



Housing Express

September 2010

房管專訊

Publication of Chartered Institute of Housing Asian Pacific Branch
英國特許房屋經理學會亞太分會刊物

中國公共住房政策 Public Housing Policy in China



Contents

Contents	1
Message from the Chairman	2-3
Cover Story	
中國公共住房政策概覽	4-7
廣州住房保障的現狀與前景	8-10
上海公共住房政策體系及主要特點	11-14
以公共租賃住房為主 架構完善住房保障體系	15
Updates of the Region	
澳門房屋問題	16-18
Housing Updates in Korea	19-20
Social housing in Hanoi, Vietnam: many hurdles to overcome	21-24
CPD Corner	
大廈公契與「狗」	25-26
滿洲里的房地產與物業管理	27-31
Branch News	
Branch Activities	32-35
Upcoming Events	36
Review of CIH Membership Structure	37-38

Message from the Chairman

英國特許房屋經理學會亞太分會主席的話



Hi everyone, hope all of you are doing well! I am much pleased that I can share with you through this report in Housing Express again. The year of 2010 has passed more than half already, and I wish to give you an update on the few issues I have mentioned in March 2010.

1. **Building Management Professional Service Scheme (BMPSS):** Since the Scheme has been launched from 1 April till now, the expert volunteers have visited more than 1,000 units of target clusters. Through the contact with owners and explanation to them on the benefits of formation of owners' corporations, preparation of management audit reports for the target buildings, and provision of relevant information regarding the various management and maintenance assistance schemes, etc., we got the breakthrough on formation of the first owners' corporation under the Scheme in early July. I would expect that we can assist more needy owners living in aged buildings in the near future. I would like to take this opportunity to cordially express my gratitude to all expert volunteers who contribute their efforts in this Scheme.
2. **Joint Forum of Hong Kong Professional Property Services Alliance (HKPPSA).** The Alliance, formed by the Chartered Institute of Housing Asia Pacific Branch, The Hong Kong Institute of Housing (HKIH), Hong Kong Institute of Real Estate Administrators (HIREA) and Hong Kong Association of Property Management Companies (HKAPMC), held a forum on management and maintenance of aged buildings on 15 May 2010. After the active participation and discussion of the members in the forum, the Working Group summarized views from all parties in concern and prepared the Summary Report to assist the Government in shaping a timely strategy to resolve the long-standing management and maintenance problem of aged buildings. HKPPSA submitted the Report to the Development Bureau by end June.
3. **Proposed Licensing of Property Management Companies and Individual Managers:** The Branch, HKIH, Housing Managers Registration Board (HMRB) and HKAPMC have actively engaged in the development of the issue in past few months. Regarding the paper titled "Regulation of the Property Management Industry and Related Building Management Issues" prepared by the Home Affairs Department (HAD) for the discussion of LegCo Panel on Home Affairs on 9 July, we submitted our views in writing to HAD and Legislative Councilors including the Panel Chairman, Hon Ip Kwok-him, GBS, JP; in which, we expressed that we all support and welcome the proposed mandatory licensing system for regulation of both the property management companies and individual managers. I attended the Panel meeting on 9 July and noticed that all Legislative Councilors present expected the administration to expedite the legislation works and HAD to report back to the Panel on the progress in October.

Besides, some Executive Committee members and I have attended the International Housing Conference and Exhibition in Harrogate, UK, in June. The AGM of CIH was held on 22 June; in which, Professor Paddy Gray, was elected as our President for the coming year. Another resolution made in the AGM was to consolidate and simplify the different membership categories to two only i.e. CIH Chartered Member and CIH Member with effect from 1 January 2011. And there is an article in this Issue detailing the latest situation. If you wish to meet Paddy, please mark your diary early to reserve the night on 5 November (Friday) to attend our Joint Annual Dinner with HKIH, so that you can meet and chat with him directly to understand how he will lead CIH in future.

Last but not least, to facilitate the early planning of the Branch's celebration of our 45th Anniversary in 2011, the relevant Organizing Committee was formed with myself as the Chairman and the first meeting was held on 29 July. I sincerely hope that you will participate into the celebration activities actively and enthusiastically.

Sanford Poon
Chairman

Chartered Institute of Housing Asian Pacific Branch
September 2010

大家好！很高興能夠再次在「房管專訊」和您們作報告。轉眼間二零一零年已過了大半，現在就我於三月時所提及的幾件事，向大家講講最新發展。

- (一) 「大廈管理專業服務計劃」：本計劃從四月一日開始至今，各專家義工已走訪逾千個目標單位，通過接觸各業主及詳細講解組織業主立案法團的好處、制備樓宇核查報告及提供各類樓宇管理維修支援計劃的資料等，我們已於七月初成功協助首個在本計劃下成立的業主立案法團。本人殷切期望在不久之未來，我們可透過計劃協助更多有需要幫助的舊樓業主。在此，本人誠懇地感謝各專家義工過去所付出的努力。
- (二) 香港房地產專業服務聯盟於五月十五日主辦的聯合論壇：經過當天眾多會員的踴躍參與及熱烈討論後，工作小組匯集了各方意見，擬備好就長期存在的舊樓管理和維修問題的總結報告，並於六月尾遞交特區政府發展局參考。
- (三) 擬議的物業管理公司及房管經理的發牌制度：過去數月，本會、香港房屋經理學會、房屋經理註冊管理局及香港物業管理公司協會（三會一局）積極關注有關事態發展。三會一局並就民政事務總署向立法會民政事務委員會提交之「規管物業管理行業及相關的大廈管理事宜」文件向民政事務總署、立法會議員（包括民政事務委員會主席葉國謙議員）遞交書面意見，表達我們一致支持及歡迎當局以「強制發牌制度」同時規管本港物業管理公司和房管經理的訴求。本人亦親自出席旁聽民政事務委員會於七月九日的會議，得悉各出席議員均希望政府應盡早開展有關立法工作，並要求民政事務總署於十月再到立法會匯報工作進展。

除此以外，本人及幾位執行委員會委員參加了英國總會六月份於Harrogate舉行的國際房屋會議和展覽會。期間，總會的週年大會亦於六月二十二日舉行，選出了Professor Paddy Gray作為來年總會新一屆會長。大會並議決將現行的多種會員類別綜合及簡化為兩類，即「英國特許房屋經理學會特許會員CIH Chartered Member」及「英國特許房屋經理學會會員CIH Member」由二零一一年一月一日起生效。在本期房管專訊內，我們另有專題文章詳述有關最新情況。如大家想與新任會長會面，請預留您們十一月五日（星期五）晚上的時間，出席本會與香港房屋經理學會聯合主辦的週年晚宴，屆時大家可與總會會長直接交流了解他如何帶領學會未來的工作。

最後，為了更好地籌劃明年亞太分會四十五週年的會慶事宜，相關的籌備委員會已經成立，由本人出任主席一職，而我們的第一次籌委會會議已於七月二十九日召開。冀望各會員能夠積極參與來年的會慶活動。

英國特許房屋經理學會亞太分會

主席 潘源舫

二零一零年九月

中國公共住房政策概覽

陳杰



中國在1978年由鄧小平發起的住房制度改革，歷經20年的曲折探索，終於在1998年完成了從福利分房制度到商品住房制度的根本性轉變。住房不再由政府無償分配後，因為有利可圖，投資熱情被空前激發，住房供應不再成為中國城市的老大難題，如1998-2008年中國城鎮住宅年平均竣工面積達到6.13億平方米（含非商品住宅），是1982-1998年平均數的2.4倍，這10年間光由開發商提供的商品住宅就累計達到3300萬套，多解決了1億多人的居住問題；住房總體上也不再短缺，2008年底中國城鎮人均住房建築面積達到28平方米，是1978年的4.2倍。

然而住房成為商品化後，也隨之帶來一系列問題。作為一個新興的市場，住宅價格難以抑制的持續高漲，遠遠高於同期收入增幅。筆者有研究表明，自1998年之後，中國城市房價收入比居高不下，始終在10以上（商品住宅總價與家庭年可支配收入的比值），中低收入家庭對商品住宅的承受能力更加脆弱。事實上，中國政府在90年代的房改當中就意識到中低收入家庭的住房問題是不能完全用市場來解決，也採取了多種辦法去力圖緩解這部分人群的住房困難。然而由於中國政府對經濟增長的需求非常強烈，把住宅房地產看作一個經濟增長來源的考量往往壓過實現“居者有其屋”的社會政策訴求，住房保障在大多數時間是被忽視或遠排在經濟發展政策之後。

儘管這樣，中國還是初步建立一套公共住房政策體系。中國公共住房政策可以分為三個組成部分：一、經濟適用房；二、廉租房；三、公共租賃房。

一、經濟適用房

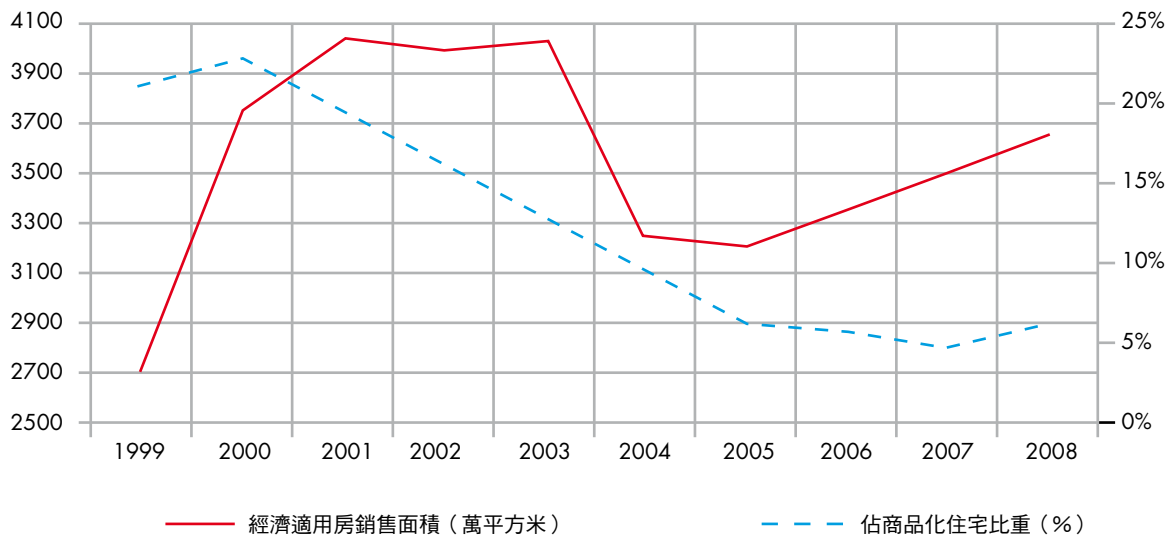
1991年國務院在《關於繼續積極穩妥地進行城鎮住房制度改革的通知》中提出要“大力發展經濟實用的商品房，優先解決無房戶和住房困難戶的住房問題”，是第一次在政府文件中出現跟經濟適用房相似的字眼，也確立下了日後經濟適用房的基本內涵。到了1994年，由建設部、國務院房改領導小組、財政部聯合發佈的《城鎮經濟適用住房建設管理辦法》提出，要“建立以中低收入家庭為對象，具有社會保障性質的經濟適用住房供應體系”。該《辦法》要求，經濟適用房的價格按建設成本確定，以微利價出售，只售不租。其成本價由7項因素（徵地拆遷費、勘察設計費、配套費、建安費、管理費、貸款利息、5%以內的利潤）構成。出售經濟適用房實行政府指導價，其售價由市、縣人民政府根據以上幾項因素綜合確定，並定期公佈。這些要求成了日後建設經濟適用房的基本原則。但當時開發商還沒興起，經濟適用房基本都由政府行政部門出資和組織建設¹。

1998年7月標誌性房改文件（《國務院關於進一步深化城鎮住房制度改革加快住房建設的通知》國發[1998]23號文）中提出“建立和完善以經濟適用房為主的住房供應體系”，但這個“供應主體”除了個別地區熱情很高，絕大多數地方從來就沒有實現過。



2003年8月《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》(國發[2003]18號文)中，經濟適用房由“住房供應主體”改為“具有保障性質的政策性商品住房”，而“住房供應主體”被商品房所替代。這個改變被認為是中國住房制度最終邁入市場化階段的標誌。此文出台後，各地經濟適用房供應量開始止步不前，甚至連年遞減。即使有限的經濟適用房，由於把政策性住房和商品住房混淆在一起²，界限模糊，實踐中各地方各行其是，實際很難有保障作用。

