

«Сямэньская модель»: об опыте формирования системы социального жилья в Китае

© 2014

Вэй Лиань

В ходе подготовки к внедрению в КНР системы социального жилья успешным признан эксперимент, осуществленный в приморском городе Сямэне, где был разработан и протестирован соответствующий проект. Статья, подготовленная при поддержке Молодежного фонда гуманитарных и общественных наук при Министерстве образования КНР (12YJC630223) и проекта «895» Сямэньского университета, посвящена истории и наиболее характерным особенностям «сямэньской модели».

Ключевые слова: Китай, Сямэнь, социальное жилье.

Крупный островной город на юго-востоке Китая со статусом особой экономической зоны, Сямэнь первым в стране встал на путь инновационного решения практических и теоретических проблем создания китайской модели социального жилья, что в других городах КНР оставалось, в сущности, «на бумаге». За основу в Сямэне решили использовать опыт Гонконга.

Вступившие в силу с 1 июня 2009 г., «Правила управления социальным жильем в г. Сямэне» явились первым в стране актом местного законодательства по данной проблематике.

Ведущая роль государства. В Сямэне было законодательно установлено, что основная ответственность за капиталовложения, за разработку, формирование и внедрение системы социального жилья лежит на городском правительстве, в деятельности которого разрешение связанных с этим проблем стало первостепенным делом.

Во-первых, здесь поставили задачу формирования организационных структур, в которых координирующие функции принадлежат городскому правительству. Учрежденная им Канцелярия по строительству и распределению социального жилья функционирует на принципах «единое строительство», «единое распределение», «единое управление», «единое функционирование». Этой канцелярии вверена вся деятельность по руководству и координации работой в данной сфере.

Во-вторых, осуществляется взаимодействие функциональных учреждений.

В проверке соискателей социального жилья задействованы ведомства по гражданской администрации, по земле и недвижимости, по строительству, по общественной безопасности, по налогам, кадрам (см. схему № 1).

Схема 1 Институциональная структура управления социальным жильем в г. Сямэнь



Источник: Интернет-ресурс социального жилья г. Сямэнь

Структурой планирования социального жилья предусматривалось, что план его строительства и распределения утверждается в соответствии с общими целями и потребностями города.

Концептуальные установки. Исходя из задач и потребностей по обеспечению горожан доступным жильем, в Сямэне была намечена программа строительства и распределения соответствующего жилого фонда. В 2007 г. сямэньский Проектно-конструкторский институт завершил порученную ему городским правительством работу над проектом «Плана на 2007–2010 гг. по развитию социального жилья с целью решения в Сямэне жилищных проблем у семей с низким и средним доходами».

Разработка системы. «Сямэньской моделью» предусматривалось претворить в жизнь курс на постепенное разрешение жилищных проблем у семей с низкими и средними доходами, у госслужащих, у одаренных кадров предприятий и учреждений, а также у рабочих, мигрировавших в город из сельской местности. При том учитывалась необходимость определить рациональные для Сямэня сроки застройки при разумном использовании земли, четком определении строительных стандартов и комплексной инфраструктуры; стандартизации отделочных работ и пр. Были установлены формы общественной аренды, порядок квартплаты и методика ее расчета, система управления арендными платежами.

Механизм обеспечения социального жилья основывался на законодательных актах, обеспечивающих открытость, справедливость и беспристрастность.

Критерии семей с низким и средним доходами. Право граждан на социальное жилье устанавливались сямэньским правительством, исходя из показателей уровня жизни, предоставляемых статистическими органами КНР. В соответствии со среднегодовым доходом на члена семьи городское население поделено на пять групп (см. таблицу 1)¹.

Таблица 1

Градации доходов горожан Китая (на члена семьи)

Низкий доход	Ниже 20% от среднего городского
Средний доход низшего уровня	20–40% от среднего городского
Средний доход среднего уровня	40–60% от среднего городского
Средний доход высокого уровня	60–80% от среднего городского
Высокий доход	Более 80% от среднего городского

Сямэньское правительство предполагает охватить обеспечение социальным жильем вплоть до уровня семей с подушевым доходом, составляющим 40–50% от среднего общегородского.

Имущественные критерии. К семейному имуществу принято, главным образом, относить недвижимость, автомашины, ценные бумаги (включая акции), вклады (включая денежные и заемные средства).

В денежном выражении классификация годовых доходов у семей с низким и средним уровнем была в Сямэне в 2006 г. такова:

- для семьи из трех чел. — 50 тыс юаней;
- при четырех-пяти чел. — 60 тыс юаней;
- при более, чем пяти чел. — 70 тыс юаней.

Нормы обеспечения жилой площадью. Нормативы обеспечения социальным жильем утверждаются городскими правительствами в зависимости от местных условий. Они относительно высоки в Ханчжоу и Шэньчжэне (по 16 кв.м.) и в провинции Чжэцзян (15 кв.м.). Норма в провинции Фуцзянь — 12 кв.м. Такая же была первоначально и в Сямэне. Но к настоящему времени — в соответствии с его изменившимися объективными условиями сямэньская норма возросла до 16 кв.м.

