方政府改变了以往集中建设公共住房的传统做法,转而以混合居住作为其根本的发展策略,将面向中低收入群体的公共住宅和商业住宅结合起来开发,允许一定收入范围内的高、中、低收入居民在一定的地域内混合居住。

英国的“配建”政策

英国上个世纪70年代集中建设的许多社会保障性住房已成了穷人的集中地,由此引发的高失业率、高犯罪率、医疗服务欠缺等问题至今还没有得到有效破解。2007年,英国出台政策要求,在批准建房土地时,要求每一个住宅小区必须包括一定比例的、总价在6万英镑以下的低成本、小户型住房。

济南美容美发化妆用品展览会

展商举办：“冬日手舞蹈文化”第六届全国手模表演大赛及模特走秀

时间：2010年8月20-22日

地址：济南奥体国际会展中心(奥体路28号)

免费参观

感谢单位：北京同仁化妆品有限公司

咨询电话：0531-55585678 15169015188

投资高档洗衣店

稳定回报 永续经营

选择比努力重要。这是一个永远不会消失的行业：没有商品制造与库存成本，自由现金流量充裕，风险低；源自法国的健康干洗，权威认证的干洗设备，专业系统的入门培训，完善到位的售后服务。三百多家的成功店铺确保经营效益好，收益高。

热烈祝贺“朵拉”被评为著名商标

6 0531-86117788

金师傅馄饨 诚邀加盟店

◆国家商务部核准并备案的全国连锁加盟企业

◆全国各地四百多家成功加盟店铺经验

◆投资4-8万，拥有品牌连锁店铺

◆门店产品统一配送，免除采购制作之苦

◆上海特色大馅馄饨、特色米线、美味小菜、奶茶

8月加盟济南市前三家免收加盟费

加盟电话：400-6717-888

网站：www.jshun.com.cn

金牌专栏

规格：4.4×5.6/个

联系电话：0531-85196150 85196192 82616676