

〔文章编号〕 1002-2031(2010)06-0091-07

韩国的公共租赁住房体系

陈 杰 张鹏飞

〔摘要〕 发展公共租赁住房已被明确为未来我国住房制度建设的重要工作之一。韩国在这方面有很多的经验以及教训值得我们借鉴。韩国公共租赁住房体系的大力发展, 归因于韩国政府采取的“政府引导, 融资支持, 企业运作, 定向供应”的发展原则, 其发展政策以及所取得的相应成效对于我国当前的公共租赁住房体系发展政策的制定有着一定的借鉴意义。“他山之石, 可以攻玉”, 对韩国公共租赁住房体系发展历程、主要内容、发展经验和不足等方面内容进行了详细阐述, 以期对我国公共租赁住房相关政策的研究制定有所启示。

〔关键词〕 韩国; 公共租赁住房; 住房保障; 公共住房政策

〔中图分类号〕 F299.312-6 〔文献标识码〕 A

目前, 我国住房市场存在很多结构性问题^[1], 私人租赁住房市场十分不发达并缺乏规范, 公共租赁住房基本上还是空白。这样住房选择十分单一, 很多人都被迫以买房作为住房的唯一解决方案, 这直接导致众多城市房价居高不下, 老百姓怨声不断。2009年《政府工作报告》提出要“积极发展公共租赁住房”。住房与城乡建设部住房保障司也提出 2009 年将总结各地通过发展公共租赁住房等方式解决“夹心层”住房问题的经验, 研究制定《公共租赁住房指导意见》明确公共租赁住房建设标准、供应对象及相关政策。但发展公共租赁住房, 除了立足现状和历史, 更需要充分吸收国际经验。韩国公共租

赁住房体系的发展超前于我国几十年, 目前韩国已经形成了较为完善的公共租赁住房体系, 这方面有很多经验值得我们借鉴, 同时也有很多教训可帮助我们避免犯类似的错误。

在韩国, 公共租赁住房是指公共部门(地方政府、大韩住宅公社)或私人部门接受国民住宅基金或政府预算所提供的低息贷款并享受相关税收优惠政策新建、收购或改建的住房, 完工以后以低价出租的方式按规定租赁期限向特定人群租赁。经过近三十年的发展, 韩国形成了以永租房、公租房和国租房为主要组成内容的公共租赁住房体系。韩国公共租赁住房体系的大力发展, 应归功于韩国政府采取的

〔作者简介〕 陈 杰 (1974—), 男, 汉族, 福建仙游人, 复旦大学住房政策研究中心执行主任, 复旦大学管理学院产业经济学系副教授, 博士, 研究方向为房地产经济学、公共住房政策与城市经济学; 张鹏飞 (1986—), 男, 汉族, 山东泰安人, 山东大学经济研究院硕士研究生, 研究方向为住房金融和公共住房政策。

〔基金项目〕 国家自然科学基金项目 (NSF70741022)——国际经验与中国住房公积金制度改进; 上海住房保障与房屋管理局 2009 年度软科学重点项目 (FG2009004)——探寻城镇住房制度阶段性发展规律。

〔收稿日期〕 2009-12-10

〔修回日期〕 2010-03-12

“政府引导, 融资支持, 企业运作, 定向供应”的发展原则。

一 韩国公共租赁住房体系发展历程

伴随着韩国现代化和城市化进程的加快, 韩国城市人口急剧增长。1960年, 韩国城市化率仅为39.2%; 到了2005年, 该比率已迅速上升到了89.1%^[2]。城市人口的增长造成了城市住房的短缺, 韩国政府采取了包括增大公共住房建设、住房市场调控和家庭直接金融支持在内的多种措施促进住宅建设和低收入家庭保障性住房的供给。其中, 公共租赁住房被普遍认为是解决低收入居民住房问题的最适宜方式^[3], 然而由于缺乏建设融资支持, 公共租赁住房在1980年以前事实上并不存在。在1971年至1980年间, 韩国共建设了64947套公寓用作租期为一到两年的公共租赁住房, 而这一数目仅占同期住宅建设总数的3.5%^[4]。