多年混亂後，2007年5月，在中國住房保障制度建設中具有里程碑意義的《國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》(國發[2007]24號文)再度強調經濟適用房的作用，並明確規定，“經濟適用房供應對象為城市低收入住房困難家庭”，並提出經濟適用房購買者只擁有有限產權，這相對劃清了經濟適用房與商品房之間的界限³。



縱觀1999-2008年，中國累計銷售經濟適用房3.5億平方米，佔同期商品化住宅比例為7.82%，但總體上無論自身銷售面積還是佔商品住宅的比重都呈逐年下降趨勢。

經濟適用房目前在中國還存在很多爭論。焦點之一在於，經濟適用房制度的重心到底是放在“保障性”——定向供應困難對象的福利品，還是“經濟性”——低價微利的商品，仍然沒有得到很明確的解決。住房保障需要經濟廉價的住房，但廉價住房不代表就是保障性住房，尤其是因限價而“人為廉價”的住房很容易成為尋租腐敗和投機暴利的溫床，有關經濟適用房分配中的醜聞近年來屢見報端。可惜政策實

施者往往只關注經濟性，因為容易測度和表像化，卻忽視了是否真正達到住房保障的本來目標——是否把住房給了最需要的人。此外，經濟適用房很多時候也不“經濟”⁵。對經濟適用房的定價沒有統一標準，交給各個城市負責，不少地方的經濟適用房的價格不比商品住宅低多少，甚至一些地方在本世紀早期還略高。筆者的研究發現，經濟適用房的價格對大多數中低收入家庭仍是沉重負擔。

2008年後，不少省市如河北、遼寧、山東、雲南昆明等地已經先後宣佈停建經濟適用房，把住房保障的重點轉向廉租房或貨幣化補貼形式。

二、廉租房

廉租房是專門面對城市特困家庭的住房保障措施。與經濟適用房相比，廉租房只租不售，房源來源多樣化，往往是老公房為主，在實際運作中還分為實物配租和租金補貼兩種形式，很多時候只收象徵性租金。以廉租房實行情況較好的上海為例，截至2009年底，上海廉租房的受益家庭累計達6.6萬戶，其中2009年新增1.9萬戶，政策覆蓋面從“低保”住房困難家庭逐步擴展到“低收入”住房困難家庭，目前准入線是人均月收入960元和財產低於12萬元。實物配租情況下，所資助承租家庭支付市場租金的5-10%，其餘由政府補貼給出租人。但目前上海實物配租僅佔12%，政府宣稱在兩三年內提高至25%。

從全國層面來說，1999年4月建設部就頒佈了《城鎮廉租住房管理辦法》（建設部令第70號），2003年12月再次出台《城鎮最低收入家庭廉租住房管理辦法》（建設部令120號）來取代前者，2006年5月國務院37號文中更要求各個城市都要在2006年年底前建立廉租房制度，並確定廉租住房建設規模，落實廉租住房資金籌措管道，特別提出各城市政府要

將土地出讓淨收益的一定比例用於廉租住房建設，各級財政也要加大支持力度。2007年中共十七大報告寫入了“健全廉租住房制度，加快解決城市低收入家庭住房困難”。2007年5月國務院24號文更把廉租房制度上升為中國住房保障體系的核心地位。

但廉租房的福利性特點，決定了其開發與運作面臨諸多困難，尤其資金和土地一直沒有落實機制，發展十分緩慢。1999年至2006年全國廉租住房新開工量累計僅為7.8萬套左右，累計投入資金僅為70.8億。這個局面直到最近幾年才有所改觀。2007年，全國安排廉租住房資金77億元，超過歷年累計安排資金的總和。根據住建部等2009年頒佈的《2009年-2011年廉租住房保障規劃》，三年內全國應新建廉租住房518萬套、新增發放租賃補貼191萬戶。而截止至2009年11月，通過新建、購置廉租住房等多種方式，共籌集廉租住房273萬套左右。租賃住房補貼戶數達到292萬戶，其中2009年新開工廉租房158萬套，新增租賃補貼80萬戶。實物配租比例由2006年的14.1%提高至48.3%。

	1999-2005	2006	2007	2008	2009
廉租房新開工（萬套）	2.5	5.3	16.5 ⁴	38	158.4 ⁵
購買、改建籌集（萬套）					26.6 ⁶
廉租房資金投入（億）	47.4	23.4	77	354	- ⁷
# 建設				286	
# 租賃補貼				68	
發放租賃補貼（萬戶）				249	292

三、公共租賃房

公共租賃房說來還是新生事物，但近年來發展迅速。深圳率先在2007年就開始為外來人口嘗試公共租賃房，此後北京、天津、常州、青島、廈門、廣州等都出臺了公共租賃房建設方案與管理辦法，重慶更是在近期大張旗鼓地聲稱要打造以公共租賃房為核心的住房保障體系，有關部門宣佈，未來若干年，重慶市將建設公租房4000萬平方米，從今年起的三年內每年建設1000萬平方米，今後視社會需求再建1000萬平方米或更多面積的公租房。上海遲至今年6月上旬才開始對公共租賃房方案進行公開徵求意見，但之前已

經通過人才公寓、職工宿舍等形式積累了相關經驗。

國家層面來說，對公共租賃房給以積極支持。2010年國務院工作報告中就提出了大力發展公共租賃住房。由住房城鄉建設部等七部門聯合制定的《關於加快發展公共租賃住房的指導意見》於2010年6月12日正式對外發佈。根據《指導意見》，公共租賃住房供應對象主要是城市中等偏下收入住房困難家庭。有條件的地區，可以將新就業職工和有穩定職業並在城市居住一定年限的外來務工人員納入供應範圍。《指導意見》強調，新建公共租賃住房主要滿足

基本居住需求，成套建設的公共租賃住房，單套建築面積要控制在60平方米以下，原則上只租不售。

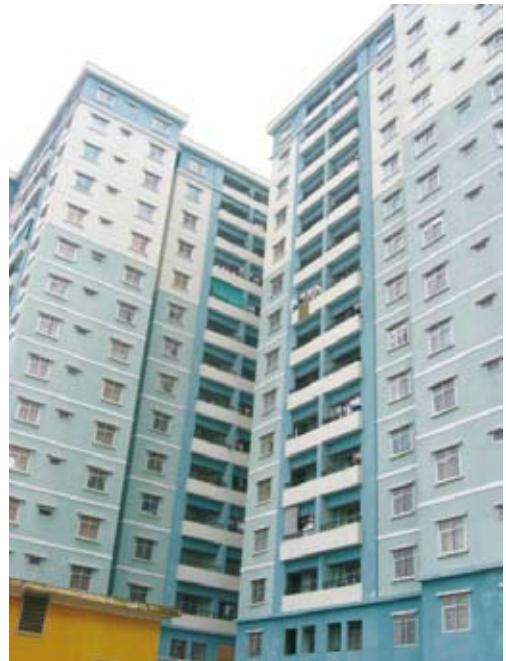
然而實際各地對公共租賃房還是有不同的理解，如上海的公共租賃房並不強調收入進入線和只面對中低收入家庭，重慶的公共租賃房則在考慮先租後售，上海也有類似考慮。

小結：

2010年1月《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》提到：力爭到2012年末，基本解決1540萬戶低收入住房困難家庭的住房問題。這個任務是非常艱巨的。但從以上介紹來看，中國的公共住房政策體系雖然初步有一個框架，但總體上還處於較低的發展階段，對目標群體的認識和保障水平的確定都還存在問題。而且方式較為單一，且主要都是從供給角度的解決思路，雖然在廉租房制度中也有針對需求方的租賃補貼，但比重較小，這與國際上公共住房政策從供給轉向需求的潮流不盡吻合。另外還沒有建立起相應的公共住房金融體系，長期的融資來源沒有確定，這將嚴重抑制公共住房政策的可持續發展。雖然住房公積金有這方面潛力，但還需加以大規模的改造。中國仍處於經濟轉軌時期，兼具持續高速城市化的背景，住房保障面臨的情況十分複雜，再考慮到中國地區差別大，中國公共住房政策仍然任重道遠。

陳杰博士為復旦大學住房政策研究中心執行主任、復旦大學管理學院產業經濟學系副教授、電子郵件：jiejch@fudan.edu.cn

- ¹ 1995年興起但到1998年中止的安居工程與日後的經濟適用房很類似。
- ² 建設部2004年5月《經濟適用住房管理辦法》，定義為“政府提供政策優惠，限定建設標準、供應對象和銷售價格，具有保障性質的政策性商品住房”。
- ³ 在國發[2007]24號文影響下，2007年11月建設部等7部委重新頒佈《經濟適用住房管理辦法》，把經濟適用住房重新定義為，“政府提供政策優惠，限定套型面積和銷售價格，按照合理標準建設，面向城市低收入住房困難家庭供應，具有保障性質的政策性住房”。
- ⁴ 2007年1-11月數據
- ⁵ 2009年1-11月數據
- ⁶ 2009年1-11月數據
- ⁷ 據國土資源部公報，2009年中國土地出讓金收入為1.27萬億元，當年支出1.23萬億元。其中，用於廉租住房支出為187.1億元，僅佔全年土地出讓總支出的1.5%。2009年中央財政用於各地廉租住房建設的總資金投入宣傳達到330億元。





廣州住房保障的現狀與前景

朱亞鵬

住房保障作為社會保障的重要組成部分，是政府應該提供基本的公共服務之一。廣州市積極探索，努力建立和完善住房保障體系，在滿足不同社會群體的住房需求方面取得了一定的成績，逐漸建立起了較為完備，並與商品住房供應體系相互銜接的住房保障與供應體系，主要包括：（1）住房公積金制度；（2）廉租房制度；（3）經濟適用房制度；（4）針對初次購房者的限價房制度；（5）開放的商品房市場。下面主要從廉租房和經濟適用房的實施狀況來分析廣州住房保障的現狀與問題。

廉租房制度的實施與問題

廉租房是針對既無力購買商品房，又買不起經濟適用房的城鎮最低收入家庭而設計的一種社會保障性質的住房政策，是針對官方認可的城市貧困人群而設計的住房保障制度。廣州市自1998年在國內率先推行廉租房政策以來，以政府建房、實物配租的方式解決雙特困戶的住房保障問題。2004年11月《廣州市解決城鎮雙特困戶住房實施方案》出臺，廉租房供應從實物配租為主轉向以貨幣補貼為主，採取“特困戶自行到市場租房，政府對其給予租金貨幣補貼”的主導模式。

從1998年進行廉租房制度的試點開始，廣州不斷擴大低保家庭享受廉租住房保障的範圍，廉租住房保障認定標準也不斷提高，從1998年的人均居住面積5平方米以下提高到2004年的7平方米以下，2006年又提高到人均居住面積不足10平方米，租賃住房補貼標準則從2004年的人均每月230元提高到322元。2006年底，廣州累計安置了雙特困戶4883戶，其中安排入住廉租房1190戶，實行租金核減2059戶，發放租賃住房補貼1634戶、補貼資金1135.02萬元。2007年廣州市出臺“穗7條”及“惠民66條”，2008年廣州市制定了《廣州市住房建設規劃（2008年-2012年）》，計劃在規劃期內建設政府保障性住房7.42~10.76萬套，基本實現對城市低收入住房困難家庭“應保盡保”。廣州市廉租房保障範圍和保障水平位居全國前列。

儘管如此，廣州廉租房政策的實施仍面臨潛在挑戰和困境：首先，廉租房政策的覆蓋範圍存在局限。廣州目前規定年人均可支配收入在7680元以下的，可以享受廉租房保障；然而收入准綫的劃分科學性難度極大，家計審查的成本與難度也很大，可能產生一些消極後果，包括忽視了夾心階層，忽視外地勞務人員、進城民工、失地農民等城市弱勢群體，無法建立

科學的“准入”、“退出”機制。

其次，廉租房配套設施不够完善，多處於郊區。交通，醫療、教育等條件不完善，廉租房的住戶無形中受到生活、發展上的隔離，符合條件的住戶陷入兩難局面。廉租房社區容易形成各種社會問題。

第三，廉租房的資金問題。按照目前政策，廉租住房的資金來源主要通過政府組織、單位扶持、社會支持等多種管道籌集，並通過稅收減免政策予以扶持。但是，資金如何有效到位，以及是否能真正到位，仍然需要明確的法律制度去保障。實現對住房困難戶“發現一戶、解決一戶，當年新增、當年解決”，需要充足的資金保障。

最後，廉租房的開發與管理尤其是供應模式、租金設置、推出機制等需要進一步合理化。由於目標群體狀況差異較大，實際收入相差明顯，面臨的就業、就醫等具體考慮各不相同，關於廉租房的管理和供應模式，包括租金的確定，實物還是貨幣供應，對市場的潛在影響都需要進一步研究。



