

# 约翰内斯堡住房问题解决对策及启示

求煜英 编译

(华东师范大学 中国现代城市研究中心, 上海 200062)

**摘要:** 从三个世纪的殖民统治, 半个世纪的种族隔离制度中走出, 南非的发展受到了世界的注目。2011年南非正式加入金砖国家第三次峰会, 成为继金砖四国之后的第五大新的经济体。在发展的同时, 南非也一直致力于修正种族隔离时期留下的错误, 正视贫困群体的发展, 由其关注为在隔离时期饱受压迫的非洲人和有色人种的发展提供政治和经济等多种支持。本文立足南非最大的城市约翰内斯堡市, 介绍经过种族隔离统治后在新的政治和经济环境下约翰内斯堡市的住房问题, 分析了其产生的原因。文章重点介绍了约翰内斯堡政府解决住房问题, 主要是解决低收入人群的住房问题的对策。文章最后总结了约翰内斯堡的经验和启示。

**关键词:** 南非, 约翰内斯堡, 住房问题, 廉租房, 种族隔离

**中图分类号:** F291.1

**文献标识码:** A

## 1 引言

300多年的殖民统治, 50多年残酷的种族隔离制度, 这段历史在每个南非人的心中留下了难以磨灭的痛楚。1951年白人政府制定的种族隔离法中将人分为白种人、有色人种、非洲人等若干等级并分开隔离。该法令使人口总数不到17%的白人, 占有了南非87%以上的肥沃土地。1952年的颁布的通行证法规定: 非白种人必须随身携带60种证件, 否则将被监禁或者罚款。该法令严重限制了南非有色人种的自由行动<sup>[1]</sup>。

在种族隔离时期, 南非黑人在政治地位遭到了无情地践踏的同时, 也承受着经济权利上的剥夺。1982年, 南非白人月收入1073兰特, 黑人仅为278兰特; 5年后白人月收入达到1959兰特, 而黑人为593兰特, 收入差距日益扩大<sup>[1]</sup>。

贝弗利·奈杜在《约翰内斯堡不再哀伤》一文中描述南非黑人妇女在城市中给白人当女佣, 他们的丈夫在矿井下做苦力, 而孩子们只能在乡下。城市里是禁止不合法的黑人自由行动的, 警察随时突击检查黑人的身份证。在约堡工作的黑人只能住在距离约堡不远的贫民窟索文托。能上学的黑人孩子也只被教导如何成为白人的仆人<sup>[2]</sup>。可见这个时期黑人的悲惨遭遇。

## 2 约翰内斯堡住房问题

1994年, 新政府取代原来的白人政府; 1996年, 南非新宪法颁布, 正式废除了万恶的种族政策。新政府接手种族隔离后的南非, 面临着巨大的困难。其中解决原来受到不公平待遇的南非黑人的住房问题便是其中一项。

### 2.1 住房的不公平问题。

**收稿日期:** 2013-5-20

**基金项目:** 本文是教育部哲学社会科学研究重大课题攻关项目“预防和治理城市病研究”(11JZD028)的阶段性成果。

**作者简介:** 求煜英(1988-), 女, 硕士研究生, 研究方向为城市地理、区域经济。

南非最大的住房问题是由于殖民统治、种族隔离带来的住房的不公平问题。约翰内斯堡作为南非最大的城市，出现在白人和有色人种之间的住房不公平现象尤其突出。

20世纪3、40年代，采矿业、工业的发展和第二次世界大战，加速了约翰内斯堡的发展。这一期间城市对劳动力的需求以及农村经济的萧条两方面促使很大一批的南非土著黑人前往约翰内斯堡谋生。但根据当时政府在1923年颁布的《土著(城市地区)法》的规定，只有为白人服务的黑人，才有权留在城市里。即使这样，政府为在城里工作的黑人只提供了少量的住房。当时约翰内斯堡市的黑人住房严重短缺，由此最终促使引发了1944—1947年间黑人强占空地的浪潮。1944年4月，无房可居的黑人在约堡市西南部的奥兰多市政厅所有的空地上用非常简陋的材料搭建起了第一个强占营地，此后黑人强占运动从奥兰多一地推向了整个威特沃特斯兰德和南非。大多数强占营地位于城市的西南方，奥兰多的附近<sup>[3]</sup>。