1984年韩国通过了《租赁住宅建设促进法(1984)》, 这标志着韩国政府开始重视把租赁市场作为居民住房解决方案的一部分, 公共租赁住房作为一个制度从此开始逐步建立。1987年, 第一个公共租赁住房建设计划——“20万户永租房计划”启动。该计划旨在为住在首尔棚户区的极端低收入居民和1983年至1988年城市再开发过程中需要新住处的居民提供永租房(Permanent Rental)^[5]。然而由于巨大的财政支出和较高的管理成本等原因, 永租房1992年被取消。1990年, 作为公租房一种类型的由私人部门开发的“雇员租房(Employee Rental)”开始出现。1992年, 5年期公租房(Five-year Rental)和50年期公租房(Fifty-year Rental)开始开发建设。在1982年至1994年间, 韩国共建设了634559套公寓用作公共租赁住房, 而这一数目占同期住宅建设总数比例的11.6%^[4]。1998年, 韩国政府提出100万户国租房(National Rental)建设计划, 由大韩住宅公社和地方政府负责开发建设, 该类住房已成为韩国公共租赁住房的主流。2003年韩国政府将先前提出的“100万户国租房建设计划”进行了扩展, 准备在10年内建设150万套可租赁公共住房(其中100万套为国租房, 50万套为10年期公租房), 将公共租赁住房占住宅总数的比例在2012年提高到10%。2007年, 韩国政府“1.31对策”提出将公共租赁住房从2006年的80万套增加到2017年的

340万套, 全部住房存量比重从6%上升到20%。为达到这个目标, 韩国政府设立了租房发展基金(RHE, Rental Housing Fund), 目标是到2019年筹款91万亿韩元(相当于GDP的10%), 平均每年筹款7万亿韩元, 用以建设50万套公共租赁住房。

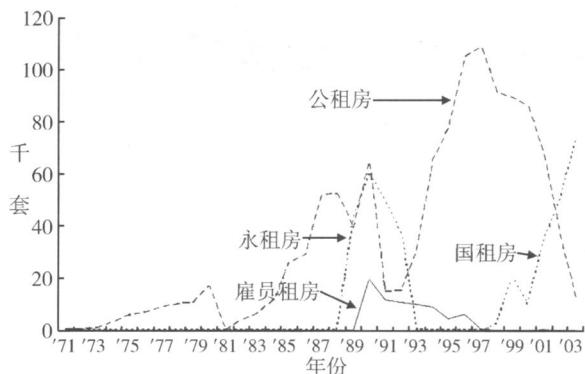


图1 公共租赁住房建设情况(1971-2003)

资料来源: Seo-Hwan Lin (2005)

这样, 经过近三十年的发展, 韩国形成了以永租房、公租房和国租房为主要组成内容的公共租赁住房体系。

二 韩国公共租赁住房体系的主要内容

韩国公共租赁住房按照租期的不同分为长期公共租赁住房 and 短期公共租赁住房(如表1所示)。长期公共租赁住房包括永租房、50年期公租房和国租房(30年期), 短期公共租赁住房包括5年期公租房和雇员租房。不同类型的公共租赁住房在租赁期限、面向对象、租金水平和开发者等方面有着诸多不同。

永租房(Permanent Rental Housing)也称“永久租赁房”, 是专门针对按照韩国生活保障法定义的住房保障目标群体(Residential Protection Target Groups)和自助保障目标群体(Self-support Protection Target Groups)等城市最低收入贫困居民而设计建造的非营利性住房, 完工后永久租赁^[3]。城市再开发搬迁户和烈士家属也可申请永租房。这类住房, 主要是由中央政府或地方政府投入政府预算或者通过“国民住宅基金”的支援而建设起来的, 政府投资一般占房屋建筑成本的85%。建筑面积一般不超过45平方米, 租金仅为市面租金的15%。根据韩国住房交通部2008年的统计, 截止到2007年末, 韩国共拥有190077套永租房, 其中140078套由大韩住宅公社提供, 占永租房总量的73.7%。