金沙洲新社區

經濟適用房的實施與問題

經濟適用房是由政府扶持，屬於具有經濟性、適用性及社會保障性質的政策性住房。根據《廣州市居民申請經濟適用住房購房資格審核指南》，申請經濟適用房必須是低收入住房困難家庭，符合四項條件，即：廣州市城鎮戶口，現家庭年人均可支配收入低於

18287元，人均居住面積（廳房淨空合計面積，不計廚廁、陽台及通道面積）低於10平方米，且未享受購買房改房、解困房、安居房、經濟適用房和參加單位內部集資建房等購房優惠政策的家庭。

經濟適用房項目得到政府的相關政策扶持與控制，價格相應較低，對解決低收入家庭的住房問題發揮積極的作用，但實際實施仍存在著不少的問題：

首先，經濟適用房的價格優勢不明顯。政府推出經濟適用房的初衷是為了幫助中低收入家庭解決住房問題，採取免收土地出讓金、稅費減免等措施，地方政府也在政策制定方面給予支持，降低開發商的建設成本，並在利潤方面進行了限制。然而，不少經濟適用房與周邊商品房房價差距不過1000元/平方米。以廣州金沙新社區為例，經濟適用房在2009年年初高層均價為4445元/平方米，而周邊上平方單價也只是五千多元。經濟適用房相對商品房價格優勢不明顯。

其次，經濟適用房政策陷入了執行困境，主要是因為經濟適用房需求和供給的不確定性。住房改革以來，尤其是20世紀90年代末之後，廣州住房投資額高速增長，但這種發展却是不平衡的：一方面商品房的建設和開發如火如荼，另一方面是經濟適用房投資額與建設面積相對滯後。2002年至今，推出的經濟適用房（安居項目）數量仍然不多。儘管2006年政府提出廣州市“十一五”期間將建設完成政府保障型住房900萬平方米、11.43萬套，其中建設經濟適用住房840萬平方米、10.51萬套。

作為政府干預市場，幫助低收入家庭解決住房需求的重要手段，經濟適用房與房地產市場的發展緊密相關，具有很大的不確定性。在目前房價迅速攀升，商品房與經濟適用房差價較大，會加劇了對經濟適用房的需求，導致經濟適用房供不應求。但當房地產市場低迷的時候，經濟適用房的價格優勢不明顯，加之有上市方面的限制，有可能出現滯銷的情況。例如，2008年廣州曾出現上千套經濟適用房被棄購的狀況，而今年又出現了提前3個小時購買經濟適用房的

情況。市場的不確定性是經濟適用房政策的面臨的巨大挑戰之一。

最後，政策的不穩定性，模糊性也影響了該政策的效果。從1998年起，我國的經濟適用房政策一直發展，其供應對象、政策目標和功能經過多次調整，增加了實施的難度，也影響了政策的效果。

綜上所述，作為經濟發達地區，廣州市具備實施住房保障的有利條件，在解決政府認定的住房困難方面取得較好的成績。然而，廣州的住房保障工作同樣面臨著政策連續性、資金保障、完善管理等問題。如何根據經濟發展合理確定住房保障對象，滿足‘夾心’階層住房需求，解決外來人口住房困難，滿足老人，剛参加工作的大學生的住房需求將是廣州市政府在住房保障方面面臨的巨大挑戰。

朱亞鵬博士，中山大學行政管理研究中心專職研究人員，政治與公共事務管理學院副教授。香港城市大學社會學博士。



聚德花苑

另外，受到土地供應的制約，經濟適用房、廉租房等保障性住房選址多在偏遠地區，對購房者生活造成不便。大多數符合申購條件的家庭傾向於購買老城區的經濟適用房，而不太願意住在相對較遠的社區，經濟適用房在區位上存在著老城區巨大的需求和供應有限性的巨大矛盾。例如，交通便利、配套設施完善的經濟的適用房聚德花苑，134套房屋却有466戶家庭登記申請。其他建在郊區的、交通不便、配套不到位的房源點，申購比例最低只有16.27%。

再者，經濟適用房實施難以監管。在對家庭實際收入較難調查，社會信任程度不高的社會現實下，便出現了較高收入家庭濫用這一制度去投機謀利的情況。如何避免經濟適用房淪為富人投資工具也是住房保障面臨的挑戰之一。



積德花園



上海公共住房政策體系及 主要特點

郝前進

一、上海公共住房政策體系

目前上海公共住房政策體系主要包括四種類型的住房：經濟適用房、廉租房、動遷安置房和公共租賃房。

1、經濟適用房

上海經濟適用房建設起步於1995年，但在1998年全國住房市場化改革以前，福利分房制度使得上海居民對經濟適用房缺乏的興趣，加上經濟適用房建設在郊區帶來的交通不便，致使當時的經濟適用房基本無人問津，至1999年被迫流產，經濟適用房、內銷房、外銷房最終全部並軌成商品房。2002年，上海經濟適用房發展中心撤銷，經濟適用房徹底退出上海住宅市場。

2005年，面對商品住宅價格上漲給低收入群體帶來的住房困難，上海市啓動了“兩個1000萬工程”，即1000萬平方米配套商品房(主要用於世博會拆遷配套)，1000萬平方米中低價商品房(近似於經濟適用

房)。但截至2006年年中，由於多種原因，1000萬平方米的中低價商品房建設基本擱淺。2007年以後，住房價格的飛漲(2005年上海商品住宅平均價格為6698元/平方米，2007年為8253元/平方米，2年內增長了23.2%，但根據筆者的感受，實際漲幅度更大)，進一步增加了上海中低收入家庭和低收入家庭的支付壓力，為從長遠上解決這些家庭的住房困難，上海市政府出台了《上海市住房建設規劃(2008-2012年)》，計劃5年內新建、配建經濟適用房和廉租房2000萬平方米(約30萬套)，經濟適用房建設規模約佔同期新建住宅規模的20%。

進入2010年，上海市開始加速經濟適用房的建設和發展，建設規模不斷擴大，准入標準不斷放寬，給予越來越多的優惠政策。如2010年下半年計劃將申請家庭人均月可支配收入限額在試點標準上從2300元放寬到2900元，將人均財產限額從試點標準7萬元放寬到9萬元，並在中心城區全面推開。在金融支持上，根據《上海市住房公積金個人購買經濟適用住房貸款

實施細則（試行）》，擁有有限產權的經濟適用房，也可以通過上海市公積金管理中心獲得公積金貸款，在滿足首付比例不低於20%的前提下，每戶家庭最高貸款限額仍然是60萬元人民幣，有補充公積金的家庭最高貸款限額為80萬元（貸款標準類似於普通商品住宅）。此外，考慮到經濟適用房申請家庭可能存在取得貸款額度較低和還貸能力較弱等實際情況，上海經濟適用房的貸款政策擴大了共同借款人的範圍。比如，購買普通商品住房公積金貸款的共同借款人只能是配偶和同戶一年以上直系血親，而經濟適用房產權人之外的共同申請人，經本人同意也可作為住房公積金經濟適用房貸款的共同借款人。同時，實施細則還擴大了借款家庭的補充還款渠道。當借款人在還款過程中發生困難，出現三期以上貸款逾期，可增加借款人的血親（借款人的父母、子女、兄弟、姐妹）作為補充還款人，經補充還款人同意，可將其繳存的住房公積金餘額用於還款，以減輕借款家庭的還款負擔。

2、廉租房

上海廉租房從2000年開始試點建設，截至2009年底，10年期間市累計廉租房受益家庭達6.6萬戶，其中2009年新增1.9萬戶。廉租房被稱為上海公共住房政策體系的“保底綫”，其主要是解決上海戶籍最低收入群體（尤其是特困家庭）的住房問題。在廉租對象的認定標準上，上海市開始實行家庭居住困難和民政低保的“雙困”准入機制，但從2007年8月“放寬收入認定標準”在中心城區逐步推行後，上海廉租房對象的收入認定標準實現了與民政低保綫的分離。上海市廉租房的配租方式實行租金配租和實物配租相結合，但實物配租戶數與實際廉租房戶數相差很大，從2007年的數據來看，上海的廉租房實物配租率佔整個配租對象尚不足2%。

根據《上海市社會保障“十一五”規劃》，到

2010年，廉租房政策將惠及10萬戶生活困難、居住困難的城鎮“雙困”家庭。近年來，上海廉租房建設非常迅速，覆蓋面也逐步擴大。享受廉租房的家庭人均月收入2007年為600元以下，2008年增加到800元以下，2009年調整為960元以下，2010年下半年計劃放寬到1100元以下，4年內家庭人均月收入認定標準增加了83%。現在，上海廉租房政策覆蓋面已經從最低收入家庭逐步擴大到低收入家庭。其中，家庭人均居住面積認定標準，最初為5平方米，在經歷兩次放寬後達到7平方米。

但是，上海現有廉租房建設還遠遠不能滿足最低收入家庭的住房需求，根據上海市住房保障和房屋管理局的數據，2008年時上海市戶籍市民家庭人均住房面積低於7平方米的尚有50萬戶，低於5平方米的仍有20萬戶，尤其是中心城區的“老城廂”內，住房“特困戶”（人均低於5平方米的）更顯集中。現階段廉租房的供給規模與實際需求的缺口還非常大。



3、動遷安置房

動遷安置房是在上海開展較早的公共住房，主要用於安置重大工程建設的被拆遷人。在住房市場化改革之前，每年都有大量居民享受動遷安置房。在市場化改革後，由於一些大型基礎設施的建設和城市建設的快速更新，平均每年有7萬多戶的拆遷居民，見圖1。如2005年啓動的“兩個1000萬工程”中，有1000萬平方米主要用於世博會項目的動拆遷，而接下來的

H O U S I N G E X P R E S S

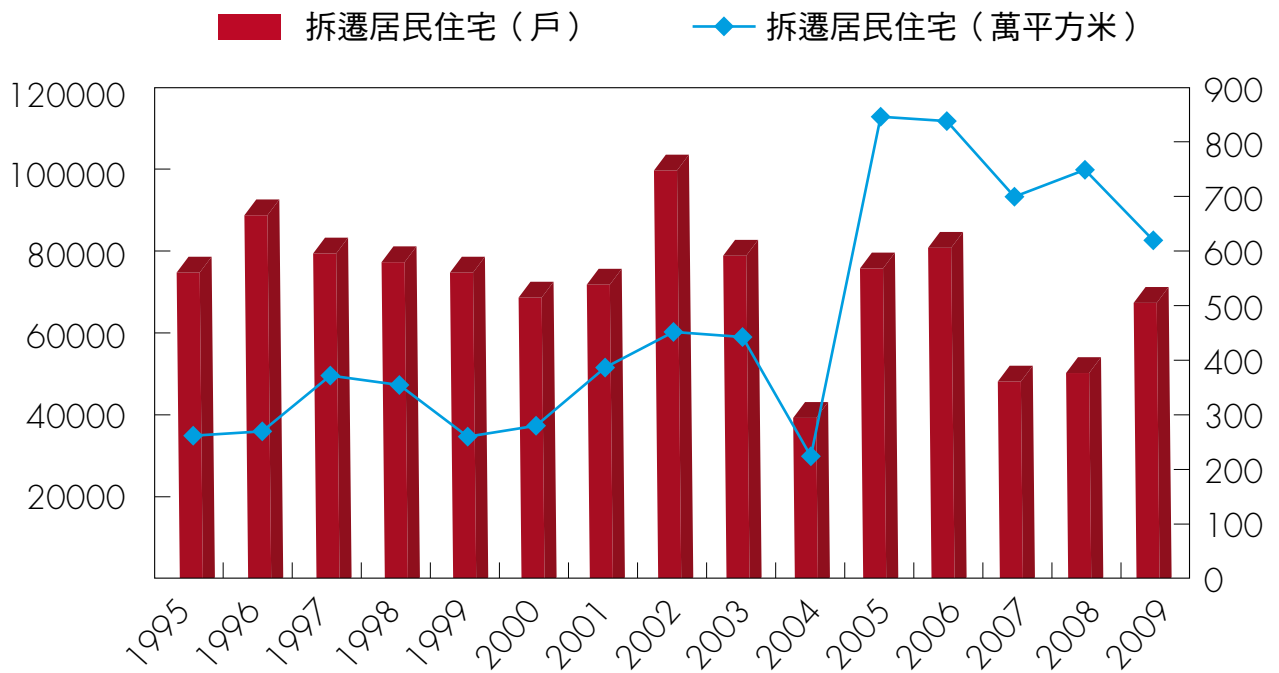


圖 1 上海市拆遷居民住宅戶數和面積 (1995-2009)