市政厅的强制拆除被中央政府拒绝后，开始在强占营地里以煤渣砖为材料为黑人建造临时住房，免费提供水和其他服务，同时拆除民众自己搭建的棚屋。后期约翰内斯堡市政厅在经过慎重考虑之后，认为强占空地运动主要的解决方法是就近建立紧急营地，但是对入住的人群进行了甄别，只有男性户主在约翰内斯堡工作的家庭才能入住，没有工作的要被驱逐<sup>[4]</sup>。这样，到1960年时，约翰内斯堡管辖范围内的黑人，除了居住在主人家的帮佣，其他的都集中到了城市的西南片，这里后来被命名为索韦托<sup>[5]</sup>。

虽然黑人有了合法的居住地，但是条件却远远说不上可以，在这片土地上，这些土地被分为12米\*22米的一小块土地，每块土地上有一个马桶，每隔500米有一个水龙头，至今仍旧有人称之为“铁皮屋片区”<sup>[6]</sup>，“目之所及满是军用警戒线里堆砌的废旧‘火柴盒建筑’……”<sup>[7]</sup>，这里是约翰内斯堡的贫民窟。这里公交系统的缺失，给黑人劳动者（主要工作地在市中心）带来了不小的损失，约翰内斯堡的黑人劳动者每月花在交通上的费用平均占月收入的30%—50%，而且上下班通常花上几个小时<sup>[7]</sup>。

## 2.2 内城居住功能退化问题。

讽刺的是，与索韦托贫民窟形成对比的是约翰内斯堡内城的居住功能的退化——内城出现严重的空心化问题。和世界许多大城市一样，约翰内斯堡在快速地经历着郊区化的进程，给原来的市中心留下的是尴尬的内城空心化问题，内城在不断地衰败。

约堡被称为黄金之城。1886年在这里开采出第一桶金，1887年维特沃特斯兰德金矿带（南非约翰内斯堡市南部和西南部外围很大的区域内）被发现<sup>[8]</sup>，其后由采矿业延伸的工业不断加速着约堡的发展。然而20世纪80年代到90年代时期南非采矿业走向衰退，采矿业在南非经济中的比重由1970年的21%下降到2011年8%。而以旅游和金融业为代表的服务业主导了这个国家的经济命脉<sup>[1]</sup>。2007年约翰内斯堡经济结构中，工业仅占13.4%，服务业却达到79.4%<sup>[9]</sup>。工业的大量退出带来的是城市中大量的工厂和职工宿舍（大部分是为黑人矿工移民准备的临时宿舍）的闲置。人去楼空的职工宿舍和工厂年久失修，成为“蛀楼（bad building）”<sup>[10]</sup>。

约翰内斯堡服务业的快速崛起，带来的并不完全是美好的景象。90年代南非的失业率官方数字高达26%，而实际失业率达到了惊人的40%以上。高失业率带来的是高犯罪率，内城成为犯罪率最高的地方，闲置的建筑成为帮派分子和犯罪分子的活动场所，绑架、谋杀、抢劫等恶性事件层出不穷<sup>[11]</sup>，有迁徙能力的居民早早离开这片犯罪温床，结果是加剧了内城的空心化。

在60年代和70年代的早期，沿着通往北部的高速公路，部分白人已经开始往约堡北部郊区迁徙。8、90年代，投资资金往郊区的流动增加，大大刺激了郊区的发展，大量的购物中心、办公大楼和娱乐设施拔地而起<sup>[8]</sup>。与之相对的是由于社会环境的恶劣，内城投资急剧减少，房产贬值和并很快衰败。内城出现了史密斯（smith）提出的“地租缺口”现象<sup>[12]</sup>。

