

◎ 反方

不能用城管思维解决“群租”问题



■ 文 / 王 淼

住建部出台的租房管理新规，本意是在限制群租房，保护租房者利益。佛语说：“菩萨畏因，凡夫畏果。”对于群租造成的危害，早有专家从破坏住房结构、扰邻、影响治安、增加公共资源消耗等方面进行过分析，也有人担心那种住进十几二十人的群租房会成为中国特色的贫民窟。从网上反映的情况看，作为群租房的租房者，对这种现状也并不满意。问题是大家都能看到的，但是解决这一问题却并不简单，如果仅仅纠结于群租现象本身，用行政命令痛下杀手，恰恰是颠倒了因果。

“群租”出现的深刻背景是近年来大城市房价、房租暴涨而普通劳动者收入始终在低位徘徊。目前，合理的房租占收入比是多少，并没有一个科学的比例，但我们可以用银行审贷条件为参照进行一个衡量。一般银行审贷的原则是，月还款额不超过房主家庭月总收入的40%。那么，这个40%应该

可以看作每月房租参考值的上限。以上述收入在2000元以内的劳动者为例，他们所能承受的房租最多不到800元，而月收入不足千元的那部分人，可以支付的房租应该只有三五百元。

对于租房者而言，群租只是他们的不得已选择而已。不拼房，让他们吃什么，穿什么？

如果我们下决心解决群租的问题，关键是要扭转这种畸形的房租收入比。从国家层面看，一是要加快收入分配制度改革，使民众的收入能有一个较大幅度的提高；二是加快保障房建设，通过大量的公租房、廉租房的上市，使房租合理下降，至少使刚毕业的大学生有房可租。

从世界范围看，大量的人口都是靠租房生活。而我国住房产权自有率是82%左右，而作为发展中国家，正常情况下大概有30%的人群可以买房，70%都应该是租房群体。因此，借鉴世界经

验，满足低收入者的租房需求应该成为政策关注重点之一。对于我国目前而言，一是要解决好公租房的供应的问题，二是公租房要有一个相应较低的价格。在这方面，法国的经验值得重视。法国的“低租金住房制度”规定，任何一个城镇的廉租屋比例不得低于20%。目前，法国租房市场的主流就被廉租屋所占据，全国17%的人口住在总数多达约460万套廉租屋内，有些城市的比例更高达30%。而入住廉租房的租金，仅为商业租房租金的1/3左右，最低仅为1/6。

从2010年开始，我国各地开始加大公租房等保障性住房的建设力度，如“十二五”北京市住房发展的初步思路是，加大政策性住房的比例，降低商品住房的结构比重。北京市委市政府决定，2011年公租房建设比例要扩大到保障房建设规模的60%以上。随着大量保障性住房的建设，低收入者的租房需求将有望逐

步得到缓解。但值得注意的是，公租房要合理确定租金水平。2010年8月，北京市建委公布了三个公租房项目成本租金为从22元/平方米/月到30元/平方米/月后，立即遭受外界巨大质疑，其原因就是租金与市场价格相距太小。因此，在保障性住房的价格形成上，我们还需要更好地借鉴国外的经验。

因此，我们必须认识到，作为高房价的伴生品，高房租的解决还需要一个过程。我们现在最担心的是，我们用这样一种为维护城市的光鲜对小商小贩一抄了之的“城管思维”来解决这一问题。如果这样做，受到伤害最深的还是那些贫困的租房者，甚至会将一些人生活逼入绝境，引发更大的社会矛盾。也许有人说，这一政策还没有实施，你们怎么知道一定不行？笔者想强调的是，作为政府部门的管理者，可以“朝令夕改”，但老百姓可受不了这番折腾。