資料來源：上海市統計年鑒2010

迪士尼項目開工建設也需要大量的動遷安置房建設。根據上海市住房保障和房屋管理局的文件，2010年上海市新開工的保障性住房的總目標是要達到1200萬平方米，其中經適房大概是400萬平方米，動遷安置房大概是800萬平方米，動遷安置房佔當年保障性住房2/3的比重。

4、公共租賃房

公共租賃房是上海市於2010年新提出的建立健全住房保障體系的一項重要舉措。根據最新的《上海市發展公共租賃住房的實施意見》（徵詢意見稿），區別於經濟適用房、廉租房和動遷安置房，公共租賃房作為新增加的一項住房保障政策，其最大的意義在於，將住房保障覆蓋面從城鎮戶籍人口擴大到有基本穩定工作的城市常住人口，主要面向存在階段性居住困難的本市青年職工、引進人才和來滬務工人員。公共租賃房的出現，將主要解決“夾心層”（主要是中等收入人群）的住房困難，從而增加上海對於這些人才的吸引力。

二、上海公共住房政策體系的主要特點

1、上海公共住房政策已初成體系

隨著公共租賃房政策的出臺，標志著上海市已經基本形成“分層次、多渠道、成系統”的住房保障政策體系。上海已形成廉租房、經濟適用房、公共租賃房、動遷安置房等保障性住房的類別，覆蓋面涵蓋低收入、中低收入、舊區改造，以及擁有階段性住房困難、過渡性住房問題的人群。既包括擁有上海戶籍住房困難的人群，也考慮到了暫時擁有住房困難的非上海戶籍的人群。

表 1 上海各類公共住房的覆蓋人群

公共住房類型	覆蓋人群
經濟適用房	上海市戶籍的中低收入住房困難家庭
廉租房	上海市戶籍的低收入住房困難家庭
動遷安置房	上海舊區改造中的中低收入動遷家庭
公共租賃房	常住人口：既包括符合條件的具有本市城鎮戶口的居住困難居民，還包括符合條件的持有本市居住證的居住困難居民



2、注重同時發揮政府和市場的力量，力爭形成可持續發展的局面

根據上海政府對各類公共住房市場的規劃，廉租房、經濟適用房、動遷安置房主要依靠政府籌集房源、實施管理，公共租賃房則是政府提供部分資金、資源和優惠政策，計劃主要由專業機構按市場機制要求實施投資經營管理，同時鼓勵有條件單位（含各類產業園區）建設並經營管理。資金和土地是公共住房長期推行面臨的最大困難，而上海公共住房市場的發展，政府希望企業可以更多地參與住房建設，形成政府、企業和居民共贏的局面，推動公共住房市場的可持續發展。



3、公共住房建設注意交通和片區規模的選擇

上海公共住房在規劃選址階段，非常注重區位的選擇，基本遵循區位適中、集中成片、交通便捷、有利實施的選擇原則，重點在中心城區和近郊地區建

設。無論是2008年選址在閘北彭浦、虹口江灣、普陀長征等地區，還是2009年選址在寶山區顧村、南匯區航頭、閔行區浦江、浦東新區三林等，許多選址地交通都相對便利，這就使得低收入家庭或中低收入家庭在享受住房福利的同時，可以儘量減少交通不便對工作產生的不利影響。而公共住房的相對集中，也可以避免低收入家庭過度集聚帶來的社會問題。

郝前進博士，復旦大學環境科學與工程系講師、復旦大學國土資源經濟研究中心秘書長

電子郵件：haoqianjin@fudan.edu.cn



以公共租賃住房為主 架構完善 住房保障體系

向陽

—— 深圳市住房保障政策淺析一二

住房保障是社會保障體系的一個重要組成部分，是最基本的民生問題之一，攸關城鎮低收入住房困難家庭的安身立命之本，關係到和諧社會建設目標的順利實現，具有重要現實意義。

我國國內住房保障的目標是通過提供公共租賃住房、廉租房、建設經濟適用房和發放住房貨幣補貼，解決城市低收入家庭的住房困難。在國家統一的住房保障政策的指導下，深圳市充分考慮本市特殊的產業和人口結構、住房供應現狀、土地資源等相關約束因素，探索實施以“公共租賃住房”為主體的保障性住房供應模式。深圳市公共租賃住房更多是為了解決“夾心層”住房保障的問題，它的基本含義是政府提供政策優惠，限定建設標準和出租價格，面向中低收入及各類專業人才、行政事業單位初級公務人員住房困難家庭出租的保障性住房。深圳作為新生代移民城市，大量外來人員的湧入，為這座新型城市的建設發展奉獻著自己的才智和汗水。深圳的人口結構呈現戶籍人口與非戶籍人口嚴重倒掛的特徵，在861.6萬常住人口中，戶籍人口占比24.7%，其住房自有率為75.6%，而流動性強的非戶籍常住人口佔常住人口的75.3%，而其住房自有率僅為21%。因此，為深圳經濟社會發展做出貢獻的非戶籍常住人口和戶籍人口中的中低收入家庭及新引進人才的住房困難問題，是深圳市住房保障工作的重點。但是，由於受到土地、能源、人口和生態的嚴重制約，特別是人口的迅猛增長和嚴重的土地瓶頸制約，以建設經濟適用房為主的保障性住房供應模式無法適應數量巨大且不斷增長的保障需求。鑒於以上考慮，在借鑒香港發展“公屋”經驗的基礎上，深圳從2006年起率先探索建立了以各

式“公共租賃住房”為主體的保障性住房供應模式。深圳在2006年9月23日頒佈的《深圳市住房建設規劃2006~2010》中就已明確提出，“十一五”規劃期間將建設保障性住房770萬平方米、14萬套，其中經濟適用住房200萬平方米，2.6萬套；公共租賃住房（含廉租住房）570萬平方米，11.4萬套。實際上，由於深圳廉租保障以貨幣補貼形式為主，“十一五”規劃期間建設的公共租賃住房將佔保障性住房總量的70%以上，並在2007年開始真正的大規模建設和運營，時至今日，公共租賃住房制度在深圳已經基本形成，並可預見，“公共租賃住房”將在深圳未來的住房保障體系中佔據一個相當重要的地位。

當然，除了作為住房保障主要形式的公共租賃住房外，深圳還採取了其他多種類型住房保障方式，並且，通過多年來的努力，深圳市在住房保障制度設計、資金籌集、建設模式、政策落實等方面都取得了不錯的成效。筆者認為，深圳市已基本構建起了相對完善且具有一定水平的住房保障體系。概括論之，深圳市住房保障體系可歸納為：通過公共租賃住房制度的創設，逐步實現與廉租住房、經濟適用住房、安居型商品房的“無縫連接”，構建起全面覆蓋各類專業人才、戶籍和非戶籍中低收入住房困難家庭的住房保障體系。目前，深圳住房保障已初步形成了低保家庭租住廉租住房（實踐操作中以領取廉租住房貨幣補貼為主），低收入家庭購買經濟適用住房或租住公共租賃住房，中等及中等偏低收入家庭購買安居型商品房，其他中高收入家庭購買市場商品房的多層次住房保障體系。

澳門房屋問題

崔銘文

澳門是中國一個位於華南沿海地區的城市，其博彩業非常有名，賭場及酒店林立，故有「東方拉斯維加斯」之稱。然而，在這繁華景象的背後，房屋問題漸漸開始浮現。

引致房屋問題有幾個原因。澳門是一個很小的城市，佔地29.5平方公里，分為澳門半島、氹仔及路環三個部份，其中澳門半島及氹仔為主要市區，人口集中在此兩區居住；路環則為郊區，滿布植被，只有少數民居。雖然細小，根據二零零九年人口普查，澳門擁有約五十五萬之人口，平均人口密度高達每平方公里18,568人(因路環人口稀少，故實際數字可能更高)，為世界上人口密度最高的區域。

土地不足，領域細小，乃澳門房屋問題的根源，而澳門人口近年亦快速增長，問題亦越來越嚴重。根據二零零零年人口普查，當時澳門人口只有若四十三

萬。只是九年的時間，澳門人口已增至上述所說的五十五萬人，即平均每年增加一萬三千人。二零零九年七月，澳門出生率為每年每千人8.9人，死亡率為每年每千人3.3人，自然增長率為每年每千人5.6，不是很高。人口上升的主要原因，是因為經濟蓬勃，吸引了大量投資移民為尋找工作而來澳定居。此外，自一九九九年澳門回歸中國以來，澳門奉行「一國兩制」政策，達至「澳人治澳，高度自治」之方針，澳門繼續保留葡國人統治澳門時的資本主義，令經濟發展免受轉制所帶來的衝擊。經濟起飛前，土地發展商主要將其擁有之土地作住宅用途，有的興建私人屋苑，有的與政府合資興建經濟房屋。二零零二年賭權開放後，外資博彩企業(尤其是美國拉斯維加斯的博彩企業)開始投放資金，向政府買地興建賭場及酒店，以配合澳門政府的「賭城發展計劃」，而政府對博彩業採取傾斜政策，亦改變了土地規劃及發展模式。結果，樓宇供應減少，需求增加，樓價不斷飆升。根據

澳門兩間大學的研究，私人住宅尺價由二零零二年的每平方米6259元，升至二零零九年的每平方米19008元，每年增長約17.2%。樓價上升，意味著置業的難度有所提升，尤其是對於澳門收入較低的人士的影響較大。外地勞工亦加強對出租屋的需求，令租金有上升的趨勢。另外，炒樓風氣旺盛，不少單位只作為投資工具。二零零九年金融海嘯，令到投資買樓意慾下降，引至大量的空置單位。根據澳門電力公司的資料，估計現時澳門約有兩萬多個空置單位，影響了整體的私人樓宇供應量。然而，樓價上升，對於已置業的人士來說，樓價上升絕對是喜訊，因這令他們的物業有所升值。以地理角度來說，這個現象加大了澳門的貧富懸殊；以房屋角度來說，這衍生了另一個房屋問題：公共房屋。

現時，澳門政府為低收入家庭提供價格較便宜的經濟房屋及社會房屋作為棲身之所。有關人士必須合乎申請資格才能享受這種福利，例如要申請經濟房屋，個人收入不能夠高於每個月六千元。不過，新移民涌入亦令中低價私人樓宇出現飽和，同時亦拉高了價格，令到更多收入較低之人士失去購買私人物業的能力需要入住經濟房屋的人數有所上升。另一方面，自回歸以後已經幾乎沒有新發展商再願意跟政府合作興建經濟房屋，隨著需求日漸增加，出現供不應求的現象。現時所有經屋單位已經有人居住，有一萬二千人輪候經屋單位，新申請人或需要輪候數年，才可以被安排上樓。此外，有人亦轉售經屋單位圖利，現時轉售出的經屋單位會變成自由房，成為私人單位，減少了經屋的供應量。永寧廣場的地段約於二十年前批出給發展商興建經濟房屋。然而，興建工程數度停頓，落成日期一拖再拖，至二零零七年四月，該地盤才再次動工，至本年首季大致完成。整個樓群規劃

成八百八十個單位，並附有停車場、社區設施。相距二十年，材料價格比當年大大提高。根據發展商的資料，早期的建築費是每呎三百至四百元，現已漲至每呎八百至一千元，總成本大幅上升逾億元澳門幣，總造價為原先造價的1.5倍。根據合約，永寧大廈其中一百二十五個單位為屬於發展商的回報單位，因而造成了定價的問題，引起社會關注。

為了減輕澳門的房屋問題，澳門政府近期推出了不同的政策。由二零零九年開始，澳門政府對全澳賭檯數目設限，停止容許發展商興建更多賭場，以穩定澳門博彩業的發展。這有機會使得土地發展商轉戰興建住宅，增加其供應量。另外，政府亦收緊了申請經濟房屋的要求，將資格審核由初次申請伸延至輪候期，同時亦計劃控制經濟房屋轉售圖利的問題，立法規定經濟房屋擁有者只能將其單位轉售給經屋輪候者，而當中所賺得的利潤全歸政府所有，保障經濟房屋單位不會流失。此外，二零零七年，澳門政府收緊移民政策，只容許專業人士或非常富有的人移民澳門，藉此減慢人口增加的速度，以及減輕新移民增加對中下價樓宇的需求。政府的控制外勞數目政策亦間接減緩了私人單位租金的價格。而為了解決永寧廣場的價格問題，政府決定向發展商回購該一百二十五個回報單位，以統一全數單位，解決「一樓兩價」的問題，另外亦計劃按溢價金設定經屋售價。另一方面，政府也加快了興建社屋的進度，亦積極尋找合適的政府地段興建公共房屋，例如計劃將石排灣的石礦場建成一個可以容納數千人的公共屋邨，同時承諾於二零一二年實現提供一萬九千個公屋單位的目標。

