

突尼斯住房制度发展状况一瞥

刘 晖 张 晏 辉

联合国把每年10月7日定为世界住房日,这也是阿拉伯国家的住房日。突尼斯面积约16.4万平方公里,人口900多万,属不富有国家。据突尼斯妇女家庭儿童事务部的联络宣传局最新研究和统计,从家庭消费的平均支出看,37.4%的支出用于吃,22.2%用于住房,9.6%用于医疗健康,8.7%用于交通。此外,突17.2%的家庭有汽车,26.8%的家庭有电话,目前正处于“基本解决温饱,努力奔小康”阶段。突尼斯现有家庭194.43万个,其中城镇家庭占62.4%,平均家庭成员为4.2人,随着人口和家庭的逐年增长,住房已成为政府重点解决的问题之一。

突政府十分重视住房发展,认为给所有国民提供合适的住房是社会发展的首要目标之一,也是公民的基本人权之一。突目前有近80%的家庭拥有住房,其中1.2%的家庭住房简陋,88.6%的城镇家庭和79.5%的农村家庭接通了饮用水,94.6%的城镇家庭和90%的农村家庭用上了电。目前,住房的发展直接或间接地为国民提供了大量的就业机会,也带动了相关产业的发展,在突社会经济发展中占有特殊地位。

一、住房发展战略和取得的成就

突政府设有装备住房部,统管住房建设制度的制定和执行。2001年9月10日成立了国家社会经济住房委员会,负责监督住房建设政策、制度的执行和改革。

1988年,突制定了国家住房战略规划及相关措施,以推动住房健康、全面地发展。该规划的核心是对住房建设相关法律、公司和金融三个方面进行改革:重新审核、修订有关城市发展和振兴房地产业的相关政策,审查为住房发展提供资金的有关金融机构。具体措施有:

1. 增加住房用土地和确定建筑群密度(1公顷土地约盖40~50套住房);改革住房建设文件核发制度,提高房地产代理商的工作效率;国家出资铺设相关道路,减少土地开发费用,使其适合中等收入群体的购买力;鼓励私企进入房地产领域;降低税率,鼓励设立建筑工程基金,以扩大建筑规模和

房地产的资金投入;设立装修和住房协调委员会,加大协调、管理力度。

2. 增加住房供应。为此重组了突国家房地产公司,提高私企参与的积极性,引导公私在房地产领域的竞争;继续执行简陋房屋的改造计划;取消行政和管理上的各种限制,简化各种文件报批手续。

3. 改革住房贷款制度,把原先由国家基金承担的住房贷款转为由建设银行承担,开立私人账户和接纳国外贷款账户。

4. 对建设项目的余款严加保管,以用于对生活区进行规范化的整治与绿化;制定业主机制,促使其自我维护和改善居住条件。

5. 全面改革住房政策,充分体现各方的责任和义务、赢利和风险共担的宗旨,鼓励低收入群体积极参与住房建设。

这一系列措施的实施,使住房建设获得快速发展,八五计划期间(1992~1996年),住房投资达34.781亿突尼斯第纳尔(1.3突第≈1美元),新建住房20.4329套。

为满足社会对住房的需求,九五计划期间(1997~2001年)政府又投资约42亿突第(不包括土地使用费和装修费),共建住房23万套,其中大部分为廉价房。

据突装备住房部的统计,十五期间(2002~2006年)将投资75.5亿突第,建房27.2万套。

突住房建设在注重数量的同时也很重质量,住房的生活设施更趋齐备完善,如排水系统完善的住房从1994年的59%提高到1999年的67%,供水系统完善的住房1999年达96.7%,联网供电的住房达99.2%,电话联网住房达38.7%,同时增加了居室内外的休闲空间,改善了周边的自然和安全环境。

为统一住房标准与规格,装备住房部在各省设立了建筑技术委员会与部属技术委员会,协同下属的建筑资格、科技中心技术委员会为全国制定住房标准和规格。1994年11月,突政府颁布了《土木建筑筹备法》,规定住房的设计、施工与旧房改建、扩建都须获得省建筑技术委员会的审核、批准建筑许可证。

二、住房制度的改革和发展

自1987年以来,突政府多次修改住房制度:

(一) 资金

1. 住房储蓄制度

购房贷款利率从8.25%降至6.75%,储蓄利率为5.25%;购房贷款总额提高,目前等于贷款人所拥有的5年期储蓄额的两倍。

新住房储蓄制度规定,贷款人可获得其拥有6年期储蓄额3倍的贷款。同时,住房储蓄种类不断增多,中等收入国民享有还贷优惠,如开始还贷的前两年免付利息。到2002年底,突建设银行已在兴建和改善住房条件方面,提供贷款12.6亿突第,其中3.18亿来自住房储蓄。