表 1 韩国公共租赁住房存量分布 (2007)

| 类型 | 出现时间(年) | 租赁期限(年) | 面向对象 | 租金水平 | 房屋面积(平方米) | 开发者 | 2007年存量(套) ¹⁶¹ |
|----------------------------|---------|---------|---------------------------------|-----------------|-----------|------------------|---------------------------|
| 长期公共租赁住房 ^{[3][7]} | | | | | | | |
| 永租房 | 1988 | 永久 | 城市最低收入贫困户: 平均收入水平的 10% | 69美元 (市价的 15%) | ≤45 | 中央政府、大韩住宅公社、地方政府 | 190077 |
| 50年期公租房 | 1992 | 50 | 城市最低收入户: 平均收入水平的 10% | 140美元 (市价的 30%) | ≤60 | 中央政府、大韩住宅公社、地方政府 | 100007 |
| 国租房 | 1998 | 30 | 平均收入的 25 - 50% 的无房者, 且是住房认购储蓄户。 | 140美元 (市价的 20%) | 60 | 大韩住宅公社、地方政府 | 155637 |
| 合计 | | | | | | | 445721 |
| 短期公共租赁住房 ^{[3][7]} | | | | | | | |
| 5年期公租房 | 1992 | 5 | 无房产且是住房认购储蓄户 | 239美元 | 多数 60 | 大韩住宅公社、地方政府 | 64533 |
| | | | | | | 私人 | 299497 |
| 雇员租房 | 1990 | 51050 | 无房雇员 | 239美元 | 多数 60 | 私人 | 30173 |
| 合计 | | | | | | | 394203 |
| 合计 | | | | | | | 839924 |
| 私人租赁住房 | — | 3 | — | 市价 | — | 私人 | 478036 |
| 其他(押租及地方企业购买) | — | — | — | 市价 | — | — | 16991 |

50年期公租房 (50-year Rental Housing) 是为城市低保家庭、城市再开发搬迁户和无房的残疾者等设计建造的公共租赁住房, 租赁期限为 50 年。与永租房类似, 这类住房主要由中央政府或地方政府投入政府预算或者通过“国民住宅基金”的支援进行建设, 建筑面积不超过 60 平方米, 租金为市价的 30%。目前韩国共拥有 100007 套此类公共租赁住房, 其中大韩住宅公社提供 26254 套, 地方政府提供 20388 套, 重新开发 (Redevelopment) 51334 套。由于巨大的财政支出和较高的管理成本等原因, 韩国政府从 20 世纪 90 年代开始不再开发建设 50 年期公租房和永租房。

国租房 (National Rental Housing) 也称“国民租赁房”, 始于 1998 年提出的 100 万户国租房建设计划, 原计划建设两种类型: 针对最低 20% 收入户的 20 年期国租房和针对最低 40% 收入户的 10 年期国租房, 后来将租赁期限统一扩展为 30 年。其建设标准依据建设交通部公布的最低居住标准制定, 规定典型四口之家的住宅应具有三个独立房间, 最小居住面积不低于 37 平方米。租赁对象为前一年收入不到城市工人家庭月平均收入 50% - 70% 的无房者, 并且是住房认购储蓄户。国民租赁房的申请者