Дифференциация нормативов. Начиная с 2005 г., когда Сямэнь приступал к формированию системы обеспечения социальным жильем, проблемы семей с различным уровнем доходов решаются дифференцированно:

- семьи с самым мизерным уровнем жизни обеспечивались льготным жильем;
- семьям, обладавшим некоторыми средствами, предоставлялась возможность купить жилье с доступной стоимостью;
- семьи, в материальном отношении обеспеченные, получали коммерческое жилье;
- поощрительные льготы предусматривались для талантливых кадров, недавно приглашенных на службу;
- с 2011 г. вступили в силу меры по обеспечению коммерческим жильем по фиксированной льготной цене семей со средним доходом;
- ныне в сферу социального обеспечения в Сямэне включены жилищные проблемы приезжих и мигрантов из сельской местности;
- на стадии разработки — меры по обеспечению социальным жильем управленческого и технического персонала некоторых предприятий, а также квалифицированных рабочих, которые внесли вклад в строительство Сямэня.

Принципы выбора места под застройку². Реализация программы социального жилья в Сямэне от начала до конца пронизана заботой о человеке. Для социального жилья подбираются наиболее удобные участки земли, в том числе, в элитных районах

города. Принимается во внимание и экология (уровень шума, загрязненность выхлопными газами...)

Рассчетливый выбор местоположения есть ключевой вопрос строительства социального жилья. В Сямэне считают: оптимальная планировка территорий, где размещается социальное жилье, позволит семьям с низким достатком органично влиться в общество, избежать чувства изолированности, предотвратить образование трущоб. Учитывается и потребность в развитой транспортной инфраструктуре. Ведь малоимущим гражданам не по карману приобретение личного автомобиля, и основное средство передвижения для них — общественный транспорт.

Для микрорайонов с преобладанием социального жилья характерна, как правило, высокая плотность населения, из чего проистекает необходимость заблаговременно позаботиться о наличии школ, лечебно-профилактических учреждений, торговых учреждений, предприятий бытового обслуживания. При том требуется бдительность экономии средств, принимать во внимание цену земельных участков под застройку.

Планирование будущих проектов. Строительство социального жилья, а также жилья для сдачи в общественную аренду — одна из важных задач 12-й пятилетки. Планирование будущих проектов Сямэня включает перемещение строительства из центра острова вовне. Освоение «внешних» территорий несколько запаздывает, задача дня: сформировать интегрированную структуру с включением внешних территорий.

Земля под застройку. Площадки под строительство социального жилья включаются в Сямэне в годовой план распределения земель, за приоритетное выделение которых несет юридическую ответственность соответствующий департамент. Осуществляется строгий надзор за использованием этих участков по назначению.

Функционирование капиталовложений. Средства на строительство социального жилья поступают в полном объеме от муниципалитета, их основные источники: государственный бюджет, чистые поступления от продажи земли, доходы от роста стоимости вложений в жилищный резервный фонд.

Здоровая законодательная база. С июня 2009 г., когда в Сямэне вышел упоминавшийся в начале данной статьи первый в Китае муниципальный закон о социальном жилье, здесь к настоящему времени уже опубликовано около тридцати сопутствующих документов. Благодаря этому постепенно сложилась базовая правовая система по социальному жилью, соответствующая реалиям китайской политики в этой сфере.

Совершенствование порядка информирования. Своевременность информации, касающейся социального жилья, играет ключевую роль в «сямэньской модели». Ведь от этого в немалой степени зависит справедливость подбора кандидатур на соискание социального жилья. К тому же данная информационная система располагает базой данных о наличии жилья и спросе на него, о сделках по купле-продаже жилья, облегчая решение жилищных проблем городского населения.

Механизм распределения социального жилья. Система распределения жилья сформирована так, чтобы неукоснительно претворялась в жизнь свойственная ей концепция социальной справедливости, изначально упреждались явления коррупции и иных злоупотреблений. При распределении жилья в Сямэне применяется принцип «живой» электронной очереди, выстраиваемой соответственно дате подачи заявления соискателем. Семья, отвечающая условиям предоставления социального жилья, получает после подачи комплекта требуемых документов уникальный «код ожидания». Достоинства такого порядка: в равенстве соискателей, в справедливости, в предотвращении возможности махинаций.

При этом, однако, порядок «живой» электронной очереди предполагается дополнить льготами по срокам для лиц следующих категорий: престарелых, лиц без супруга (супруги), отставных военных, мигрантов.

Механизм выхода из системы социального жилья. Существует два варианта исключения из «живой» электронной очереди: добровольный и принудительный.

Добровольным выходом предполагается, что соискатель по собственному желанию подает соответствующее заявление. Принудительный выход означает, что компетентное ведомство лишает того или иного гражданина прав пользования социальным жильем. Такое может случиться в случаях нарушения правил использования данного жилья.

Правительство Сямэня установило различные правила, включая "Порядок сбора арендной платы", "Систему проверки претендентов на социальное жилье" и пр. Постепенно в рамках «сямэньской модели» формируется и совершенствуется рациональный механизм управления социальным жильем, который вызывает растущий интерес во многих городах Китая.

-
1. Сеть социального жилья в г. Сямэне. «План развития». URL: <http://www.xmjs.gov.cn/bzzfw/fzgh/#45852>.
 2. Материалы по социальному жилью в г. Сямэне. «План развития». URL: <http://www.xmjs.gov.cn/bzzfw/fzgh/#6-2>