不過，現時中高產階層人士越來越富裕，發展商為求利潤，多數興建價格較高的私人豪宅，令發展商



賺取更多利潤。有發展商興建了一種新式住宅 -- 服務式住宅，有專人為住戶提供某些家居服務，例如壹號湖畔、凱旋門及威尼斯人服務式住宅。現時中下價樓宇的供應仍然緊張，但豪宅卻供過於求，令到整體私人樓宇尺價仍然繼續上升。另一方面，不少人批評政府考慮溢價金以對永寧廣場經屋單位作出定價，認為工程延期是發展商的責任，市民不應承受因延期而造成的高價。價格上爭論令到永寧廣場經屋遲遲未能推出市場。

長遠來說，要解決土地不足的問題，填海是唯一解決方法。過去數十年以來，澳門已經進行多次的填海工程。例如新口岸則是一塊填海所得出的土地，興建了很多私人住宅及商業樓宇，同時林立不少賭場及酒店，如文華東方酒店、美高梅酒店及永利酒店。除

此之外，中央政府亦批准澳門新填海計劃，以配合港珠澳大橋落成後的發展需要，特區政府亦考慮到新填海的地段需預留部份地段興建新的公共房屋，確保公屋的供應量跟得上日漸增加的需求量。然而，填海工程需時甚久，需要等待數年土地沈降完成後才能開始在填海區上建築。有些發展商則在山上興建住宅，不過建築費用比一般平地高得多，所以發展上一般只會興建豪宅等價格較高的住宅，仍然無助於舒緩中下價樓宇的供應緊張。另外，在填海得出的土地上興建高樓，或會影響原先位於海邊的海景單位的價格下降。對於這些單位的住戶的物業貶值。

每個人都需要一個家，是日常生活中不可缺少的。好好安頓日漸增加的人口，是澳門政府的一項挑戰。個人認為，政府必須定期檢討土地政策，在商業及住宅之中找到平衡，確保在經濟發展的同時，有足夠的住宅供應給不同階層的市民居住。此外，政府亦有需要立法監管樓價的走勢，將樓價保持在合理水平。通過以上的措施，政府才可以有效應付澳門的房屋問題，在穩住澳門發展的步伐的同時，澳門市民亦可以安居樂業。

崔銘文

英國特許房屋經理學會亞太分會增選委員

Housing Updates in Korea

Kim Jung-In

The central government selects well operated apartment complexes

The Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, which is in charge of Korea's housing policy, announced the principles for their well operated apartment complexes choices in June 2010. The Enforcement Ordinance of Housing act, amended in July 2010, creates a provision in Clause 82 Art 8 that highlights more of the importance of housing management.

So far, well operated apartment complexes have been chosen independently by local governments. However, it is anticipated the process will become more systematic and revitalized by this change.

The standards for the evaluation are: general management, maintenance, community activities and energy efficiency and 'well managed apartment complexes selecting committee' will be organized and operated by the central government.

To assess the community activities, 'The events that harmonize the residents', 'Residents' self-authorship and participating consciousness', 'Present communal facilities' operating conditions' and 'Various improvements on the complex' are taken into account.

For energy efficiency part, utilization of recyclable and observing the law status related to government's energy policy such as 'making public the energy usage and the expenses' will be considered.

Standards for building 'Clean Healthy House'

Healthy housing supply is being raised as an urgent policy question since the interests in indoor air environment and health issues are gradually increasing.

Due to volatile organic compounds from built-in furniture and materials used for apartment construction inducing severe sick house syndrome, which causes residents' dizziness, emesis, itchiness and etc, The Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs set guidelines in June 2010 for building clean healthy house. It is to be in force from December 2010.

This is ultimately for the residents to be less exposed to the contaminated air using construction methods and materials that discharge fewer polluted substances and ventilating the house before move-in dates.

It is basically applied to a complex with more than 1000 units planned to be constructed or renovated and the guidelines include from building process to management and maintenances after completion to minimize the SHS inducible contaminants.

The gist of this plan is eco friendly constructions and maintenance methods to reduce apartment's indoor pollutants. It is detailed with the standards for building's materials, construction equipments management, waste matter treatment and how to set and operate the built-in appliances and furniture.

To meet its canons, it will be operated divided into 2 standards, the minimum and the recommended, based on building supplies' grades designated by 'Performance Grading Indication System'².

Guidelines on selecting a housing operator and service providers

The government has set guidelines on selecting housing operators and service providers, as it is pointed out its process of designating operating companies and service providers such as cleaning, maintenance is not transparent.

This suggests when an apartment is to choose a management company and service providers should make the information of the bidders to the public and follow the recommended competitive bidding method.

If a tenants' representative council is responsible for appointing an operating company, it is necessary to notify the bid date publicly, 14-day in advance, on 'Apartment Management Info System (<http://www.k-apt.net>)'. The notification includes the subject, bidding day, time and place, and contract period. Through this public tender, the one which bids with the lowest price will be chosen and contracted and the result is required to be posted.

Choosing service providers is entrusted to a management authority and to eliminate strife possibility, tenants' representative council can attend while it proceeds.

It also encourages thorough approval of the estimate of maintenances and services.

It is expected they will contribute to tenants'

rights protection by making all the contracts fair and pellucid. A fine can be levied in case of violating these guidelines.

**Apartment Housing Project news
Gimpo Hangang New Town (grand prize in 2010)**

Hangang New town Ssang Yong Yega (Developer: Gimpo Urban Development Corporation), located in to-be-developed Hangang New Town, the first canal city in Korea, is chosen as a 'masterpiece of waterside housing'.

This project constitutes 21 stories of 19 buildings, totaling 1474 units below 85 m². There are tenants' resting areas on the buildings' middle floors and communal spaces are placed at pilotis considering residents' moving lines, resting and community activities.

Especially, arraying the households for the unit's 3 sides to face outside and the community zone with 4 different themes; 'Eco centre', 'Green carpet ride', 'Well-being centre' and 'Mrs Lounge' differentiate it from the other pre-existing apartments.



Gimpo Hangang New town-Ssang Yong Yega. To be completed in April 2011 (<http://www.gimpohangang.co.kr/>)

Galleria Foret of Hanwha engineering and construction (grand prize in 2008)

This high-rise complex developing project is located nearby Seoul forest park developed by Seoul City for citizens. It is valued as a triumph as even though it is formed with high-rise buildings, 'it doesn't conflicts but can respire' with Han-gang running across in the middle of Seoul and Seoul forest's green surrounding.

Particularly, a unique garden area in it, called '7 scenes 7colors fine gardens' implies its 6 gardens and Seoul Forest. The gardens have 5 geographical themes of forests' history and

are all located inside of the buildings.

45 stories of 2 buildings, totaling 230 households. The size of one unit is between 233~337 m². Pre-sale price is 13,950,000Won (approx. 90,000HK\$) per m² which makes it one of the most pricey apartments.

Dr. Kim Jung-In, Senior Research Associate Housing Research Institute, Woori Housing Operation & Management Company, Korea

¹ Making public the maintenance cost of apartments to an integrated management system run by government has been mandatory since 2009. At first, only 6 items including labor costs, other service and repair expenses were subjected, however, since July 2010, energy usages and expenses have been added to meet government's energy saving policy.

² Performance Grading Indication System was enacted in 2006 to help customers choose high performing housing. It is graded 1,2,3 and 4 and consist of total 27 items including sound proofing, structure, environment, living environment and fire prevention. Apartment housing with more than 1000 units are obliged to be graded and open the results to the public when sale. Therefore, the customers have an advantage to verify its efficiency when to purchase or rent



Galleria Foret (image_left : wall-fountain / right : upper- sunken, lower - colored garden)

To be completed in May 2011 (<http://www.galleriaforet.co.kr/>)



Social housing in Hanoi, Vietnam: many hurdles to overcome

Hoai Anh Tran

Following DoiMoi and the economic reform, the government of Vietnam has been putting substantial efforts to transform the housing sector from a socialist system towards a market oriented system. During the first decade that followed the Reform, in 1990s, the government has produced an outstanding number of laws, decrees and resolutions to establish a comprehensive legal base for market housing transaction and encourage private sector production. Numerous preferential policies have been issued and incentives provided to boost housing production, first by private persons in the 1990s, and by large scale developers in 2000s. These efforts have brought about a remarkable housing boom in many cities of Vietnam. In Hanoi, 300 000 to 400 000 square meters of living space have been added to the housing stock in the late 1990s and from 2003 onwards more than a million square meters of living space have been produced every year (Tran and Yip 2008).

These remarkable efforts notwithstanding, more than 20 years after Doimoi, Vietnam and typically Hanoi, its capital city, still have serious housing shortage. Demand still outstripped supply and housing prices have been continuously on the rise. In the new market economy, developers have opted for quick profit by investing in the high end of the market and very few middle and lower range housing have been produced. Public rental housing was no longer produced. It was impossible for the low incomes to find housing alternatives in the new housing market.

The new Housing Law that came into effect in 2006 was a turning point in the reform

housing policy, marking the Vietnamese government's renewed intention to provide housing for public servants. The Law stipulated that 'social housing' was to be developed in order to provide housing alternative for low-income employees who do not have adequate housing.

Yet not all the low incomes and those in need of housing are entitled to social housing. The focus is on those within the government work force: government staffs, military officers, professionals in the defense forces; as well as workers working in economic zones and industrial areas(Article 53, Housing Law of Vietnam, 2006). A recent policy, Decree 71/2010/NĐ-CP, effective from August 8, 2010, made a significant amendment by adding students and "low income people with urban registration" to the groups of those eligible to social housing. These persons should also meet the following requirements: do not own a house, has not previously been allocated state housing, living in poor and cramped situation with less than 5 m² living space per person (toquoc 5/5/2010, bantinnhadat.vn 29/6/2010). Urban registration ("ho khau") is also required. This excludes a large number of immigrants, the majority of whom in dire need of housing (DiaOcOnline.vn 19/1/2010).

Low income people who are entitled to social housing are further specified as those with a monthly income of 4 to 5 times of the monthly rent of social housing (toquoc 5/5/2010), or according to the new directive, yet to be official, from the Ministry of Construction, have a monthly income of less than 4 million VND per month, that is, the income level for which payment of income tax is exempted (DiaOcOnline.vn 14/8/2010).

In 2009, Hanoi municipal authority launched an ambitious housing development plan with focus on social housing, which includes low cost housing, student housing and worker housing. The goal that the Hanoi city has set up to meet housing demand of the low income is to build 15,500 apartments by the year of 2015 providing 1 to 1.5 million m² of floor space or 28,700 apartments - with the average apartment of 70 m² (dothi.net 29/7/2010). Considering that the total demand for low cost housing for the city is estimated at 20,000 apartments (Vietnam Real Estate News 24/2/2010), this is an impressive undertaking. The plan expects to initiate a significant change in the housing market, a "revolution", as it was termed in the press, one that is in favor of the low income people (DiaOcOnline.vn 19/1/2010).

The first products from this program will soon appear at the market. In October this year, 800 apartments from 35 to 60 m² in Viet Hung new urban area, is scheduled to be completed. These apartments are available in two tenure types, rental apartments (500 units), and rent-to-buy apartments (300 units) (DiaOcOnline.vn 05/01/2010).

To further push forward the production of social housing, in April 2010, a new governmental resolution (resolution No 18 NQ-CP) was issued which stipulated that developers of commercial housing on larger sites of more than 10 ha and developers of new urban areas are to set aside 20 % of their land for development of low cost housing.

Five other social housing projects have been approved. When completed, these will provide the city with 4900 social housing apartments (DiaOcOnline.vn 5/1/2010). At the start of August 2010, three projects have kicked off. Planned to be completed in 2012, these will provide thousands of apartments in the suburban districts of Hanoi (dothi.net 29/7/2010).

Hanoi also intends to invest 16,000 to 18,000 billion VND to provide housing for 230,000 workers, which is about 50 % of the total number of workers currently working in various industrial zones in the city (dothi.net 29/7/2010). In 2010, 10,000 rental units are expected to be completed in North Thang

Long Industrial Zone (dothi.net 31/8/2009).

The social housing plan also include the construction of 75,000 student apartments by the year of 2015 (dothi.net 31/8/2009). By 2011, a 100,000 student housing units will be built in Hanoi using state budget (about 4,350 billion VND). Two student housing projects have started in 2009, expecting to provide apartments for about 30,000 students (dothi.net 19/8/2009).