除了需加入预购住房储蓄, 具体分配规则也时有改变。如韩国政府 2002 年 10 月修改规定, 决定向赡养 65 岁以上父母达 1 年以上的家庭优先分配国民租赁房, 向赡养 3 年以上的家庭优先分配 25.7 坪 (合 33 平方米) 以下的公共住宅。国租房是现在在韩国政府实施的最核心的公共租赁住房制度。如表 3 所示, 2007 年新增公共租赁住房 146565 套, 其中国租房新增 110310 套, 占新增公共租赁住房总量的 75.3%。大韩住宅公社和地方政府通过新建、多家庭购买一出租¹和破产后购买² (Purchase after bankruptcy) 等方式增加国租房房源。大韩住宅公社是国租房开发建设的主力, 2007 年国租房新增总量的 94.1% 都是大韩住宅公社开发建设的。而新建国租房成为增加国租房房源的主要方式, 2007 年新建国租房占新增国租房总量的比例达 80.1%。

5 年期公租房 (Five-year Rental housing) 是为低收入无房产且是住房认购储蓄户设计建造的短期公共租赁住房。此类住房由公共部门和私人部门共同开发建设, 私人部门是主力。如表 1 所示, 2007 年韩国建设 5 年期公共租赁住房共计 364030 套, 其中由私人部门开发建设的有 299497 套, 占到总量的 82.3%。建筑面积以 60 平方米为主。租期为 5 年,

租期结束后租户可以依靠住房储蓄和政府提供的其他金融支持,优先买下这种住房的产权。但这与中低收入市民期待的居住安定还是有很大的距离。每当公共住房由租转售时,没有能力买下房屋的租房者便只能去寻找更便宜的住宅。如表2所示,2007年共有64133套公共租赁住房由租转售,占到公共租赁住房存量的7.6%。

表2 韩国租赁住房由租转售情况(2007)^[6]

| 开发者 | 地方政府 | 大韩住宅公社 | 民间企业 | 合计 |
|--------|------|--------|-------|-------|
| 由租转售套数 | 3212 | 21606 | 39315 | 64133 |

雇员租房(Company Employees Housing)是专门为受雇于5人及5人以上公司的无房雇员开发建造的短期公共租赁住房。公司以优惠价格购买下此类住房然后向雇员出租。此类租赁住房是韩国较早出现的公共租赁住房类型之一。建筑面积多以60平方米为主。如表1所示,截止到2007年末,韩国共有此类住房30173套,占短期公共租赁住房总量的7.7%。

三 韩国公共租赁住房体系的发展经验

韩国公共租赁住房体系的大力发展,应归功于韩国政府采取的“政府引导,融资支持,企业运作,定向供应”的发展原则。“政府引导”是指韩国政府在公共租赁住房的开发建设方面给予了相应的土

地、财税、金融政策支持以降低租金水平,从而营造了一个比较完善的政策环境;“融资支持”是指以国民住宅基金(NHF)为主体的公共住房金融体系为韩国公共租赁住房的开发建设提供了长期稳定的融资渠道;“企业运作”是指在韩国的公共住房建设中,大韩住宅公社(KHFC)和民间企业承担主力作用,同时提供公共住宅的管理和维护;“定向供应”是指韩国基于强制住房合同预购帐户制度和严格的住房档案制度的“一户一宅”制^[8],确保公共租赁住房切实受用于中低收入家庭。

公共租赁住房的建设得到了韩国政府的巨额财力支持,并同时调动了公共资本与民间资本的积极性。在韩国,国民住宅基金(NHF)和韩国住宅银行(KHB)所提供的贷款在20世纪90年代曾是韩国住房建设的主要资金来源。在20世纪80-90年代国民住宅基金和韩国住宅银行所提供的贷款曾占到所有住宅建设贷款的80%以上。国民住宅基金主要承担低收入家庭住宅建设的金融支持职能,国民住宅银行则主要负责中等收入家庭的住宅建设金融支持。20世纪末,韩国住宅银行被私有化,其贷款不再存在^[3]。公共部门进行的公租房开发可以从国民住宅基金(NHF)那里得到20年期、固定4%利率的优惠贷款,私人部门进行的公租房建设也可以从国民住宅基金(NHF)那里得到15年期、固定4%-5%利率的优惠贷款。优惠贷款一般可以占到公共租房开发成本的40%-80%,除此外还可以得到很多税收优惠,包括土地获取交易与登记、物业持有等方面的税收减免。

