

城中心保障性住房是城市建设的根本

□ 文 / 百瑞·威尔逊 英国注册景观设计师、中国国际城市化发展战略研究委员会委员



他们得重新粉刷墙壁), 也会把租房当成自己真正的家, 对租房所做的维护远远高于香港的房客。平均而言, 德国房客每租一次房, 会住三至七年, 远远超过其他国家。

房地产繁荣带来的负资产加强了德国人对房价上涨的怀疑。就餐时, 他们并不会坐在餐桌前讨论他们的房产在过去几个月价格上涨了多少。据位于巴黎的经济合作与发展组织数据显示, 经合组织国家在 1970 年至 2008 年间, 房价平均增长了 83%, 而德国的房价却下跌了 17%。即使这样, 买房也很难获得抵押贷款, 因为贷款需要有一大笔存款。这说明在强大的德国文化里, 德国人并不愿意冒险和借款。

收入决定住房负担能力

相比之下, 在中国, 拥有一套房子是中国人最重要的生活愿望之一。房子代表着安全感, 目前中国的年轻人仍然面临着娶老婆之前要先买房这一文化上的压力。年轻人没有一套房子, 那么就很可能晚婚晚育, 甚至不结婚。面对上升的房价, 对年轻人来说, 买房已是不可缺少的金融投资, 否则就只能眼睁睁地看着有钱人通过房地产投机变得越来越有钱。

根据易居中国提供的资讯, 2014 年底, 在中国深圳买一套 100 平方米的房子, 要花费一个家庭平均 21.7 年的收入 (不能有任何额外的开销)。数据表明, 截至 2015 年 6 月, 北京的房价收入比率更是高达 34.7 年, 全国的平均比率达 22.3 年。同样是买一套 100 平方米的房子, 在房价一直贵得离谱的香港则需要 34.3 年, 这使之位居高房价收入比率第三位。虽然提供的数据之间有些许差异, 但不管怎样都可以确信——中国各大城市的生活成本对于老百姓来说实在太高了, 尤其是在房价方面。与中国相比, 美国的全国平均水平只需 3.38 年。美国是世界上房屋租金回报率最高的国家之一。但是在中国, 房屋租金回报率

远低于房价回报率, 使得房屋持有者对买房出租失去兴趣, 干脆让新房空置一段时间, 有时一空就是几年。

可以说, 房价和房屋的数量不是决定人们住房负担能力的主要因素, 收入才是决定人们住房负担能力的主要因素。因此, 要了解保障性住房的挑战就需要了解人们在收入和财富方面的趋势和差距。住房往往是低收入和中等收入家庭的最大开支。

此外, 显而易见的是, 无论是租赁还是购买, 都不应该让人们租得起、买得起房, 还应该租得起、买得起任何地点的住房, 不管是在城市中心还是在城镇的边缘。但如今, 在许多地方, 特别是香港, 人们买不起房, 尤其是买不起市区的住房。这对社会产生了各方面的影响。

价格压力迫使低收入者搬离城中心

随着老居民区的重建和改造, 住房租金价格快速上涨, 因为业主发现, 很多新租户愿意支付更高的房租。收入较低的家庭, 许多人一直生活在这种老居民区, 房租一上涨, 由于负担不起, 他们只能被迫离开那里。在当地再寻租与他们的收入水平相匹配的房子, 这也意味着租房的面积会更小、条件会更差。最终会导致生活在收入底层的人们, 只能租住那些条件差到不能接受的私人出租房, 如在香港那些隔断的板房和笼屋。

作为一种解决方法, 搬到房价便宜的地区也有其相应问题。搬家会带来寻找新学校、新工作或者为了维持之前的生活圈子而多地长距离往返所造成的创伤。住房在工作单位附近, 不仅节省时间、降低生活成本和减少对市政服务的影响; 最重要的是, 人们能维持社会凝聚力, 和朋友待在一起, 保持自己的生活习惯。

建在轨道交通附近和工作单位附近的保障性住房, 在这一快速城市化和城市密度急速增加时期, 已出现严重的不平衡了。城市需要各种层次的劳动者, 从银行家到街道清洁工等。每个人都需要在当地有住房, 住房最好就在他们工作单位附近, 并且他们凭工作的收入能负担得起住房。马路清洁工需要打扫银行家的道路, 这意味着银行家和街道清洁工应该住在彼此附近。

城市保障性住房的短缺可能会导致像警察、消防员、教师和护士这样至关重要人员的流失, 因为他们都找不到离工作单位近的和支付得起的住房。低收入租房者通常

都是不可缺少的服务类工人, 其中包括餐厅服务员、零售文员、收银员、托儿所工人、理发师、维修技术员、保安以及残疾人和退休人员。

形势正在发生变化?

当前形势是由规划师规划、政府赞成造成的。它导致了一个个隔离的、收入特定的社区的出现, 社区位于工作机会稀少的城外, 上班通勤距离长。这一形势在发达国家已结束。在中国, 除了收入低、城市边缘化和大规模住房计划等问题外, 这一形势还没有结束。

过去十年, 混合收入住房——保障性住房发展中一个相对较新的概念, 在全美人气上升。发展好的城市为低收入者和富裕点的居民一起提供城中住房。地方政府似乎更喜欢为低收入居民提供混合收入住房这一解决方法, 因为之前的政策教训告诉他们, 贫民窟这一解决方法并不理想。

奥斯汀的 S.M.A.R.T. (安全, 混合收入, 方便, 价格合理, 交通便利) 住房方案, 为开发商提供了一个基于保障性住房水平的激励计划。这座城市提供了额外的密度和高度差异, 或者说是住房面积 / 土地面积比, 鼓励建设保障性住房和其他社会福利, 如开放的空间及街道景观。开发商预计将建 25% 的保障性住房或支付代理费到城市住房公积金中。

香港继续推进快速解决方案——劳累但可靠的大规模郊区公共住房项目, 但是郊区只能提供很少的工作机会, 因此给现有的交通系统制造了很大的压力。同时, 这一方案不允许在 CBD 地区内建设住宅, 因此它促进了像观塘这种新 CBD 地区的发展。而在中国, 上百年的城中村社区在年轻的城市规划师笔下逐渐消失, 取而代之的是新鲜热辣的有着天价租金并且空置的国际风格的楼房。

即使在像深圳这样的新城市, 绝大多数人口也是那些住在逐渐被拆除的城中村中的务工人员。根据分析师温德尔·考克斯分析, 美国人口的国内迁移跟美国的住房负担能力密切相关, 从 2000 年到 2009 年, 美国主要的大都会城市由于房地产泡沫失去了近 320 万移民。在大规模城乡迁移时期, 人们迁移到城市的整体欲望肯定受住房成本的影响, 特别是对低薪工人来说。在多样、混合的市中心街区没有保障性住房, 所有的工人都住哪里? 没有他们, 他们的工作谁来呢? 