### 3 政府解决问题的对策

1994年，曼德拉率领的非国大获得大选，面对历史遗留问题，新南非政府出台了一系列关于扶持黑人经济发展和改善南非土著居民社会经济条件的政策，致力于解决种族间经济地位悬殊问题。同年，一项以消除失业和贫穷为目的的重建与发展计划正式推出，明确提出提高南非土著居民的社会和经济地位，两年后这项计划被象征新自由主义的增长就业和再分配计划取代。1998年又出台了公平就业法案，1999推出《经济振兴法案》，致力于让土著居民获得和白人平等的发展和竞争机会。这些法案中，便有很多直接或间接为解决土著居民的住房问题提供建议。

在这些政策的指引下，约翰内斯堡在解决住房问题上做了很多又意义的工作。

#### 3.1 约堡住房管理机构

解决住房问题是约翰内斯堡的重要事业。

和其他行政管理部门一样，约堡市房屋署是在约堡市行政市长与执行长官的带领下设立的，是一个用来专门执行城市住房规划的部门（图1）。主要目标是：尽可能的保障市民拥有廉价的、安全的、高质量的住房条件的权利，营造可持续发展的的生存空间，让市民能够拥有高质量的住房设施，良好的住房条件，以及有效管理和维护的生活设施<sup>[13]</sup>。

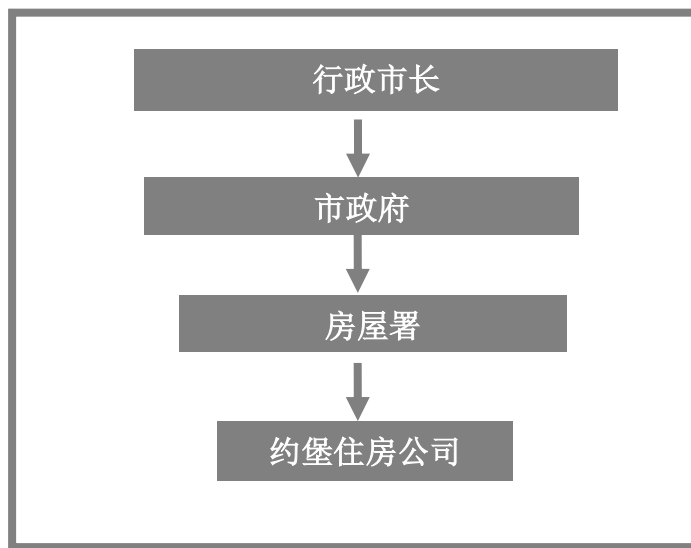


图 1 管理结构图

资料来源：<http://www.joshco.co.za/>

2004年，约堡市住房署下成立了约堡住房公司JOSHCO，这是一家市立公司，唯一股东是约翰内斯堡市。根据同年通过的一个议案，JOSHCO被任命为社会住房发展实施者。职责有：

- 1、管理廉租房；
- 2、管理和翻新原有的临时职工宿舍；
- 3、开发新的廉租房；
- 4、提供房屋维修等服务并且负责重改造的工作。

JOSHCO的核心的工作是开发经济适用房和廉租房，为低收入群体服务。其开发对象主要包括四个方面：市府所有劳工宿舍、地方当局所属地产、未开发空地、内城建处。通过利用

国家补贴、省级补贴以及地方基金和贷款开发高品质的租房，出租给月收入1500-7500兰特的中低收入家庭。

JOSHCO不是单纯意义的开放商，还兼具管理者的身份。首先它作为开发者，建造合适的住房，翻新原有的住宅（职工宿舍、内城建筑），然后以管理者的身份将这些租房出租给低收入者，在这个过程中它负责选择、分配、培训租客，并且需要管理租金收入，负责房屋维修以及为租客提供良好的服务。