The plan is ambitious and the intention good. However, how to produce housing at the promised "low cost", and how to ensure that this housing stock reaches the target groups, these are big huddles that the city needs to overcome.

In July 2010, one year after the launch of social housing program, doubts as to whether social housing will be affordable for the low incomes have been voiced (DiaOcOnline.vn 30/07/2010). In fact, it is argued that social housing will be out of reach even for people of middle incomes. The price of low cost housing as proposed by the Ministry of Construction is from 5 to 7 millions VND per square meter. This applies to social housing in multi-family buildings, and for apartment units between 36 to 70 square meters. A unit of average size (50 m²) will thus be between 250 to 300 millions VND (ddd.com.vn 19/3/2009). With the average annual income at 32 millions VND in 2009 (around 2,200 USD) these apartments will be 10 times the average income (Vietnam business news 17/3/2010). Using the lower average income data at 1,000 USD per year (about 18 millions VND) according to another source (dothi.net 24/9/2009), the unit price at 300 millions VND is at 16 times of the average income.

For those who want to buy the apartments of the rent-to-buy scheme, a down payment of 20 percent of the total price is required at the onset (bantinnhadat.vn 29/6/2010). No specific housing loan scheme has been proposed in connection to social housing. At present, loan is only granted to persons having incomes that can cover up to 60 percent of the interest rate, as such it is impossible for low incomes and even people with average incomes to obtain bank loan (dothi.net 24/9/2009).

On the side of the developers the need to press down housing cost deters many in joining the social housing program. Some developers said that it is difficult to provide housing at 7 millions per square meter considering that commercial housing of the middle range already take between 10 to 12 millions per square meter to produce (GiaoDuc&Thoidai Online 5/8/2010). In order to provide incentives to developers, several governmental policies such as decision 67/2009/QĐ – TTg and more recently, resolution No. 18/NQ – CP (20/4/2010), have been issued to provide attractive terms for developers who work with social housing. These include exemption of land use fee, most favorable level of VAT (0%), four years exemption of income tax and a reduction of income tax to 50 % in the following 5 years. Moreover, a low level business tax of 10 % will be applied during the whole time when the project is being implemented. Favorable fiscal loan condition will also be granted, together with free provision of unit design and support in the use of modern construction technology (ddd.com.vn 31/7/2009).

Most recently, policy changes brought about by Decree 71 ND-CP effective on August 8, 2010, were welcomed by many developers. Taking away the previous restriction on the maximum height of social housing at 6 floors, this Decree allows developers to build taller building and to apply a construction ratio and land use index at 1.5 times higher compared to commercial projects. It is believed that this will attract more developers to work with social housing (DiaOcOnline 9/8/2010).

The other side of the coin is that the favorable terms could be taken advantaged of and abused by unserious developers. Some developers claim to work with low cost housing only in order to get the favorable terms then turned around when the paper works are done and announce to sell their units at market price, blaming the higher cost to increase in material price and increased spending on compensation (dothi.net 24/9/2009). In Hanoi, there have been cases of projects that were registered as 'low cost' but set the price of their apartment unit at 700 million VND (DiaOcOnline.vn 30/07/2010).

The next issue of concern is how to handle

housing distribution to ensure that the products reach the target groups. In previous years, a limited number of low cost housing has been built but most of these have typically ended up at the hands of high income people and speculators (Tran and Yip 2008). The current policy requires that a person eligible to social housing need to procure a certificate from the work place or from the People's committee at the ward where he/she resides (toquoc 5/5/2010). Red tape and corruption in this process might prevent access to social housing for many.

Who will be responsible for the distribution of social housing? It has been unclear as to whether this function will be performed by the local authority or whether it will be at the hands of the developers (tintuonline 31/1/2010). There are concerns that speculation and unfair treatment increase if the developers are responsible for social housing distribution, and too much red tape involved if the local authorities are in charge (diaoconline.vn 19/1/2010; tintuonline 31/1/2010). The most recent news is that the responsibility to check the eligibility of buyers or tenants of social housing will be assigned to the developers, while the local authorities will have the function to control whether the selection is done according to the rules (diaoconline 14/8/2010). At present, half way into 2010, the criteria for the selection of eligible persons and regulations and guidelines regarding conditions for rent and selling and for the management of social housing are still unclear. The whole branch is still waiting for the next directive on these issues, to be delivered by the Ministry of Construction this month, August 2010 (DiaOcOnline.vn 14/8/2010). There is worry that lack of clear directive and unclear policy will delay the distribution of the soon-to-be-completed social housing stock.

Housing quality is another issue of concern. It has been discussed that most low cost housing that has been constructed to date were of poor quality (Vietnam net Bridge 14/12/2009). In response to the public opinion about the poor quality of low cost housing, the Ministry of Construction has, in 2009, required the local authorities at the provinces to carry out inspection of low cost housing projects that have been built for workers and students

since 2008 (Vietnam net Bridge 14/12/2009). The Ministry of Construction has also sent official dispatch to concerned ministries and departments imploring these to strengthen the works of inspection to ensure quality in social housing projects (khudothimoi.com 11/12/2009). Whether this will bring about the desired effect remains to be seen.

Reference

Nghidinh 71/2010 ND-CP (Decree 71/2010 ND-CP), 23/6/2010
 Nghiquyet 18 NQ-CP (Resolution 18 NQ-CP), 20/4/2010
 Social housing Law, June 2006

Tran, H A and Yip, N M (2008) Caught between plan and market: Vietnam's housingreform in the transition to a market economy. Urban Policy and Research 26(3), 309-323

bantinnhadat.vn 29/6/2010 Nguoi co thunhapthapduocmuanha o xa hoi (Low income people can buy social housing) at <http://www.bantinnhadat.vn/nguoi-co-thu-nhap-thap-duoc-mua-nha-o-xa-hoi-974.html#>

ddd.com.vn 19/3/2009: nhagiathap: giacmo co that (low cost housing: real dream) at <http://ddd.com.vn/20090316011340519cat91/nha-gia-thap-giac-mo-co-that.htm>

ddd.com.vn 31/7/2009 Nha o chonguoithunhapthap: van la uocmo (Housing for the low incomes: still a dream), at <http://ddd.com.vn/20090730095850957cat81/nha-o-cho-nguoi-thu-nhap-thap-van-la-uoc-mo.htm>

DiaOcOnline.vn 14/8/2010 Nha o xa hoi: van con nhieuvuong mac (social housing: there are still many issues, at <http://www.diaoconline.vn/intintuc/21991/>

DiaOcOnline.vn 9/8/2010 "Coitroi" chon ha o xa hoi ("Setting free" social housing), at <http://www.diaoconline.vn/tinchitiet/18/21908/coi-troi-cho-nha-o-xa-hoi/>

DiaOcOnline.vn (30/07/2010) Nguoithunhapthapkhodiep can nha o xa hoi (Difficult for low income people to access social housing), available at <http://www.diaoconline.vn/tinchitiet/18/21766/nguoi-thu-nhap-thap-kho-tiep-can-nha-o-xa-hoi/>

DiaOcOnline.vn (05/01/2010): Nha o xa hoi tai Ha noi: giacmo sap thanhhienthuc (Social housing in Hanoi: A dream soon comes true", at <http://www.diaoconline.vn/tinchitiet/16/18432/nha-o-xa-hoi-tai-ha-noi-giac-mo-sap-thanh-hien-thuc/>

DiaOcOnline 19/1/2010 Gianha o xa hoi: "chung ta cungphaithucte" (social housing cost: "we have to be

realistic"), at <http://www.diaoconline.vn/tinchitiet/57/18710/gia-nha-o-xa-hoi-chung-ta-cung-phai-thuc-te/>

dothi.net 29/7/2010: Ha noikhoiconghieu du an nha o chonguoithunhapthap (Many housing-for the low income projects have kicked off in Hanoi), at <http://dothi.net/News/Tin-tuc/Doi-song-do-thi/2010/07/3B9AF457/>

dothi.net (24/9/2009) Nhapnhangnhachonguoithunhapthap (Misuse of the term housing for the low income) at <http://dothi.net/News/Tin-tuc/Doi-song-do-thi/2009/09/3B9AE8B8/>

dothi.net (31/8/2009): Xay dung 15500 can ho gia re (To build 15000 low cost apartment), at <http://dothi.net/News/Tin-tuc/Doi-song-do-thi/2009/08/3B9AE80B/>, accessed August 13, 2010

dothi.net 19/8/2009: Trienkhainhieu du an nha o xa hoi (Implementing many social housing projects) at <http://dothi.net/News/Tin-tuc/Doi-song-do-thi/2009/08/3B9AE79F/>

Giaoduc&Thoidai Online 15/8/2010 Mangnha o xa hoi chua hap dannahadatu (social housing is still not attractive to developers) <http://www.gtd.vn/channel/2773/201008/Mang-nha-o-xa-hoi-chua-hap-dan-nha-dau-tu-1931113/>

khudothimoi.com 11/12/2009: Quy dinh tang cuongquan li chat luongcongrinhnha o xa hoi (Stipulation regarding the strengthening of inspection and control of building quality of social housing), at <http://khudothimoi.com/chinh-sach/dau-tu-phat-trien/1670-quy-dinh-tang-cuong-quan-ly-chat-luong-cong-trinh-nha-o-xa-hoi>

tintuonline (31/1/2010) Nha o xa hoi vanoi lo dau co (social housing and the threat of speculation), <http://tintuonline.vietnamnet.vn/vn/batdongsan/430067/index.html>

To quoc (5/5/2010): Ai duocmuanha o xa hoi (who are entitled to buy social housing), at <http://www.toquoc.gov.vn/Print/Article/Ha-Noi-Ai-Duoc-Mua-Nha-O-Xa-Hoi/pdf>

Vietnam business news 17/3/2010: Hanoi home price out of reach, at <http://vietnambusiness.asia/hanoi-home-prices-out-of-reach/>

Vietnam real estate news (24/2/2010): 2010 set to be a year of low cost housing, at <http://realestate.vietnammarkets.com/index.php?nid=5122>

Vietnam net Bridge 14/12/2009, Call for more quality in low cost houses, at <http://www.english.vietnamnet.vn/social/200912/Call-for-more-quality-in-lowcost-houses-884210/>

Dr Hoai Anh Tran, has been working as a researcher in Sweden for the most part of the past 20 years. Her main research field is urban and housing development in societies in transition, with a focus on Vietnam and on comparative studies of Vietnam and China in these issues.



大廈公契與「狗」

鍾沛林律師

2007年，區域法院在審理美孚新邨養狗權案（案件編號:DCCJ 1704/2007）中，裁定狗主勝訴。此案關鍵在於在大廈公契中並無條款禁止住戶飼養狗隻，亦無任何條款授予屋苑管理公司制定禁止養狗的屋苑規則的權力，故管業經理定下的「禁狗」規矩，在法律上是「ultra vires」，即「越權」。法官指出飼養寵物是業主享用單位的權利範圍之內，故狗主們有權享有其物業的使用權，並且有權飼養狗隻。

而於2010年8月，區域法院在對韻濤居養狗權案（案件編號:DCCJ 4861/2008）的審理中卻裁定狗主敗訴，無權在該屋苑飼養狗隻，需依物業管理公司指示將狗隻遷離出該屋苑。而此案的關鍵亦是大廈公契。

現在就「韻濤居案」的案情作簡單論述：韻濤居的大廈公契附表3第19款（該條款）規定，「除非得到物業管理經理的書面同意，否則所有住戶不得在屋苑內飼養貓狗或其他禽畜等寵物。」“No dogs, cats, or pets or other animals or live poultry shall be kept or harboured in any Unit or any part thereof save and except with the prior written consent of the Manager.”而一群狗主聲稱入住該物業時已有部份住戶飼養狗隻，一直以來，管理公司及業主立案法團都接獲不少針對狗隻滋擾的投訴，而且亦有作出大大小小的行動以提醒各住戶不得養狗，但情況一直未有改善。於2007年，業主立案法團管理委員會通過決議，重點處理毫不自律的狗主。於2008年，委員會決定執行大廈公契條款，要求所有狗主把飼養的狗隻送走。其中14名狗主展開法律行動，要求法庭作出聲明濟助禁止法團及管理公司強制他們把愛犬遷離該屋苑。



