

## T26a 社会住房政策小组——欧洲住房政策游学团

**中方小组长：**蔡穗声，《南方房地产》杂志社社长，广东经济学会副会长，经济学副研究员

**欧方小组长：**若望·卡瓦荷沙 João CARVALHOSA，葡萄牙市政 Gebalis 公司执行总监、葡萄牙社会住房联络委员会顾问、葡萄牙公用住宅协会副主席



巴黎第17区副市长阿坦纳西·帕里凡先生与团长刘小波合影

## 广东省房协组织游学团赴欧洲考察住房政策

2011年6月15日至6月29日，应欧洲社会住房合作社委员会邀请，广东省房地产业协会组织欧洲住房政策游学团一行11人，赴葡萄牙、西班牙、德国、荷兰、奥地利、瑞士、比利时、法国等八国进行了为期15天的学习考察。

游学团考察学习了欧洲历史文化、经典建筑、城市建设以及社会住房情况。期间，巴黎第17区政府和欧洲社会住房合作社委员会热情接待了游学团一行，双方就中欧社会住房进行了交流。

欧洲社会住房合作社委员会秘书长克莱尔·卢默特女士介绍了欧洲社会住房的概况，

葡萄牙里斯本城市社会住房组织负责人若望·卡瓦荷沙、法国安省社会住房协会会长佐治·比扬、英国诺丁汉社区住房协会会长戴维·理查德森等欧洲社会住房合作社委员会成员分别介绍了三个国家社会住房的特点。“世界邻里日”创办人、欧洲联盟地方联合会负责人、巴黎第17区副市长阿坦纳西·帕里凡先生介绍了“世界邻里日”的情况。同时，游学团还参访法国第三大社会住房企业巴黎市 ICF 社会住房（集团）公司，并考察了该司的巴黎第13区 Chevaleret 街社会住房项目（2006 年建造），以及 Ful-ton 街（50 年代建造）法国城市更新典型项目。

广东省房协常务副会长、惠州隆生集团董事长刘小波表示游学团如期完成欧洲住房政策游学任务，通过座谈会和实地考察，大家对欧洲住房政策有了一定的认识。

云浮市嘉信实业发展有限公司陈革总经理和王建钢财务总监表示，此次欧洲之行很有收获，见识体验了欧洲的社会历史和住房政策。

合富辉煌集团首席市场分析师黎文江此次去法国巴黎等中西欧城市考察、学习当地发展商经营社会住房（类似我国公租房性质）的经验很有感触，回来后根据所见所闻所感，分别写了《巴黎广州两地发展商经营保障房的异同》、《LV 劳力士宝马与豪宅限购限价政策》两篇文章，公开发表。



团友参观巴黎第13区 Chevaleret 街社会住房项目

## 巴黎广州两地发展商经营保障房的异同

黎文江

近日随省房协组织的欧洲住房政策考察团，去法国巴黎等中西欧城市考察、学习当地发展商经营社会住房（类似我国公租房性质）的经验。广州市今年出让商品住宅用地要配建保障房，国内发展商可以参考欧洲发展商好的做法。

### 一、欧洲各国社会住房以公共租赁住房为主，占住房供应总量比重高低不一。

据欧洲社会住房合作社委员会秘书长克莱尔女士介绍，欧洲各国社会住房占住房供应总量由1~30%不等。爱尔兰、德国、比利时、瑞士、意大利等占5~10%；法国、芬兰、波兰、丹麦、捷克等占10~20%；荷兰、奥地利、瑞典、英国、俄罗斯等占20~30%以上。东欧国家公共租赁住房在社会主义体制中曾起到主要作用，现在大部分已私有化，只有俄罗斯、波兰、捷克例外。

目前，欧洲房价攀升，收入没有房价上升快。原来1/3收入用于支付供楼，现在要1/2收入才能支付，买房困难了。欧洲房屋建造成本由于节能、环保要求提高而增加，房价也难以下调。由于全球金融危机的影响，欧洲人收入不升反降，年轻人找不到工作，住房问题引发社会问题。欧洲人现在最担心的事，第一是就业，第二是住房。

有些欧洲国家社会住房供应仍然紧张，英国诺丁汉社区住房协会会长戴维先生介绍，目前，英国有170万人在申请等候社会住房，而预计4年内仅有15万套社会住房供应。因为金融危机影响，政府大幅削减公共支出，民间住房协会建造社会住房要加大资金筹集及提升租金来应对。戴维先生所在住房协会4年仅完成850套社会住房建造。

### 二、社会住房建造资金由政府补贴25%，贷款65%，自有资金仅10%。

我们应巴黎市ICF社会住房(集团)公司邀请，参观了巴黎第13区Chevaleref街社会住房经营项目，以及Fulfon街旧房更新项目。巴黎民营社会住房发展商一年可提供总量25000套社会住房，ICF集团一年可建造1000套，每套实用面积约65平方米。由于社会住房租金比市场价低3~4倍，发展商的投资需要40年才能回本，之后才开始赚钱。可能欧洲社会经济发展比较稳定，欧洲人不像亚洲人那样急于求成。40年对欧洲人来说并非遥远，对我们来说，20年已经等不及了。

ICF 集团在巴黎老城区 Fulfon 街的旧房更新项目，已经启动一年半的时间，目前正在进行搬迁工作。当地规定，65%以上业主同意即可进入拆迁程序，其余不同意的业主可由法院裁决。该拆迁房屋看似很坚固，但已有 50 年以上楼龄，另外也考虑房屋不符合节能环保要求。就地重建后的住房由原来的 130 套增加至 300 套，租金由 300 欧元/月.套增加至 600 欧元/月.套。旧房更新项目投资由政府补贴 25%，贷款 65%，自有资金仅 10%即可。这个投资比例值得我们借鉴。

### 三、发起“世界邻里日”活动，倡导社区内人与人之间建立和谐互助团结良好关系。

第二次世界大战之后，欧洲各国曾大规模在城市周边建造高楼层的社会住房，集中了大量贫困人口，形成贫民窟，从而产生很多诸如子女教育、治安等社会问题。现在已渡过了这段历史，社会住房分散在城区各街道中，已分不清哪一幢是私有还是公共住房了，甚至同一幢楼里夹杂了私有和公共住房。贫富居民同处一起，从而引发欧洲各国“邻里团结互助”活动的开展。每年 5 月底至 6 月初的某一天（今年是 5 月 27 日，明年是 6 月 1 日），定为“世界邻里日”，各地区居民当天都走出家门，带着吃的喝的，在院子里互相交流，加强邻里关系。目前，这项活动已经扩展至 5 大洲 35 个国家，1500 万欧洲居民参加了活动，仅法国就有 650 万居民（占总人口 1/10）参加。对于广州市今后在商品住宅区内配建保障房，从而形成所谓贫富混居如何管理的担忧，欧洲倡导的“邻里团结互助”活动对我们应该有所启发。

2011.7.2.