### 3.2 住房项目

到目前为止，JOSHCO已成功开发了四类项目，分别是职工宿舍的改建、市政房产的改建、廉租房的开发以及内城的重建，都获得了极大的成功。这四类项目将在下文详述。

#### 3.2.1 职工宿舍改建住宅项目

约翰内斯堡20世纪中期采矿业和工业兴盛时，大量的黑人劳工涌入城市，工厂为解决劳工的住宿问题，在工厂附近兴建了一些临时单身职工宿舍，早期进城的黑人最先的落脚点便是这些单身宿舍。如今这些工厂随着工业的衰退、工厂的倒闭而闲置废弃，进而被一些帮派分子和穷人占据，甚至成为一些非法活动的集中地。

为了修正种族隔离时期出现的空间和经济上的不公平现象，解决部分低收入人群的居住问题以及一定程度上加强治安治理，在政府的支持下，JOSHCO开展了员工宿舍改建住宅项目。通过职工宿舍发展计划将这些衰败的单身宿舍改造成家庭住宅，出租给低收入家庭，并且帮助这些家庭共建社区。

约堡的这个项目通过改建单身宿舍和在附近新建住房单元，建设混合收入住宅环境。这些房产被用作廉租房租给中低收入的家庭。JOSHCO给社区居民提供安全的环境以及门禁设置，并且进行房产的维护和清洁，管理房屋的出租以及管理租金收入。并且，它还致力于提高住户的社会和经济状况，帮助他们建设自己的社区。

项目启动后，JOSHCO分别在2005年开始了东南部的City Deep Village项目，2007年启动了西部的Antea Village和Orlando Hostel项目。其中，City Deep Village项目重新开发654套单身公寓中目前已经有380套改造完毕，建设还包括升级公共服务和生活设施，以及景观和社区公共空间的营造。改造后的住宅户型包括单身公寓、一室、两室、三室的户型。月租在650到1945兰特之间。Antea Village项目包括284套住房，在项目接手时同时接手了原来的521个房客，这个项目的月租在700到1800兰特之间。Orlando Hostel项目是Orlando eKhaya发展计划的一部分，是一次规模庞大的一次重建项目，JOSHCO在2007年开始这个更新计划，将要完成266套居住单元，月租从1100到1800兰特<sup>[13]</sup>。

#### 3.2.2 翻新市政房产项目

JOSHCO的第二个项目是翻新利用市政房产，这个重整战略包括修复现存建筑、提高其物业的管理水平，以及在市政府所拥有的闲置土地上新建住宅。目前JOSHCO的市政房产项目有四个，包括Eldorado Park、Bellavista Estate、Renewal of Citrine Court in Bellavista和Claremont项目，分别修缮了198、796、79、752个住宅单元。JOSHCO一方面翻新房屋的楼顶，重新粉刷外墙，同时重新铺设水管，安置必要的垃圾箱和照明灯、走廊灯、楼梯灯等，提高了建筑的实用性，另一方面用防护围墙、门禁、24小时保安等措施增强社区的安全性，更为重要的是，在建筑翻新过程中，JOSHCO为小区开辟了娱乐空间以及设施完备的游乐场所，增强了社区功能。

经过改造后的社区环境有了极大地提高，不仅仅是住房硬件的改善，同时也增强了社区的自豪感以及宜居性。值得一提的是Bellavista Estate项目，项目中心有一座被废弃的15层建筑，前身是法院。JOSHCO共花费2130万兰特将其修缮完成。目前这幢建筑已经变成当地的地标建筑，他可以为79个家庭提供住房，在这里的居民可以得到24小时的安保，门禁、安全停车以及设施完备的游乐场所，这幢楼的改建和修缮是JOSHCO 政府所有建筑改造项目的有一个有代表性的标志性的项目<sup>[13]</sup>。

### 3.2.3 廉租房开发项目

JOSHCO 的第三项工作是开发新住宅，这些新开发的住宅社区都是混合收入社区，包括单身公寓以及一室、二室的家庭住房。这些房子被用作廉租房，租给符合条件的低收入人群。目前JOSHCO接手的项目主要有五个（表1）：