表3 韩国公共租赁住房建设情况(2007)^[6]

| 分类 | | 公共开发 | | 私人开发 | 合计 |
|-----|-------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 大韩住宅公社 | 地方政府 | | |
| 国租房 | 新建 | 83102 | 6126 | - | 89228 |
| | 多家庭购买-出租 | 6100 | 426 | - | 6526 |
| | 破产后购买 | 14556 | - | - | 14556 |
| | 合计 | 103758(94.1%) | 6552(5.9%) | - | 110310(100%) |
| 公租房 | 10年期 ⁴ | 11020 | - | 7181 | 18201 |
| | 5年期 | - | 1040 | 5908 | 6948 |
| | 雇员租房 | - | 1260 | 356 | 1616 |
| | 续租房(Renewal unit) | 2573 | 6917 | - | 9490 |
| | 合计 | 13593(37.5%) | 9217(25.4%) | 13445(37.1%) | 36255(100%) |
| 总计 | | 117351(80.1%) | 15769(10.6%) | 13445(9.3%) | 146565(100%) |

在韩国公共租赁住房开发建设中,大韩住宅公社(KNHFC)承担了主力作用。如表3所示,在2007年新开发建设的公共租赁住房总量的80.1%和长

期公共租赁住房(不包括10年期公租房)总量的94.1%都是由大韩住宅公社开发建设的;在短期公共租赁住房开发总量中,大韩住宅公社与私人开发

各占 37.5% 和 37.1%，由于过高的金融负担，私人部门集中于短期公共租赁住房的开发而较少参与长期公共租赁住房的开发建设。

大韩住宅公社创建于 1962 年，作为住房建设领域的国有企业，专门承担公共住宅建设和城市住宅环境改善等任务。大韩住宅公社开发资金主要来自于国民住宅基金 (NHF)、政府支持、企业债券和商业利润，并拥有取得国民住宅基金低息贷款的优先权。如图 2 所示，商业利润和国民住宅基金贷款是大韩住宅公社的主要资金来源，而政府支持资金仅占了一小部分。与此同时，大韩住宅公社在为中低收入家庭建设住宅时还拥有征用土地的权力^[3]。因此，大韩住宅公社可以以政府评估价而不是市场价从土地所有者那里取得土地。1962-1996 年韩国政府通过大韩住宅公社投资新建了 94 万套公共住房，占同期新建住房总量的 9.6%，其中 89% 提供给低收入家庭租用，这较好地解决了无房低收入家庭的住房问题^[9]。大韩住宅公社现在每年提供约 5 万套公共住房。房屋类型涉及公租房、公租房、永租房、国租房四种类型。统一由其子公司——“新住宅公司”来专门管理物业。新住宅公司下设 12 个分部，提供公共住宅的管理和维护；分部下设 258 个管理处，负责公共住宅的小区物业管理等具体工作。

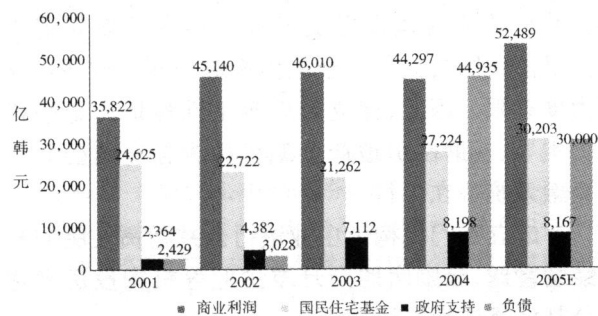


图 2 2001-2005 年大韩住宅公社资金来源

资料来源: Seo-Hwan Lin (2005)

