



▲度假区100年前兴建的高级住宅楼

卡特琳娜搬家记

——捷克的合作社和廉租房

◎韩葵/文 徐晖/摄影

廉租房政策一方面保证了低收入者的住房，另一方面限制了房地产业的发展。

办公室同事卡特琳娜今年刚满三十岁，正准备做单身妈妈。说起来，她是在怀上小宝宝以后下决心和男朋友分手的。“为什么呢？”我瞪着她问。我知道他们这些年分分合合，本来以为这回终于稳定下来了。她说朋友是搞艺术的，卡特琳娜无法抗拒艺术家的魅力，可是又期待自己的丈夫是个居家型

男人，真的要做妈妈时，她终于更加认清了自己，就做了了断。

房主偏偏在这个时候要把出租给她的公寓收回去，离预产期还有三个月之时，她开始满大街找房子。望着我担忧的眼神，卡特琳娜笑笑说：“放心吧，我乐观着呢，不会住到大街上去的。”

现在还有合作社吗？

我听说过，捷克人如果加入住房合作社，就有可能分房。我便问她，为什么不去加入合作社？“听说，加入住房合作社之后要等很长时间才能分到房，眼前的问题虽然解决不了，但总归是一条路。”她睁大眼睛，看着我这个外国人，惊奇地问：现在还

有合作社吗?

我抄起电话,拨到朋友皮特那里问个究竟。

很多欧洲国家都曾有合作社的历史,捷克就属于实行合作社制度较早的,起源于1845年,到现在有160多年的历史。合作社的口号是:“一个人做不到的事情,大家联合起来就能够做到!”到二十世纪初,已经发展到涉及消费、生产、农业、加工、购买、销售、储蓄、信用、银行、文化和住房等各个领域。二战之前,捷克斯洛伐克共拥有13526个合作社,以消费和农业为主,住房合作社属于集资建房的性质。

皮特告诉我,他父母就是加入合作社之后才买公寓的,入社时缴纳了一笔钱,可以解释为“取得会员和住房资格”的费用。等了很多年,终于分到房子。分房的标准一两句说不清楚,年龄、学历、工龄、职位等很多条件综合在一起。分到的房子是合作社产权,不是私人产权。皮特说:“有趣的是,那时候如果能把小房子调成大房子,不需要付差价,从大房子换成小房子,也得不到什么补偿。当然换房子不是自己说了算,否则,谁愿意以大换小啊。”

1989年社会转型以后,住户可以从合作社购买产权,从而变成私人所有。一般情况下,合作社的房子,在房地产局是整栋楼集体登记的,为了把产权转移给住户个人,就需要先把整栋楼的集体产权分割成一户一户才行,销售还需要得到社员们同意。

一个朋友记得早年间,家里从合作社把房子产权买下来,签了20年的转让合约,每个月支付月供。总体下来,也就是二十多万克朗(按照当前汇率,约6万~8万人民币),他们享受的是从过去年代遗留下来的转型优惠。买下来以后,私人业主就可以登记在“房产所有人”那一栏了。这些年,很多合作产权私有化,有些合作社的产权房卖光了,也就解体了。

当然还有巨大数量的合作社产权房存在,这种公寓可以进入二手房市场买卖,比私人所有权的房子稍微便宜些,但是不对外国人和公司开放。这类房屋通常花很少的钱就能够转移产权,差价并不那么明显。

皮特告诉我,没听说有哪家住房合作社开发新房了。

廉租房要取消

卡特琳娜和我一起打开搜房网站,看看产权为“合作社”的二手公寓能卖到什么价格,市区40、50平方米(室内使用面积),大约160万~250万克朗,就是4万~5万克朗每平方米(约合人民币1.3万~1.7万),这些多数是20世纪70~90年代盖的大板楼,对卡特琳娜来说还是贵了,她还从没现实地想过要申请贷款做“房奴”。

捷克的房屋风格,随年代也在发生演变。市中心的黄金地带集中了几个世纪之前的古典建筑,市中心外围是早年的城市边缘。随着城市扩大,现在已经变成市区很好

的地段,多是上世纪50、60年代以前建造的砖结构公寓楼。

在北京很多所谓“苏联式”住宅,和这些房子的结构相似。公有制时期没有私人开发的住宅,特别是70到90年代间,建造的多是七八层到十来层的预制板楼,分布在城市外围。我国从70年代末开始,也建了很多这样的塔楼或者板楼。现在,人们不喜欢灰突突的“大板楼”,于是,近年新开发的楼房,不管是国家、市政,还是房地产商,都更重视色彩和形状搭配,配套设计比过去更周到,基本上都带有地下车库。地下室有每户人家的储藏室,这个设计习惯是一直延续的。其中,越来越多的楼房回归砖结构,根据开发者的评估,和市政规划要求,四层、五层的楼房很多,十多层的也有。市区中段和外围,散落着很多平房街区,是独栋或者连体别墅,郊区以这种一栋一栋的房子居多,楼房相对少。