表 1 廉租房开发项目表

序号	项目名称	位置	小区设施
1	Roodepoort Inner City	位于内城的商业区域，靠近学校、卫生所、交通、以及就业	414 个住宅单元已修缮完成； 小区拥有 24 小时保安设施； 配置足够的停车设施； 建有设施齐备的娱乐健身区域。
2	Kliptown Square Flats	周边有商店、办公楼社区中心以及计程车站，和 Freedom Charter 博物馆	建成 478 套廉租房，包括单身公寓和套房和 lofts； 具有商住一体的设计，可以让居民在家中工作； 24 小时的安全监控以，配有停车场，游乐场和篮球场； 小区绿化受到了格外的重视。
3	Bothlabela- Alexandra Far East Bank	Alexandra 镇	项目中共有 520 个公租房 一个托儿所，包括 3 个教室和一个办公室，一个厨房，成人和儿童的洗手间，娱乐游戏场所。 拥有保安把守的门禁以及电网围墙。 环保的项目：使用太阳能热水器为公共浴室提供热水，在屋顶上安置了雨水收集器，用来灌溉小区内的植物。
4	Pennyville	靠近新加拿大火车站	混合收入社区：1 600 户完全补贴的 RDP 房，用于重新安置从 Zamimpilo 的迁出的 1 600 个家庭，200 廉租房，600 套公共住房以及 800 套为中高收入家庭设计的租赁住房。
5	Sol Plaatje	原为矿工职工宿舍，后为非法定居点，无合法的水电供应，无卫生设施，和垃圾处理设施，并且远离公共设施。	目前 JOSHCO 已开发 2558 个住房单元并将产权转移给居民，同时为该地提供公共服务设施，开发建设以后 Sol Plaatje 已变成一个合法镇。他是 JOSHCO 唯一一个产权私有化的 RDP 住房项目。

### 3.2.4 内城重建项目

20世纪8、90年代，约翰内斯堡在经过快速的城市化后，富有阶级和商业开始郊区化，约堡的内城经历了快速的衰落。约堡市通过与利益相关者的协商，开始了内城重建计划。



在内城重建计划中, Joshco是“内城再生章程中的一部分, 是少数几个致力于旧城改造的组织机构”<sup>[14]</sup>, 并且做出了极大贡献。其在内城筛选了部分需要做重开发的建筑, 翻新后作为公租房推出。目前为止主要涉及的项目有8个, 为低收入、中等收入的家庭提供租金600-2700兰特不等的租房, 为内城的住房条件改善、房产升级起到了非常大的推动作用。

在项目实施中, JOSHCO主要通过赎买——修缮和重整——出租——物业管理及收租——创建社区、培养自豪感(创建共同的社区)的方式来改造旧城建筑。

内城中的原有的部分建筑由于业主的搬离和缺乏管理, 落入帮派分子的手中, 处于非法占有或非法出租的状态。JOSHCO一方面通过赎买从私人手中获得合法拥有权, 另一方面跟原有非法租客进行协商, 获得房子的合法所有控制权, La Rosabel和AA House便是通过这样的方式获得的。房屋翻新后, 所有原来的租客都可以申请回租到原地。除此之外的建筑大部分为市政府所有的公共服务建筑, 如Casa Mia原为养老院, MBV Building原为医院, Raschers Building原为一幢商业大楼。

在对建筑进行翻新时, JOSCHO尤其关注公共设施的配置, Casa Mia项目中也增加了一个托儿所, 为居民提供了极大的方便。在BG Alexander项目中, 除400个住房单元外, 还为单身公寓配置了公共的洗浴间、厨房、洗衣房和公共活动房。该项目开发的最后一阶段还强调建设共同的社区, 提供了6个培训中心, 一个公共的厨房, 四个娱乐室, 一个运动区域, 一个能容纳160个孩子的托儿所和一个礼堂。这些公共设施的配置, 对帮助社区居民创建社区、培养社区自豪感很好帮助。

