

重庆时报 两江观察专栏

从危旧房改造看“重庆模式”

崔之元

近来，海内外对“重庆模式”越来越关注，也有不少争议。“重庆模式”究竟是什么？本文认为，从薄熙来同志主政重庆后干的第一件大事-----主城区危旧房改造-----可以清晰地看出“重庆模式”的基本内容。

2008年04月8日，薄熙来到渝中区、南岸区调研，先后考察了化龙桥片区拆迁建设情况、十八梯危旧房改造，解放碑CBD规划、南岸茶园新区及南坪城市中心规划建设。薄熙来说，“市内有的地方一边是高楼大厦，一边是危旧险房，反差很大，当领导的不能无动于衷，这有个对老百姓的感情问题”。因此，要用3年时间，打一场危旧房改造的攻坚战，“危旧房改造一定要让利于民，保证迁建房的面积比原来大，质量比原来好，户型设计要方便、适用”。他还说，“危旧房改造不仅是民生工程，也是环境工程、经济发展工程，是“一箭三雕”，一举多得，运作好了，能扩大城市发展空间，提升城市形象，吸引更多高素质人才和生产要素的进入，对重庆未来的良性发展大有益处”。三年后的今天，重庆主城区已

经拆迁危旧房 1218 万平方米，原住民人均居住面积增长 50%以上，共涉及约 14.95 万户，44.85 万人。

考察危旧房后的三个月后，在 2008 年 7 月 20 日召开的重庆市委三届三次全委会上，薄熙来首次提出建设“五个重庆”的战略目标，其中“宜居重庆”名列第一。可以说，2008 年开始的危旧房改造和 2010 年开始的公租房建设，是“宜居重庆”建设的两大关键工程。

为什么薄熙来以危旧房改造为“重庆新政”的突破口？这可能不是偶然的。据 2001 年 5 月 14 日“人民日报”报道，薄熙来在担任大连市长时率先在全国提出了“经营城市”的理念。他说，“国企是国有资产，城市本身也是国有资产。政府挣钱，不仅可以通过征收企业的税收，也可以通过经营城市使财政增收”，“大连市有 200 多万人，而在过去的七八年间，其中 100 万人住进了新房，有 45 万人自己没有花钱，完全靠政府运作乔迁新居，住房面积还平均增加了 40%。这 45 万人的房子，投资成本就是 120 多亿元，如果以 90 年代初期我市的财力来比量，是根本不可能的，只是因为近年来大连城市整体增值了，才有可能组织开发公司来盖房，政府把土地效益让利给百姓去盖房，开发公司也少赚点，好事就做成了”。从这段话可以看出，不是通过政府一般意义上的财政支出，而是通过“经营城市”，“把土地效益让利给百姓”，才使大连的城市更新得以完成。

重庆的危旧房改造在“经营城市”的机制上更进了一步。在一般意义上的财政不宽裕的情况下，重庆巧妙运用“信托”这个最灵活的金融工具来“把土地效益让利给百姓”。具体做法是，重庆信托联手三峡银行，以银行理财产品与信托相结合的方式，为重庆市主城区危旧房改造项目提供资金支持：由三峡银行发行年预期收益率为7.2%的18个月理财计划，所募集的60亿资金交付给重庆信托设立单一资金信托，用于对重庆市投融资平台地产集团和园林集团增资，完成拆迁改造后的土地增值收益中的一部分，由财政局拨给渝富公司用于溢价回购信托股权。这样一来，不仅完成了危旧房改造，而且老百姓从“银信结合”的理财计划中得到了远高于银行存款的收益。

从危旧房改造的案例，我们不难归纳出“重庆模式”的基本内容：以改革创新的社会市场经济手段（信托将财产所有权和收益权分离，突破了罗马法“一物一权”原则，中国在“大陆法系”内引入信托本身是一大创新），来实现民生导向的社会主义价值观。