與訟雙方的爭議重點為：

1. 大廈公契條款的約束力

與訟雙方主要爭論的是一項法律原則：不准飼養寵物的條款，是否與土地（房屋）有關（relating, affecting, touching or concerning land）；如果無關，則此禁止養狗的條款會變得無效。狗主們認為大廈公契的條款，其涵義必須對土地用途或價值有所改變，才可以約束住戶們享受他們家居生活的權利，包括飼養狗隻。狗主們認為飼養狗隻並無使物業的居住用途有所改變，並與土地（房屋）無關，故該條款不應約束狗主們的養狗權。但法庭接納管理公司及業主立案法團的說法，說明只需對該物業使用有所影響即可。狗隻在公眾地方（如：走廊，大堂）等進出都會為其他住戶及其單位構成影響，亦與土地（房屋）有關，故大廈公契的條款對各住戶均有約束力。

2. 不准養狗的條款違反住戶享受該物業的權利

狗主們認為該條款違反住戶享用該物業使用的權利，即享有該物業應包括養狗的權利，故不應執行。但法庭認為物業享受權不是一

項絕對權利，與受到大廈公契其他條款的約束，並無矛盾。

3. 業主立案法團及管理公司可曾含隱批准住戶養狗

業主立案法團的管理委員會於2007年1月曾決議：「重點處理個別毫不自律的狗主，以警效尤；至於有關的處理程序如下：法團或服務處在接獲1個業戶的口頭或書面投訴後，服務處會首先向有關業戶發出2次口頭警告，經勸喻7日後仍沒有改善的話，服務處會發出2次的書面警告，如於14日後依然沒有改善，服務處便會委託律師向法院申請禁制令，禁止有關業戶飼養狗隻。」狗主們認為業主立案法團及管理公司一直未有行動執行大廈公契，亦沒有大量貼出告示表態，並且一直容忍住戶養狗，狗主們認為這是業主立案法團及管理公司經已接受住戶養狗，或已放棄其行使執行公契的有關權利。而管理公司及法團指出一直有處理關於狗隻滋擾的投訴，並有提醒住戶不得飼養狗隻。至於一直未有訴訟行動執行大廈公契的相關條款只是為了維持與住戶之間的良好關係。

4. 業主立案法團及管理公司可曾放棄執行大廈公契的權力

狗主們認為法團及管理公司通過2007年的決議指出重點處理毫不自律的狗主，令其他狗主相信法團及管理公司批准他們養狗及放棄執行大廈公契的權力。法庭並不接納，並認同管理公司說法，指出2007年的決議只屬行動計劃，並不構成放棄執行的行為。而且法庭亦接納法團及管理公司的說法，續指出他們的責任在於執行大廈公契，而沒有放棄執行公契條款的權力。

5. 物業管業經理無理拒絕狗主們的養狗申請

狗主們亦曾按大廈公契條款，書面向物業管業經理申請養狗批准，但物業管業經理並無接納，而且並無給予理由。狗主們認為物業管業經理無理拒絕他們的申請並無合理地行使其酌情權(exercising discretion reasonably)。事後狗主們亦有再向管理公司查詢，管理公司書面解釋指出飼養狗隻會引起滋擾及衛生問題，拒絕批准。而法庭認為狗主們在申請時沒有列明申請理由，故管理公司亦無責任給予解釋，並接納管理公司指當時考慮滋擾及衛生問題等因素才拒絕申請。

6. 廢除2008年決議並強制執行2007年決議的要求

最後，狗主們要求法庭廢除2008年關於送走所有狗隻的決議，並強制執行2007年只驅逐毫不自律的狗主的狗隻的決議，但不獲法庭接納，而且法庭認為法團有權通過新的決議並取替舊決議。

法庭最終拒絕狗主們的一切申請，裁定業主立案法團及管理公司勝訴，有權執行大廈公契有關禁止飼養狗隻的條款。這個個案及美孚新邨的案例，起碼可給予業主立案法團及管業界較明確的啟示。但是因為飼養狗隻或其他寵物頗為普遍，問題相信不會因以上兩個案例而解決，尤其是公契條款有不同的寫法，例如有些公契是容許飼養寵物(包括養狗)，除非有兩個住戶的合理投訴除外。每個個案可有其獨突性(own merits)，故必須個別分析處理。

鍾沛林律師，太平紳士為英國特許房屋經理學會亞太分會名譽法律顧問



滿洲里的房地產與物業管理 吳光銘

滿洲里簡介

這裡並不是東歐而是內蒙古自治區的滿洲里，滿洲里市是內蒙古自治區呼倫貝爾市下轄的城市，總面積七百三十平方公里，人口二十三萬多其中有十多萬為流動人口，北面與俄羅斯接壤，國境綫五十四公里長，中國最大的陸運口岸城市擁有百年歷史。

滿洲里原稱“霍勒津布拉格”，蒙古語意思是“旺盛的泉水”，1901年因東清鐵路修建和西伯利亞鐵路相連，滿洲里成為俄羅斯進入中國第一個火車站，俄語為“滿洲里亞”，音譯成漢語變成了“滿洲里”，這是滿洲里地名的起源、其後，隨著人口增加，有了城市的雛形。1905年滿洲里根據<中日滿洲善後條約>正式成為商埠。1908年設立海關，逐漸成為陸運口岸名城。

滿洲里以邊境貿易作為主要經濟活動的城市，經濟發展往往視乎中國與俄國的關係，上世紀80年代

中期當中國與前蘇聯關係恢復正常化，中蘇雙方之間貿易開始真正起步，滿洲里的經濟也迅速發展起來。1992年國家批准滿洲里市為首批沿邊開放城市。2008年滿洲里市的GDP已達到100.1億元。工業總產值803000億元。滿洲里承擔對俄羅斯、東歐等國家60%進出口貨物，鐵路換裝能力達5000萬噸，2008年口岸過貨量達2411萬噸。

滿洲里的機場在市西郊離市區9公里，現有通往北京、呼和浩特和俄羅斯伊爾庫茨克的國際航綫。火車站位於市南區，有通往北京、哈爾濱、齊齊哈爾、大連、綏芬河的火車。每星期還有由北京至莫斯科、滿洲里至赤塔的國際列車。長途客車包括至哈爾濱、海拉爾、拉布達林客車。另有到俄羅斯後貝加爾、紅石、赤塔的國際班客車。由滿洲里至北京飛行需兩小時、火車則需30多個小時。

滿洲里的建築風格

每當我們親臨滿洲里或在網上看到滿洲里市面建築物的照片時，腦海中總是想著這個邊境城市是否被西方文化入侵了嗎？這裡的建築物不單是有俄羅斯的風格，還有哥德式、法國古典式和意大利文藝復興風格。這裡曾被外國人管治嗎？上世紀末滿洲里市政府為這個城市建設進行了巨大的改觀，讓國人來滿洲里有出國的感覺，外國人到滿洲里如身處國內。在城市建設中努力營造具有古典歐式建築的藝術風格，注重人與自然的和諧，力求將城市打造成集商業與休閒於一體的適合居住的人間樂園。

新的建築物外觀大都採用古典歐式建築藝術風格，至於舊有的建築物他們也把外牆及頂層改建，加入古典歐式建築藝術風格。當我們到滿洲里中俄邊境的國門展覽館參觀時便可了解這個城市建築風格是如何蛻變出來的。



滿洲里房地產市場

滿洲里市政府對低收入家庭租賃住房提供補貼，並同時建有廉租房，解決低下階層居住問題。一般居民都是住在私人小區，或是自建的平房，這些平房土地業權是國家的，居民只有使用權和房屋的產權，當中本地原居民及外省遷來的也有。

滿洲里的房地產開發商有本省的如內蒙古發達房

地產，來自北京的國企大龍地產，在香港上市的碧桂園，同時也有其他香港發展商。目前住宅房價每平方米約¥2500至¥3000。根據滿洲里市統計局的資料，目前房價與去年相比，商品住宅價格上漲1.7%，多層住宅價格上漲2.2%。銷售房屋類型以中小戶約100平方米以下較受歡迎。由於滿洲里現時的人均收入每月約¥2500，高檔住宅市場的買家都是由外地來從事中俄貿易的商人。由於升幅溫和滿洲里的房地產市場並不存在房產泡沫。

滿洲里的物業管理

滿洲里市政府轄下的物業管理處是負責監管市內的物業管理行業，並執行建設局對房地產開發企業、建設單位的建設標準。根據〈滿洲里市新建住宅項目綜合配套設施建設標準〉房地產開發企業除於項目內提供社區用房外並必須提供物業管理用房、自行車棚、垃圾收集設施及文體設施等等。

物業管理用房是指物業管理辦公用房、門衛及電梯看護用房、及自行車棚看護房等等。建設標準為不低於開發項目總建築面積的千分之五，但不得少於三十平方米，同時必須配備有衛生間、集中供暖、通風、採光等設備設施。並要集中不要分散，設於住宅小區內當眼位置，是永久性建築。

由於垃圾房發出異味，經常引致小區住戶投訴，住宅項目實行生活垃圾袋裝化，取消垃圾房的配置。但住宅項目在兩萬平米以上，必須在物業區內配置封閉型垃圾房。文體設施方面，將按照建築規模配置健身和兒童娛樂設施，如在兩萬平米以內的，要配置一套為五件的健身和兒童娛樂設施。其他如應合理規劃機動車停車場等。

滿洲里物業管理處亦處理有關開發項目物業管理招投標的申請，於滿洲里新開發的項目，物業管理服務一般都由房地產開發企業屬下的物業須經過招投標程序。但國家政策規定新開發項目的物業管理公司必須經過投標程序競選，並由市物業管理處處理。但滿洲里一般新開發項目都由開發商屬性的物業管理公司經投標程序投得。

物業管理公司如果要把保安服務以外判方式處理，也可以找當地的保安服務公司承包，這些公司並不多，他們是經內蒙古自治區公安廳批准，滿洲里市工商局註冊的，業務受呼倫貝爾市公安局和滿洲里市公安局監管。收費方面，滿洲里市工商行政管理局物價科是有規定，現時每月每名保安員收費按照工作性質為一仟六百元至二仟三百元，臨時收費每天為一百伍拾至三百元。

清潔服務方面，現時滿洲里也有承包清潔服務公司，目前每名清潔工人每月費用約一仟二百二十元包括月薪八百元，保險及福利四百二十元。垃圾搬運是由市環衛局負責，費用視乎小區的面積及垃圾的數量而定。

滿洲里物業管理費的收費標準是根據2004年〈呼倫貝爾市物業服務收費管理暫行辦法〉，呼倫貝爾人民政府依據〈中華人民共和國價格法〉及〈物業管理條例〉制定該辦法。此項收費辦法是依照物業管理公司所提供的服務範圍及素質釐訂，其中包括：

1. 管理人員工資及福利。
2. 物業共用部位、共用設施設備的日常運行、維護費用。
3. 物業小區綠化養護費用。
4. 物業小區秩序維護費用。
5. 物業小區清潔衛生費用。
6. 辦公費用。
7. 固定資產折舊。
8. 稅金。
9. 利潤。
10. 管理公司資質。





根據以上辦法計算，物業小區的收費標準定為每平方米0.39元。但這是2004年8月的計算方法。由於當年的高層大廈不多所以並沒有把電梯保養費算進去，目前滿洲里的多層塔樓如口岸世界城(48層)、發達新天地管理費每平方米已達1.2元至1.5元。但是收費仍然由政府價格主管部門會同房地產行政主管部所監管。

滿洲里物業設施管理

滿洲里樓房的設計及各項物業設施的運作必須與該地氣候環境配合，滿洲里位於北緯49.5度、東經117.5度，海拔662米。屬於寒溫帶和中溫帶半乾旱季風氣候，冬季寒冷漫長，夏季溫涼短促，春季乾燥風大，秋季溫度驟降，霜凍早，年平均氣溫攝氏0.7度，冬天最低氣溫可達零下四十度。

樓房的設計必須配合這麼嚴寒的天氣，首先外牆要有保溫層，玻璃窗設兩層，中間有夾縫，不讓冷空氣進入第二層玻璃。建築物大門也分兩扇，中間設緩衝區防止冷空氣進入室內，也有外扇門以旋轉形式，避免強風吹襲。此外樓房屋頂都是以尖頂45度傾斜設計，防止積雪。

供暖在滿洲里是必需的，供暖期由每年九月中開始至翌年五月中約八個月，現時收費為每平方米23.54元，由一國營公司提供，直接向住戶及管理公司收取。暖水的溫度視乎天氣溫度而定，通常可以保持室溫至18度。低層住戶暖水由供暖公司直接輸入，高層則必須經過大廈水泵系統。樓房內所有的機電設施房間除電梯機房外都必須供暖以防止設施損壞。所有水管經過的地方必須有供暖，保持9至10度以防止管內的水結冰引致水管爆裂。地下停車場也要供暖，否則汽車有可能損壞，停車場內的消防水管也會爆裂。