更重要的是JOSHCO的工作远不止改造“蛀楼”, 同时它也是一个负责任的物业管理者, 依靠收取较少的租金, 确保这些改建过的房子的正常运行, 包括出租以后的房屋管理, 他们也积极参与。租户可以放心的租住他们的房子, 因为房子的用电、用水、排水、垃圾清运都将由JOSHCO负责, 并且它还负责每幢楼的安全。

JOSHCO的CEO Rory Gallocher认为:改建这些年久失修的“蛀楼”, 解决了市区民众对低价质高房子的需求, 使市中心成为一个工作和居住的好地方。目前为止的工作取得了很大的成功, 但是未来的路还远, 在约堡市内以及周边, 仍旧有很多这样的“蛀楼”等待着改造。现在对市中心的廉价租房的需求越来越多, 在这种情况下, JOSHCO将会一直担当廉租房供应者这样的角色, 拥有安全、卫生、低价以及良好的物业维护的住房会越来越有吸引力, 约堡内城的再生将会来临<sup>[14]</sup>。

### 3.3 项目开发资金来源

JOSCHO作为一家为解决低收入人群的住宅问题的市立公司, 得到多方面的帮助, 其资金最初主要来源于政府的拨款、补贴等, 随着公司的发展, 其他的方面的收入也在增加。

约翰内斯堡市是其补贴的主要来源。约堡市是JOSCHO的唯一股东, 为其提供了战略和政策框架, 以及雄厚的财力, 通过拨款和贷款的方式为其提供了资金支持。

豪登省、豪登省住房部门、豪登省合作者基金通过住房补贴项目来支持JOSCHO的工作。在Orlando Hostel Conversion、City Deep Hostel Conversion、Pennyville mixed housing development、Roodepoort Inner City、和 Pennyville formalisation of Informal Settlement五个项目中JOSCHO得到了豪登省的资金支持<sup>[15]</sup>。

在国家层面, 南非人居署及社会住房基金会为JOSCHO提供了社会住房重建拨款。在City Deep conversion和Roodepoort Inner City两个项目中, 南非政府为JOSHCO提供了重要资金支持。

南非发展银行通过提供低吸贷款支持了City Deep and the Roodepoort projects项目。

从2004年开始, JOSCHO已经获得一定数量的可支配的租金收入。逐渐地除贷款、拨款以及基金的支持外, 租金收入在JOSCHO的项目中成为一项非常大的资金来源。从JOSCHO财务报表(表2) 2011中可以看出, 设施和设备出租项占总收入的68.2%<sup>[16]</sup>, 为最主要的收入项, 其次才为股东补贴(约翰内斯堡市的补贴)。事实上, 公司房租收入早已足够支付运营成本, 目前公司依靠出租房屋的盈余也进行了再投资。

表2 JOSCHO 财务报表

收入(单位: 兰特)	2011年	占总收入比	增长率
坏账恢复	1919669	2.6%	1485.4%
拨款	913993	1.2%	-63.1%
公允价值调整-收入	94696	0.1%	-67.9%
利息收入-投资	1970707	2.6%	-50.5%
其他收入-保险收入	818599	1.1%	0.4%
劳务收入	908585	1.2%	-51.8%
设施和设备出租	51147088	68.2%	31.2%
股东补贴	17173000	22.9%	45.6%
公共事业回收	190179	0.3%	-72.2%
总计	<b>74947123</b>	<b>100.0%</b>	<b>24.0%</b>

来源: JOSCHO annual report AFS2011

#### 4 约堡住房问题解决措施的启示

JOSCHO在几年的运行过程中不仅自身取得了极大的发展, 同时在解决城市住房问题方面也取得了巨大的成功。2010年度JOSCHO凭借其几年来的成就被提名联合国人居奖。