2. 社会基金。装备住房部2002年7月26日作出决议,新住房贷款制度将从社会基金贷款的最高额度从1万突第提到1.5万突第,允许夫妻双方都贷款,合计3万突第(为经济房的半价)。

3. 工薪阶层住房发展基金。购买不超过65平米廉价房的个人或群体,贷款利率从5%降为3.5%,购超过75平米廉价房者贷款利率从8.25%降为6%,在开始还贷前给予贷款者3年的免息期限。最高贷款额从同类型房屋最低租金的150倍增至165倍。还贷方式是从贷款人月收入中扣除,还贷率从15%降为10%。逾期未还贷贷款者的罚款从6%降为5%。

(二) 租赁方面

为刺激私营房地产商投资租赁房的建筑,1999年政府规定此类房屋开发利润不低于3.5%。

(三) 保护农业用地

为保护农业用地尤其是城市周边农业用地,控制盲目开发,政府规定开发商必须得到各级政府的授权,方可征用这些土地。

(四) 保护文化遗产

为确保文化与建筑遗产,装备住房部于2000年1月12日通过决定,这部分资金将从建设银行工薪阶层住房发展基金中贷款,利率为3.5~5%。

(五) 清理未竣工程

突政府力求全面清理未竣工房屋(约占房屋总量的1.2%),采取按建筑工期贷款法提高贷款额。

1. 城市住宅。最高贷款从原2000突第增至4500突第,国家再补贴的500突第仍保留。逾期未还贷的罚款从7%降为3.5%。

2. 农村住宅。最高定期贷款从1100突第增至2500突第,国家补贴的700突第仍保留。

突住房制度改革和发展计划不仅抓新住房的建设,也很重视对旧房的改建与维修,尤其是老城区与古建筑群的保护和修缮。此外,政府还计划于

2004年前全面改造简陋住房区。为实现上述目标,政府鼓励国民互助合作,提高城市化、文明化水平,支持社区建设。目前,义务性组织已遍布突尼斯全国,为社会文明建设、提高公民文明程度、加强邻里关系,发挥了重要的作用。

此外,突尼斯还积极加强同阿拉伯、伊斯兰与地中海沿岸国家的关系,大部分城市都与国外城市建立了合作关系,通过交流借鉴国外经验,也鼓励国外投资。

三、住房制度发展的成功和不足

突尼斯国家互助基金是突住房制度发展中一个成功的典范,是在本·阿里总统直接倡导下于1992年9月8日成立的,目的是帮助贫困和欠发达地区以及社会弱势群体改善其住房和生活条件。为募集社会资助,互助基金开通了汇款专用账号“26-26”,故该基金又称为“26-26基金”。突将每年9月8日定为国家互助日,集中宣传、鼓励国民和公司根据自身能力捐钱资助社会福利事业。据统计,1994年9月8日的捐助人为18.2万人,到2002年9月8日已超过200万人,全国1340个城镇有22.8万个家庭约100多万居民受益。

目前,由于突相关法律尚不健全,人们在拥有住房后出现了一些社会问题。如民事法庭在审理有关案件时往往只根据《个人地位法》来判定丈夫是夫妻共有住房的产权人,即“只要丈夫尽了安家的义务,就有了选择和拥有住房的权利,由于他是产权的拥有者,就有对包括选择和占有住房等有关家庭事务作出决定的权利。”但突妇女联合会的法律专家认为,家庭住房是夫妻及孩子们共同生活的场所,缔结婚约后,住房是夫妻共有财产,夫妻都有权对住房进行选择和拥有产权。突宪法第10条规定“在法律上,所有公民都有在国内迁移的自由、出国的自由和选择居住地的自由。”因而夫妻双方在这些方面也都是平等的。

为了保障妇女特别是离婚妇女的权益,看来突尼斯的住房制度还必须配以其他法律条文,才不至于引发上述社会问题。

注 释:

[1]《突尼斯千年回顾》,突尼斯对外联络局,2001年。

[2]《开拓性的突尼斯住房政策——庆祝世界住房日和阿拉伯住房日公报》,突尼斯《自由报》,2002年10月7日。

[3]《突尼斯家庭发展研究》,突尼斯《自由报》社会事务版,2003年5月16日。

[4]http://www.tunisiaonline.com.

[5]http://www.26-26.org.tn.