房屋结构呢,这里的人们不习惯说“二居室”、“三居室”,而是说“2+1”“3+K”“3+1”等等,比如“2+1”的意思,就是有2个房间,还有一个单独的厨房,这个厨房,可能比较小,只适合做饭用,也可能比较大,可以放下吃饭的桌子。“3+K”就是有3个房间,其中一个房间带厨房设施,不同于“2+1”的厨房,这个房间大,适合兼做饭厅和客厅。说楼房公寓和独栋平房小楼,人们都会用这个概念,外加使用面积,来说明大小和结构。

卡特琳娜接着从网页上把产权为“其他”的公寓过滤筛选出来,这些真是便宜,28万、39万、54万……(约合人民币10万~20万),介绍资料里写着每个月要支付的租金金额。

这是购买廉租房租约,就是政府提供的廉租房,持有人把租约转让,获得转让费,出钱购买租约的人获得的好处则是相当于市场租金三四成的低房租,这笔投资还是挺划算的。可是廉租房政策就要取消了,现在花几十万买个租约,明后年就和随便在市场上租房花一样的钱,不是等于把投资丢到窗户外面吗!又轮到睁大眼睛,好端端的,为什么要取消呢?

我一直对捷克的廉租房政策有兴趣,就

▼公寓室内的一角



请卡特琳娜帮我约了访问社会发展部，我对她说：“正好我也顺便帮你咨询一下，到底什么时候取消廉价租金！”

居者有其屋

社会发展部座落于布拉格市中心老城广场的一栋巴罗克式建筑，年轻的希内克·约尔丹先生把我们带到二楼会议室。

他介绍说，2008年捷克全国1200万居民，拥有住房450万套，其中20万套闲置，430万套在使用中。按照产权划分，有250万私人产权，200万套国家、市政、合作社所有。接下来希内克从1948年讲起，那时候捷克斯洛伐克开始实行计划经济，普遍国有化，其中二战以后，由于战争中人口减少，以及战后赶走大量原本在捷克居住的德意志人，凭空出来很多闲置的房子，更加理所当然地变成国有资产。国有房按照计划价格出租，由“房管部门”管理，分房标准和我们国家执行多年的方式方法类似。

1950年代开始，政府在当时的城市中心周围，建了很多公寓楼房，但还是远远不能满足民众需求，很多家庭两代同堂甚至三代同堂，而要等到一套住房甚至需要十年时间。捷克著名作家康图尔多娃写于60年代的小说《洪水之后》有这样的描述：“我在房管局排着队，为次序先后与人争执不休，但怎么也弄不明白别人是怎么弄到房子的，他们根本没在房管局露一脸，房子就搞到手了。”

于是，1978~1990年，形成了大力兴建预制板楼的高潮。社会转型后的二十年，国家、市政所有权的廉租房政策还继续实施，以每年4万套的进度兴建新住宅，新住宅的设计也与时俱进，虽然还是预制板楼居多，但是设计风格和配套设施就改善多了。

在1990年以后，捷克私有化进程是很快的，但是国有市政所有的廉租房政策却走得很小心。当时有这么一个情况，1948年强行国有化的住宅，从1990年代开始逐步返还私人，房子公有的时候是空的，还回的时候，里面住满了人。从逻辑上说，收回产权的房主有自由处置自己房子的权利，但是，总归不能把里面的住户都轰出去，所以，政府就



有了附加条件，私人房主还需要延续政府的优惠租金。政府自有它的道理，特别是这些市中心的老房子，有很多上年纪的住户，在那里都住了大半辈子，我们不能一旦市场化，就把他们逼走，我们希望这些老人还能留在住惯的老屋。还有政府自建的那些廉价出租的公寓楼，如果有私人公司要从政府手中购买，都必须接受附加条件，延续优惠

租金。

廉租房的租金，全国平均1欧元每平方米每月，首都布拉格价格最高，一套50平方米的公寓，月租150欧元，市场上租这样一套大约300~400欧元。捷克人的全国平均月工资水平800欧元左右，最低工资限额约合300欧元。希内克特意用比克朗更国际化的欧元对我说明。