到2010年中, JOSCHO共将7.12亿兰特资金投入各个项目中, 建成住房单元7309套, 租金收入以2,700%的增长率增长, 使25000到28000个居民从JOSCHO的项目中获益<sup>[15]</sup>。

JOSCHO通过为低收入者提供住房的同时, 在整个社会的增加就业、减少犯罪以及经济层面上获得了重要突破和成就。

首先, JOSCHO执行的各个项目实现了社会和经济两个层面上的整合。JOSCHO开发或改造的项目绝大部分为混合收入社区, 这些社区吸纳了不同肤色和不同收入的人群。这样的社区使持续半个世纪的种族对立和隔离的状态得到一定的改善, 扭转了该地区种族隔离的态势。在对地区经济发展的贡献上, JOSCHO开发住房时创造了大量的就业机会, 增加了就业岗位。它为1000多名合同承包人提供了工作<sup>[4]</sup>, 许多原来经济地位低下的南非土著居民受益于JOSCHO的授权黑人购置政策, 获得了就业机会, 从事维修、清洁和安全等服务。这些政策帮助了在种族隔离制度下尤其受到压迫的人们。

其次, JOSCHO在进行社区管理时采用了一种创新的社区管理模式——嵌入式的社区发展管理模式。在JOSCHO参与的社区项目的管理过程中, JOSCHO不仅仅作为开发商或单纯的物业管理者, 在一定程度上, 它是作为社区及住户发展的负责任的引导者存在的。JOSCHO关注为社区居民提供教育、培训、就业等服务, 使提高社区居民的就业能力, 很大程度上为减少犯罪、促进青少年健康发展、社会稳定做出了贡献。

第三, JOSCHO的项目中特别体现了对青少年发展的关注。据2011年南非人口统计结果显示, 南非人口的平均年龄为25岁, 青少年的比例在总人口中非常高。失业人口中青少年也占

了很大一部分,南非失业率数据40%中很大一部分是青少年贡献的。由于这些现实,在约翰内斯堡地区,尤其是其西部地区,青少年产生了比较严重的反社会倾向。因此在JOSCHO的工作中,关注青少年的发展受到了重视。除在社区中设置娱乐健身场所之外,JOSCHO还会专门针对青少年推出一系列的包括就业在内的培训项目以及举办一些活动,如在Claremont、Eldorado Park、Roodepoort等项目中举办青年日、儿童日、家庭日等活动,JOSCHO认为关注和引导青少年的发展,是维持社区的可持续发展的重要工作。

在社区建设和管理方面,JOSCHO有许多值得借鉴的地方。首先,关注环保。在JOSCHO开发或者更新的很多项目中,采用了环保技术,如雨水收集器、太阳能热水器、自然光导管的使用,在住房中还选择使用了绿色环保的盥洗设施。其次,关注社会服务和社区活动空间的营造。在JOSCHO的项目中,加强了包括能源、医疗卫生、供水等的设施配置和社会服务,并且特别强调了公共活动区域的配置,包括公共房间,娱乐空间和儿童的游乐场。在其开发的廉租房项目Roodepoort Inner City项目中开辟了设施齐备的娱乐健身区域,在Kliptown Square Flats项目中建造了游乐场和篮球场,在Bothlabela-Alexandra Far East Bank项目中也设置了娱乐游戏场所。这些公共空间的设置,有助于促进社区居民的相互交流,对建设社区凝聚力有很重要的作用。

JOSCHO在自身的发展建设过程中,也取得了极大地成功,尤其是其财政获得了可持续的发展。几年内JOSCHO的资产获得稳步增长。最初其资产仅为7400万兰特的政府拨款,2006年公司混合资产已经增至2.62亿兰特<sup>[4]</sup>,2011年公司年报显示资产达到1.36亿兰特(其中租房资产未计入统计)。从收入结构看,JOSCHO公司正在健康快速地发展着。2011年年报中房屋出租项收入占到总收入的68.2%,已远远高于政府补贴的22.9%,可见这家公司已脱离完全依靠政府补贴的局面。公司已经从一个依靠拨款的典型发展成为兼容包括自我收入和资本在内的多种资金的组织,真正达到了财政的可持续性。