为保证公共租赁住房真正被中低收入家庭享用，韩国建立了基于强制住房合同预购帐户制度和严格的住房档案制度的“一户一宅”制。1978 年韩国修订后的《住宅发展促进法》规定了强制住房合同预购帐户制度 (housing contractual subscription system)。这个制度要求，每一个未来准备购房者，不管准备购买公共建设的还是私人开发的住房，都需要在银行开设专门的保留帐户。住房的登记、交易和买卖都必须通过这个帐户，且每一个家庭只能

有一个住房帐户。住房预购帐户分三种：储蓄 (Savings)、分期付款 (Instalment) 和存款 (Deposit) 三类^[5]。分别对应韩国三种不同的公寓：公共住房、中型安居房 (midsize National Ownership) 和私人商品房。申请国租房和 5 年期公租房需是住房认购储蓄户。实施该制度的关键在于韩国政府在住房方面的仔细审查和严格的档案制度。政府部门对每户购房家庭住房情况都有了解和记录，这有效防止了富人假冒中低收入者享受优惠现象的发生。

四 韩国公共租赁住房体系的主要问题

韩国公共租赁住房体系同时也存在着许多问题，主要表现在：总量供给不足、租期供给结构失衡、地区分布不均和土地取得面临挑战等方面。

韩国公共租赁住房总量供给严重不足。如表 4 所示，2002 年全部公共租赁住房总量约为 102 万套，约占全部 920 万套住房的 7.7%。并且，在 2001 年至 2005 年间可租赁公共住房大幅下降。2005 年底，韩国实际可供租赁的公共住房数仅为 36 万多套，占住房总数的 2.7%，比起荷兰的 40%、英国的 22%、瑞典的 22%、法国的 17%、日本的 7% 有很大差异，是 OECD 发达国家的四分之一水平。通过 2002 年与 2007 年韩国公共租赁住房存量对比可以发现，除 50 年期公租房和 30 年期国租房有所增加外，5 年期公租房和雇员租房均有大幅下降，到 2007 年末全部公共租赁住房总量仅为 83 9 万套。

从租期结构来看，韩国长期公共租赁住房所占比例偏少，而短期公共租赁住房占据了较大比例。如表 4 所示，2002 年的 102 万套公共租赁住房中只有约 27% 提供 10 年以上的长期租赁，5 年期以下的短期租赁占到 70% 以上。长期公共租赁住房占全部住房的比重仅为 2.3%。由于 50 年期公租房和国租房的开发以及公共租赁住房总量的减少，2007 年长期公共租赁住房所占公共租赁住房总量比例有所上升。

韩国公共租赁住房在地区分布上也很不均衡。2000 年底，全国公共住房一共有 197 万套，可供租赁的公共住房 65 万套，占全部住房比例的 5.9%，而住房极其紧张的首尔地区可租赁的公共住房却只有 5.6 万套，且大部分集中在房屋相对过剩、住房普及率超过 100% 的地区^[10]。

表 4 2002-2007年韩国公共租赁住房存量对比

| 类别 年份 | 永租房 | 50年期公租房 | 30年期公租房 | 5年期公租房 | 5年期雇员租房 | 合计 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| 2002 ^[5] | 190077(18.6%) | 87828(8.6%) | 10828(10.6%) | 605631(59.3%) | 38412(3.8%) | 1021477(100%) |
| 2007 ^[6] | 190077(22.6%) | 100007(11.9%) | 155637(18.5%) | 364030(43.3%) | 30173(3.6%) | 839924(100%) |