滿洲里飲用水的供應

對於滿洲里這個城市飲用水的供應是非常重要的，過去幾年因為供水量不足和個別水質未能達標對這個城市的經濟和社會發展產生極嚴重的影響。2006年滿洲里市區用水量為3萬立方米，超出原設計規模的50%，同時供水系統只有一條輸出管綫，又因供水量不足引致供水壓力不穩定。更多次發生主管道爆裂，其中一次引致全市停水達60小時。

為徹底解決市內的飲用水供應及安全問題，滿洲

里市政府於2006年決定建設二水源二期工程，改造原有水廠，配套建設新水源和淨化水廠。2007年7月工程正式展開，雖然施工工期短，地質條件複雜，特別是在零下30多度的惡劣氣候條件下，施工單位仍能夠用了15個月就提前通水投產。

二水源供水二期工程的完工，在提高水質的同時，大大提高了滿洲里供水保證率，隨著二水源供水二期工程的投產運行和城市供水設施的逐步完善，原有的老水源逐步退出城市供水系統。二水源一期禿尾巴山，海拉爾河大橋兩個水源地，將成為滿洲里主要供水水源。採用較先進的半自動化給水設備作運行，方便了管理人員對水量，水質的全面掌控，提高了城市供水服務質量。

目前滿洲里的水務公司建立了熱線報修系統，24小時受理維修服務。至於收費是根據滿洲里城市供水收費標準(商業用水每噸6.8元，住宅用水每噸1.9元)，並引進水費微機管理信息系統，採用電腦收費，改變了落後的收費模式，為用戶交費帶來極大方便。

結語

滿洲里由於是邊境城市，國家政策是不容許在這地方進行大規模的生產加工，國家規劃也沒有把這個城市納入重工業發展的範圍，除了煤炭外基本上沒有什麼工業。同時資源稀有，生活用品全部由外地調運。加上天氣嚴寒每年只有四個多月天氣比較溫和，因此這個城市的經濟活動可以說是非常艱苦。

滿洲里只有依靠地緣優勢，與俄羅斯進行邊境貿易，從俄羅斯輸入化肥、原木、建材，化學品等原材料。這種貿易活動受中俄兩國的關係及俄國本身經濟

狀況所影響。近年俄羅斯盧布持續貶值，俄羅斯人購買力下降，消費需求不足對滿洲里邊境貿易不利。除邊境貿易外，滿洲里又積極推廣旅遊業，第五代國門建成開放，歐式婚禮宮，紅色後代鹿廳和扎賚諾爾國家礦山公園及蒙古大草原狩獵等等精品景點和活動能吸引各地遊客，滿洲里現已成為世人矚目的旅遊熱點。

滿洲里的居住問題市政府非常關注，除建有經濟活用住房外亦有廉租房建設。私人房地產開發的項目亦穩步推進如碧桂園，口岸家園及裕龍灣等等。

總括來說滿洲里是一個富有歐洲色彩而有中國魅力的城市，不過由於天氣的嚴寒對部份到訪者是會有所恐懼而卻步的，因而影響這個城市的發展。

資料來自滿洲里報及滿洲里網頁

<http://www.manzhouli.gov.cn>

<http://www.mz/news.com.cn>

吳光銘為亞太分會培訓主任



HKPPSA Joint Seminar on "Proper Building Management and Maintenance of Aged Buildings"

香港房地產專業服務聯盟研討會 - 『妥善管理和維修舊樓』

15/5/2010 Craigengower Cricket Club 紀利華木球會



Guest of Honour and Speakers
主禮嘉賓與主講者合照



Group Discussion 小組討論

Mediation Talk on "What and Why Housing Management Practitioners need to know about Mediation"

和解講座

24/5/2010 City University of Hong Kong 香港城市大學



Seminar in Progress 講座進行中



(左起) 香港調解會陳炳煥主席與亞太分會潘源舫主席合照

Visit to Cathay City

學會會員參觀香港國際機場國泰城

29/5/2010

Cathay City 香港國際機場國泰城



Group Photo 大合照



Have a Look at Photos 參觀照片

Conference on "Disasters: Preparedness, Response and Recovery"

15/6/2010

The Hong Kong Polytechnic University 香港理工大學



Full Participation 會場座無虛席



Presentation of Souvenir 致送紀念品

Chartered Institute of Housing Annual Conference & Exhibition 2010 2010 英國特許房屋經理學會周年會議及展覽

22-24/6/2010 Harrogate International Centre, UK



Hong Kong Delegates at Conference 香港代表



Conference in Progress 會議進行中

Agile Training Program 雅居樂專項培訓課程

25-26/6/2010 Zhongshan 中山



香港城市大學公共及社會行政學系副教授及房屋學碩士課程主任葉毅明博士為雅居樂同業授課



雅居樂學員就課題進行小組討論

住宅與房地產雜誌社主題沙龍活動 - 『物業服務企業生存狀況』

30/6/2010 深圳關山月美術館



亞太分會代表與深圳市住宅和建築局物業監管處處長、深圳市物業管理公司代表及住宅與房地產雜誌社副社長進行交流探討



各機構代表合照

深港兩地聯誼會 - 『深圳公屋研討會』

2/7/2010 深圳



前海行大合照



參觀前海設計規劃

第三屆全國物業管理專業教學研討會

13-14/7/2010 上海



參會代表合影

Upcoming Events

**Housing Conference -
collaborated with
Hwa Hsia Institute of
Technology, Taiwan
10/9/24 · Taiwan**

**1st Greater Pearl River
Delta Conference on
Building Operation and
Maintenance:
Sustainable and Value-for-
Money Built Facilities
10/10/22 · Polytechnic
University**

**Opening Ceremony
for APB Liaison
Office in Taiwan
10/9/25 · Hwa
Hsia Institute of
Technology, Taiwan**

**CIH Presidential
Visit to HK,
China and
Taiwan
Nov**

**第十二屆黃大仙區
優質大廈管理比賽
late Oct**

**CIHAPB & HKIH Joint
Annual Dinner 2010
10/11/5 · L' Hotel Nina
Et Convention Centre**

**Celebration of APB's 45th
Anniversary February to December
2011**

- Theme: Open to All, Close to Prejudice 專業共享 · 卓見共融
- Activities: 1 half day conference, 3 seminars, charity film show and logo design competition
- Publication: Conference brochure, 45th Anniversary Celebration publication & special e-Housing Express

(Detailed plan to be announced)

2011

**International
Conference
on Utility
Management and
Safety
11/3/6-9**

Review of CIH Membership Structure

Ng Mei Chuen, Frederick
Membership Officer, CIH APB

Background

In early 2008, CIH Trustees authorized a fundamental review of our membership in order to make certain improvement. In undertaking the review, there were two important drivers. Firstly was our vision to be the first port of call for all people involved in the sector. To achieve this we need our membership to be an attractive offer to the majority of people working in housing and for membership to be accessible to those who want to be part of the Sector's professional body. The brief therefore included an examination of our current structures and processes to keep with our "open to all, closed to prejudice" value. Secondly, Trustees wanted to look ahead to ensure that CIH continues to be relevant to future members and we need to ensure that CIH remains fit-for-purpose and going forward. The abovementioned work was led by an Advisory Group of the CIH Headquarters. The key issues that emerged from a consultation process were:

- The current membership grades and pricing structure are too complex and should be simplified. The use of designatory letters and their meaning should also be further clarified.
- We should find a better way to recognize the achievements of people who are housing professionals but who, for a variety of reasons, are unwilling or unable to complete an academic route to membership.
- We need to enhance the membership benefits and provide more support to members particularly on career development and on-the-job advice.

Changes

1. Membership Grades

To remove all existing membership

grades and the creation of 2 new grades – CIH Chartered Members (current Fellow and Corporate members) and CIH Member (current Practitioner, Student and Affiliate members). Honorary members will fall into one category or the other depending upon their current status. The use of the word "Chartered" brings CIH to in line with other professional bodies (e.g. chartered surveyors and chartered accountants) and so improves the recognition of housing professionals – in particular with employers.

Existing and new designations for all members:

Current Grade	Current Designation	New Grade	New Designation
Student	No designation	Member	CIHM or CIH Member
Affiliate	No designation	Member	CIHM or CIH Member
Practitioner	Cert. CIH	Member	CIHM or CIH Member CIHM (Cert. CIH) or CIH Member (Cert. CIH)
Corporate	MCIH	Chartered Member	CIHCM or CIH Chartered Member
Fellow	FCIH	Chartered Member	CIHCM (FCIH) or CIH Chartered Member (FCIH)
Honorary	Hon. CIH Hon. MCIH Hon. FCIH	Member or Chartered Member	CIHM (Hon) or CIH Member (Hon) CIHCM (Hon) or CIH Chartered Member (Hon) CIHCM (Hon. FCIH) or CIH Chartered Member (Hon. FCIH)

2. Designatory Letters

All CIH members are entitled to use designatory letters to display their commitment to our organization principles with individuals able to choose either words or letters as follows:

- CIH Chartered Member or CIHCM;
- CIH Member or CIHM;
- Honorary members are also able to use "Hon";
- CIH Members who have completed a specified CIH certificate course programme are also able to use "Cert. CIH"

3. 2011 Membership Subscriptions

In view of the aforesaid review, it is recommended to set a fixed fee for each of the two new membership grades. Thus the annual subscription scale will be modified throughout the coming years to ultimately reflect the revised grades as well as to maintain an acceptable level of receivable membership fee. Refer to the table for detailed subscription fee.

The above proposals have been passed on the AGM in Harrogate UK in June 2010. **Yet, finalisation of the changes on membership grades and designatory letters require the amendments to the Charter and Byelaws at an Extraordinary General Meeting before final approval is sought from the Privy Council.** It is expected that the process can be completed in 2011. We will keep our members informed of the latest development and the implementation details in due course.

We appeal for our members to take note of the aforesaid changes and would like to take this opportunity to extend our appreciation for your support in the past and the coming years.

Annual Subscription for Hong Kong Members (in Hong Kong Dollars)

Current Grade	New Grade	Current Rate	Proposed Rate 2011
Registered Students	Members	373	425
Housing Practitioners	Members Cert. CIH	516	510
Retired and Career Break Rate for all grades	Retired and Career Break Rate for both grades	602	600
Affiliates	Members	903	760
Members elected as such less than three full years before the subscription year in question	Chartered members elected as a (current grade) Member less than three full years before the subscription year in question	832	1032
Members elected as such more than three full years before the subscription year in question	Chartered members elected as a (current grade) Member more than three full years before the subscription year in question	1391	1404
Members elected as such more than seven full years before the subscription year in question	Chartered members elected as a (current grade) Member more than seven full years before the subscription year in question	1563	1520
Members elected as such more than ten full years before the subscription year in question	Chartered members elected as a (current grade) Member more than ten full years before the subscription year in question	1735	1634
Fellows	Chartered Members	1735	1634
Life members (i.e. people with at least 50 years CIH membership)	Life members (i.e. people with at least 50 years CIH membership)	Free	Free

HOUSING EXPRESS

Publications Committee 刊物委員會

Chairman 主委

YIP Ngai-ming

葉毅明

Member 委員

CHOW Chun Ling, Kenny
CHUNG Pui Sang, Edmund
KWOK Pik King, Theresa
LAI Yuk Tim, Tim
LAI Yew Cho
LEE Kwok Man, Calvin
PUN Lai Tun, Raymond
HO Chung Cheung
WONG NG Wenh Ky, Julia
WONG Ying Kit, Romulus
WONG Yun Chuen
WU Kit

周駿齡
鍾沛生
郭碧琮
黎玉添
黎耀祖
李國民
潘禮敦
何仲昌
黃吳詠琪
黃英傑
王潤泉
胡傑

PUBLISHER

Housing Express Special Issue is a half yearly publication by Chartered Institute of Housing Asian Pacific Branch.

The publisher accepts no responsibility for damage or loss of materials submitted for publications. The views and opinions expressed or supplied are those of the authors or contributors and do not necessarily reflect those of the Chartered Institute of Housing Asian Pacific Branch, its Executive Committee, Members or Editorial Staff.

Chartered Institute of Housing Asian Pacific Branch 英國特許房屋經理學會亞太分會

Units 2709-11, Shui On Centre, 6-8 Harbour Road
Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心2709-11室

Tel 電話 : (852) 2356 8680

Fax 傳真 : (852) 2356 7332

Website 網址 : www.cih.org.hk

Email 電郵 : apb@cih.org.hk