## 5 结论

约翰内斯堡的住房问题很大一部分是其历史遗留的产物,有其独特的一面。但撇开它独特的历史,可以看到,约翰内斯堡的住房解决措施有很多创新和成功的地方,在不同的国家,不同的社会背景下也可以加以学习应用。在中国,随着轰轰烈烈的城市化过程,许多城市问题随之出现,尤其是在城乡二元结构的特殊条件下,如何缓解或解决这些城市问题值得每一个人的思考:中国的城市与约翰内斯堡的情况是否存在着一些类似的地方,是否可以借鉴约翰内斯堡政府的某些措施来解决我们自己的问题呢?

## 参考文献

- [1] 中国中央电视台. 金砖之国(第八集):祈福好望角[Z], 2012.
- [2] 贝弗利·奈杜著,刘静译. 约翰内斯堡不再哀伤[M], 南京:江苏文艺出版社, 2011.
- [3] 尚宇晨. 约翰内斯堡的黑人城市化初探(1930—1950年代)[J]. 历史教学问题, 2011(2): 69-74.
- [4] 王瀛译. 2006年世界人居奖获奖项目介绍——南非约翰内斯堡住房公司[J]. 人类居住, 2007(1): 36-40.
- [5] 尚宇晨. 约翰内斯堡的黑人城市化初探(1930—1950年代)[J]. 历史教学问题, 2011(2): 69-74.
- [6] 章夫. 南非:一张电网,两个世界[J]. 作文通讯, 2011(7): 106.
- [7] 李想. 黑色约翰内斯堡[J]. 世界博览, 2006(6): 28-31.
- [8] Wiki. Johannesburg [EB/OL], <http://en.wikipedia.org/wiki/Johannesburg>, 2012. 12. 07
- [9] Urban Age. Urban India: Understanding the Maximum City[C]. Urban Age India Conference, 2007.
- [10] Gray J. JHB Inner City Getting a Makeover [EB/OL], <http://www.privateproperty.co.za/news/feature/jhb-inner-city-getting-a-makeover-.htm?id=1624>, 2012. 12. 23
- [11] 李想. 黑色约翰内斯堡[J]. 世界博览, 2006(6): 28-31.
- [12] 许学强,周一星,宁越敏编著. 城市地理学[M], 北京:高等教育出版社, 2009: 78-79.
- [13] JOSCHO. Johannesburg Social Housing Company [EB/OL]. <http://www.joshco.co.za/index.php>, 2012. 12



[14]Kuper J. International focus: rent and regeneration in old Johannesburg[N], Guardian Professional, 2012.12.27

[15]HABITAT UN. Nomination for the 2010 UN HABITAT scroll of honor award[R], 2010.

[16]JOSHCO. Annual Report AFS2011AFS2011[R].[http://www.joshco.co.za/sg\\_userfiles/AFS2011.pdf](http://www.joshco.co.za/sg_userfiles/AFS2011.pdf) 2011.

## The solutions to Johannesburg' housing problems and its enlightenment

QIU Yuying

(The Center for Chinese Modern City Studies, East China Normal University. Shanghai 200062, China)

**Abstract:** After 300 years of colonial rule and half a century of apartheid, South African's taking off has shocked the world. In 2011, the president of South Africa Jacob Zuma appeared in the third summit of BRIC countries. Then BRIC countries turned into BRICS. As its economy grows, the government pays more attention to correcting the spatial and socioeconomic injustices of the past. It is intended to help the poor and especially the black who suffered a lot in the past. In this article, there is an introduction of the housing problems in Johannesburg, the largest city in SA, and the reasons of them. Later there is a outline of the major work that the government has done to deal with the housing problems of the poor. At the end of this article, conclusions are made about experience and enlightenment from all these practices.

**keywords:** South Africa, Johannesburg, housing problem, renting housing, apartheid