

11月，古巴政府再次许诺，该国在年底将使私人房产交易合法化——这是古巴自大革命之后首次放开房地产市场——何赛之类的人似乎预计到了发展前景：房产价格走高、大批居民搬迁、物业税开征、世界其他地方的古巴人把钱投入国内市场……

“已经禁了这么久，（政策放开后）会有很大市场需求。”36岁的何赛说。私人房产交易解禁的消息让很多古巴人吃惊。大多数人感觉，即便解禁，政府也会搬出繁复的限制规定。

按照官方媒体公布的计划，为了防止大的地产公司进行投机，一个户主不可同时拥有多套住房，最多城市和农村各一处，而且不可空关闲置（即必须有人常住）。为了更好地进行监管，所有房产交易必须通过古巴银行的账号进行，且根据房产的估价，销售税率可能会达到8%，由买卖双方平均承担。

这样的规定可能会压制市场。然而专家认为，虽然有国家控制，房地产交易改革给古巴带来的转变，将比其他任何改革——如自主创业、放宽移民政策等——都要大。另外，也可能因此拉开贫富差距，尤其是首都哈瓦那。

已经移居国外的古巴裔人也会加入到这场改革中来。虽然古巴政策规定外国人不能在古巴拥有房产权，但是古巴裔美国人利用奥巴马政府的放松政策（2009年奥巴马宣布解除美国对古巴裔美国人前往古巴探亲及向古巴亲属汇款的限制），将钱款寄给国内的亲戚，加入购房潮流，等着古巴经济发展带动房子的升值。

不过，要变动一下还真的挺不容易。哈瓦那已经没有空余的地方造新房子了。几乎每个下水道都有人住着，大多数古巴人在蜗居里动弹不得。哈瓦那中心区域，不少房子的外墙都剥落了。

40岁的艾丽娜一家居住状况简直像巨人住进了小人国。两间卧室被分割成四间，然后床铺用胶合板隔出上下铺给两个儿子

睡，基本无法在房间里直立。

艾丽娜只是众多古巴家庭中的一个缩影，他们都很想搬进一个宽敞的新家。对艾丽娜来说，如果能把现在的房子交易掉换成三套小房子，那么29岁的大儿子就能自立门户、结婚成家了。

虽然经济政策部门的官员向市民保证售卖私人房屋不需要政府的预先批准，但艾丽娜们仍然担心政策会变动。有些古巴人猜想，新规定会要求买家在5年甚至10年内不能转手房产。还有说法是，政府会利用税收杠杆或汇率限制来防止境外的买家乘机捞钱。

37岁的艺术家厄内斯托认为不可能真正实现完全开放的市场，“上面会统一制定一个单价，然后大家都按照这个价来。”他希望，最好还是能由老百姓自己设定交易价格。一年半前，厄内斯托和一起生活了将近10年的女朋友分手了，但现在两个人仍然住在一套房子里，一人一间卧室，中间由一个狭小的浴室隔开。两人各自有了新欢，但这样的环境不免让大家都显得有点尴尬。

48岁的卡提亚继承了故世双亲的一套房子，地处市中心，两个街区开外就是海滩。卡提亚想把房子卖个好价钱，2.5万美元到3万美元左右。

在美国的迈阿密，类似的房子售价将近是前者的10倍，这也是为什么古巴新政如此吸引古巴裔的美国人。何赛和其他几个在哈瓦那的捐客说，黑市上的房产交易涉及的资金转账往来自海外，以佛罗里达州居多。

半个世纪以来，美国对古巴实行贸易禁运和旅游禁令。而古巴移民通过亲戚购买房产，白宫倒是眼开眼闭。古巴现在鼓励私人创业，很多移民就开始向家乡汇款。据统计，在海外的古巴移民去年向古巴汇款总额达到10亿美元左右。老家的人可以用这些钱购置一些做小生意所需的工具，如开匹萨店等。

69岁的伊达是独居老人，她的家位于

一栋9层高的海景房内，拥有5个卧室。一对“穿着体面、十分时髦”的古巴裔美国夫妇曾提出花15万美元买她的房子，“但我告诉他们不可以，我们还在等法律的新说法。”伊达说，即便法律说明出来了，她还是倾向于以屋换屋，保证她有一个栖身之所。

政策公布后，古巴人都想搞清楚细节，比如按揭贷款系统如何运作、税率会有多高、合理的价格应该设置为多少？

还有一个问题是，买家和卖家怎么才能搭上线。一直以来，只有何赛这样的捐客每天拿着笔记本在各个场所穿梭，登记户主的住房情况或买房需求，但按照原来的法律，他们的行为是非法的。何赛有两个助手帮着做事，新规将决定他的工作是否合法，他想等有明确说法后再决定要不要招募更多员工，“变化就快来了”。

何赛的想法没错——今年，古巴继续迈进扩大经济改革的步子。7月，古巴全国人民政权代表大会通过一项法律，旨在以税收为杠杆促进私营经济发展。古巴共产党中央政治局委员、前经济计划部长马里诺·穆里略说，将给民营企业“松绑”，进一步放宽私营经济经营范围。

依照新税法，小企业所得税缴纳额将平均减少3%至7%，创业者可享受优惠，如员工规模在5人及以下的企业可以部分免税。农民同样将获得好处。税法定于明年生效。

穆里略说，一些国营企业今年年底前将部分“松绑”。那些原本隶属政府部委的企业今后将自主决定日常经营事宜，不需要等待政府批准；这些企业将自主处理员工劳动关系，有产品定价权，可以在市场公开出售政府合同规定数量以外的剩余产品。

古巴国营企业现行经营方式为上缴全部利润，由国家财政拨款经费和补贴。按照穆里略的说法，改制后，这些企业将借助银行信贷等平台自主融资，自负盈亏。适用这一政策的企业涉及餐馆、农贸市场、