▲ 左上：南捷克州乡村的老房子
左下：布拉格市中心老城广场
右上：布拉格市区的住宅楼
右下：捷克社会发展部发言人

个人PK政府，政府告败

可就在2005年，也就是捷克加入欧盟的第二年，就有人把捷克政府告到欧盟的人权法庭，说政府的优惠租金违反了人权法，不公平竞争侵犯了私人业主的权益。私人业主做投资，把房子放到市场上出租，是为了挣钱，偏偏有政府不断兴建的廉租房比着，谁有本事和他们斗啊！还有那些被返还产权的房主，明明是拿回了自己的房子，却必须按照别人定的租金出租那些本想投资，从政府手里买了廉租楼产权的商人，也必须继续政府既定的租金，恐怕收上来的钱，连修窗户、修管道都不够用呢。政府人性化却侵犯了业主的人权。

希内克说廉租房的存在，在一定程度上制约了房地产市场的发展，必须要改革。

目前在讨论，用什么样的政策来替代廉租房。比如说，租金完全市场化的同时，发放特别租房补贴，是比较可行的办法。发补贴的形式，可能是补贴到无房产低收入的人头上，或者补贴到无房产而且能证明租房住的人头上，也可能给对出租房子给这些困难无房产的个人或公司免税，或者把租房补贴，作为租金分担直接付给出租者。同时，政府还要逐步放手，把握有产权的房屋，转给地方市政，或者销售给私人、公司，就是说，中央政府不再参与房屋出租，而是通过社会福利政策配合市场，来解决低收入无房产者的居住问题。

目前已经有15万套新建的政府产权房，按照市场价格出租，政府计划2006~2012年之间逐步完成租金市场化和租房补贴的改革。要是现在就一下子改革，会影响到4万户人家，2000户人要睡到街上去。

我们的朋友也在担心间接受到改革的影响，他们小两口和房东合住在市中心一套很宽敞的老式公寓，有单独的卧室、厨房和卫生间，房子是房东从楼主那儿租的，租金很低，分租给他们也很便宜。可是，最近房东说国家政策要有变化，楼主很快会涨价，他租不起就要搬走，朋友也就没机会间接享受廉租房的好处了。

我问社会发展部如何评价与市场化并行20年的“廉租房”政策，希内克说，成功之处是帮了很多人的，政府必须考虑所有的人，

低收入者没有积蓄，支付不起买房的首付，廉租房是现实可行的。失败之处呢，他态度更加坚决，应该在20年前就一步到位，用福利补贴制度，给人们更大的自由度，给市场更大的自由度，而不是拖到现在才改。

马后炮容易，谁又知道当初一步到位，社会是否有足够的接受能力，政府是否有足够的实施经验呢？

为“后廉租房”时代准备

我记得卡特琳娜的事儿，就问希内克：一旦取消计划租金，近几年从别人手里购买廉租房租约的人岂不是要受损失？不等我说完，他就斩钉截铁地说：“那是违法的！”在二手房市场大行其道的这种租约买卖本身就是违法行为。可是，在购房网上、人们都堂而皇之地标售租约啊。希内克耸耸肩膀，他无法否认这个事实，而且买方和卖方达成协议后，需要到有关部门办理租约过户手续，就是说，有关部门对这样的情况也不闻不问，睁只眼闭只眼。

卡特琳娜去房管部门咨询了，人家告诉她可以递交申请，不久就会有一次评估，但是像她这样的情况还不属于困难户，比如可以搬回家和父母一起住，比她更需要住房的人多着呢，所以，不要抱什么希望。听卡特琳娜这样讲，我问，那不会有人凭借和评估委员的关系，或者通过贿赂，得到廉租房呢？难说，既然存在漏洞，就难保不出状况。

卡特琳娜还是递交了廉租房申请，就算租金改革以后，“后廉租房”的价格肯定还是很公道的，而且租住的期限有保障。

同时，她在继续找房子，要赶在孩子出生之前找到落脚处。连着看了几户，房东都不同意给她出具“居住地址证明”，这是我们外国人在捷克申请居留签证需要的材料之一，证明我们有地方住，她是本地人，要这个干什么？卡特琳娜告诉我，没有自有房产而租房住，有相应的租房证明，可以申请特别的租房补贴，这和我从社会发展部那里听到有关联。

预产期之前的一周，她终于租到一处条件不错肯出证明的公寓，搬进新屋，静等小生命的来临。■

只要是本国公民都可以申请廉租房，没有收入限制，也没有附加条件。这么说来，既然有这么好的事儿，就算是住房宽绰的富人，申请下来一套到市场上出租，转手就赚一二百欧元多好。当然，规定上是每个公民都绝对享有同等权利，执行的时候会考虑具体情况。事实上，廉租房帮助了很大数量的底层民众，使得居者有其屋。