韩国政府为引导公共租赁住房的发展,在土地取得方面以市价 60% - 80% 的价格提供公共租赁住房开发用地。韩国政府为最大化地利用可用土地进行公共住房的开发建设,推出了“新城计划”和首都圈地区“土地发展计划(Land Development Project)”。土地发展计划的目标是为未来公共住房开发储备土地,但却引发了许多私有产权和征用补偿的问题。由于地方政府的抵制和地方社团的反对,公共土地获取数量受到抑制,以至于从土地获取计划到实际获得土地通常需要五年时间,从而使得公共租赁住房开发进程缓慢。2005年计划获取 462 平方公里公共土地,而实际上获取的公共土地仅为 205平方公里^[5]。由于城市偏远地区土地能够更快更容易地获得,所以,公共租赁项目多集中于城市偏远地带。

五 对我国发展公共租赁住房的启示

住房租赁市场是我国以住宅为主的房地产市场的重要组成部分,公共租赁住房的发展是改善民生实现“住有所居”的重要途径。我国住房租赁市场主要包括公租房和私人住房租赁。其中公租房依旧沿用住房福利下的管理和使用规定,随着住房货币化改革的推进和公房出售,公租房总量逐步下降;同时随着私房比重的逐步增加,私人住房租赁市场有了较快的发展。但由于其缺乏政府部门监管而多处于“隐形”交易的状态,以短期租赁为主,市场秩序不尽规范,其中集体土地房屋出租现象大量存在,城乡结合部和城中村住房实际上成为租赁市场的重要组成部分^[11]。目前,我国城镇廉租房制度初步实施,经济适用房建设在个别城市开始探索发展,但保障型租赁环节仍比较薄弱,尤其是长期公共租赁住房基本上还是空白。韩国公共租赁住房体系的发展对我国公共租赁住房的发展有诸多启示,主要体现在以下几个方面。

1 营造充分的政策环境,推动公共租赁住房发展

目前,限制我国公共租赁住房发展的因素在于

房源获取。通过新建方式增加公共租赁住房面临着土地获取方面的困难。对于地方政府而言,土地出让收入成为地方政府的重要财源,因而地方政府在推广公共租赁住房时积极性不会太高。不仅如此,通过回购方式亦需要有较大规模的资金支持。在没有相应的税收和金融优惠支持的前提下,地方政府和开发商不想也无力大量持有并出租公共租赁住房。因此,营造有利充分的政策环境,在土地、财税、金融等方面给予相应的政策支持来激发各参与方的积极性,进而推动公共租赁住房的发展显得至关重要。

2 完善发展公共住房金融体系,为公共租赁住房建设提供政策性长期融资支持

投资回收期长和利润低是公共租赁住房的显著特点。韩国公共租赁住房体系的快速发展,很大程度上归功于韩国公共住房金融体系的金融支持。1981年成立的国民住宅基金、2004年新组建的大韩住宅金融公司(KHFC)和2007年设立的租房发展基金都是韩国公租房金融体系的重要组成部分,为公共租赁住房建设提供了政策性的长期融资支持。目前我国公共住房金融体系对公共租赁住房支持力度有限。因此,建立起以政策性房地产金融机构为主导、互助性房地产金融机构为补充的公共住房金融系统势在必行。

3 成立专门机构或企业进行公共租赁住房的开发经营管理,鼓励房地产开发企业等机构投资者进行公共租赁住房投资建设

由于公共租赁住房具有长期经营和长期管理的特点,因此可以借鉴韩国经验,模仿大韩住宅公社模式,成立相应国有企业,专门负责公共租赁住房开发经营和后续管理,并在土地取得、开发融资和税收等方面给予相应优惠政策。同时,拓宽企业融资渠道,允许企业通过上市、信托、投资基金、发行债券、资产证券化等方式筹集长期性资金发展公共租赁住房,鼓励各类基金投资经营住房租赁业务。

4 加强住房档案制度建设,加强公共租赁住房供给对象管理

“定向供应”是韩国公共租赁住房体系的重要特点,而定向供应实施的基础是韩国强制住房合同

预购帐户制度和严格的住房档案制度。中国发展公共租赁住房的另外一个重要问题是基于现行户籍制度下的公共租赁住房供给对象的限定。如针对中等收入家庭的经济适用房倘若供给对象仅限于具有本市户籍的居民,这将使更多生活在大中城市、却受制于户籍限制的中等收入者很难享受到福利。另一方面,我国住房档案制度的缺失和家庭收入情况审查不足也给公共租赁住房供给对象的管理带来了诸多限制。因此,应加强住房档案制度建设,完善公共租赁住房供给对象管理,使得公共租赁住房的福利真正为中低收入家庭所享用。

【 Abstract 】 It has been clear that the development of public rental housing will be one of the important tasks in the future construction of China's housing system. During last several decades South Korea has accumulated lots of positive experience and lessons that maybe useful for China. The public rental housing system in South Korea has been developing rapidly during last decade not only its government has put it on the political priority but also it has established a sound framework of financial support and business operation model. These policies are well worth referencing. By providing information of development history and current situations in South Korea public rental housing system, this article aims to stimulate some inspirations to the formulation of relevant policies in China.

【 Key words 】 South Korea public rental housing affordable housing public housing policy

注释

- ¹ 多家庭购买-出租计划 (Multi-family Purchasing-and-Rental Program)。大韩住宅公社收购部分低价位但位于市中心良好位置的现有房屋,进行维修改造,对最低 10% 收入人群以市场租金的 30% 水平提供出租。这样做的好处是可以较快增加低收入者住房供应。大韩住宅公社计划在 2015 年之前提供 5 万套这样的住宅。
- ² 破产后购买是韩国政府最近推出的一项公共租赁住房计划。政府购买破产私人住房并将他们以低租金租给低收入者^[7]。
- ³ 主要是针对社会上的低收入者。高收入者不能享受政府优惠政策,也不受“一户一宅”制度的约束。
- ⁴ 10 年期公租房始于 2003 年韩国政府对“100 万户国租房建设计划”的扩展,准备在 10 年内建设 150 万套可租赁公共住房(其中 100 万套为国租房,50 万套为 10 年期公租房)

参考文献

- [1] 陈杰. 城市居民住房解决方案——理论与国际经验 [M]. 上海财经大学出版, 2009: 134- 142
- [2] 王松涛, 刘洪玉, 李真. 韩国住房市场中的政府干预 [J]. 城市问题, 2009(3): 82- 89
- [3] Chul Koh. Overview of Housing Policies & Programs in Korea

[OL]. <http://cityglance.org/asia/korea/housinginfo.pdf>, 2004

- [4] Lin, Seo-Hwan. Industrialization and Housing Provision for Low-Income Households in Korea [OL]. http://www.koica.go.kr/english/board/new/1205006_1967.html, 2005
- [5] Lee Seung-Hyun. Housing Welfare Policy Innovation in Korea [OL]. http://www.housingfinance.org/pdfstorage/HousingPolicy_SouthKorea.pdf, 2007
- [6] Minister of Land Transport and Maritime Affairs. Land & Housing [DB/OL]. http://www.mln.go.kr/DataCenter/StatisticData/08sta/04/04_1.html, 2009
- [7] Lee Chul-H. Does provision of public rental housing crowd out private housing investment? A panel VAR approach [J]. Journal of Housing Economics, 2007(16): 1- 20
- [8] 唐黎标. 国外如何帮低收入者买房 [J]. 楼市, 2006(4): 38- 39
- [9] 国务院发展研究中心课题组. 韩国如何解决低收入家庭住房问题 [J]. 中国发展观察, 2007(1): 45- 47
- [10] 车学峰. 租赁公寓不足 住房难题加重 [N]. 朝鲜日报, 2001- 03- 12
- [11] 建设部课题组. 住房、住房制度改革和房地产市场专题研究 [M]. 中国建筑工业出版社, 2007: 338- 343

(编辑: 师爽; 责任编辑: 辛章平)