

推陈出新 与时俱进

新加坡组屋政策重视“刚需”群体

经济日报·中国经济网驻新加坡记者 刘 威

国际前沿

组屋是新加坡的国民住宅，由政府规划建设，为符合条件的购房者提供各种优惠津贴，并以低廉的价格出售给本国国民。近年来，随着时代的发展和进步，新加坡成熟完善的组屋体系也出现了一些新问题。新加坡政府根据民众需求，在组屋建筑设计、配售制度，以及房屋保值等多方面不断推陈出新，与时俱进。

优先保障“刚需”群体

最近，刚刚结婚的莱恩和嘉慧申请购买到了一套环境优美、生态宜居的五房式“政府组屋”，总价约50万新加坡元（约合250万元人民币），大约为夫妻二人年收入的3倍至4倍。不过，他们此前工作数年积累的公积金已经足够支付首付和今后每月的还款，不必再拿出额外现金来购房。

莱恩和嘉慧的经历是新加坡国内“刚需”购房族的一个普通案例，也是新加坡政府推行“居者有其屋”组屋制度的一个缩影。目前，新加坡有超过80%的人口居住在全岛100多万组屋单位内，政府组屋已经融入到了每一位新加坡公民的生活之中，成为新加坡一道独特的人文风景。

为了更好地激发社会活力，新加坡政府也在不断完善相关政策。对于即将进入职场的青年和新婚夫妻等具有“刚性需求”的购房群体而言，在新加坡原有组屋配售条例下，往往因为还在求学、服兵役以及刚刚步入职场等原因，无法提供足够的收入证明。因为按照原有要求，夫妻购房者若要申请建屋局购房津贴，其中一人必须已就业满12个月，这意味着年轻夫妻必须工作一两年后才能具备申请组屋的资格。一般情况下，申请组屋后，往往还需等待3年到4年才能入住。整个过程算下来可能长达6年。

新加坡政府一直设法缩短申请购买新组屋的等候时间。今年3月份，新加坡政府宣布采取系列措施帮助购房者，尤其是缩短“刚需”群体等候购买组屋的时间。同时，新加坡政府还宣布将于明年推出2000个预先建设好的组屋单位，其中95%将提供给首次购屋的“刚需”群体，使原本3年到4年的等候时间缩短至2年到3年。



位于新加坡中心区域的达士岭摩天组屋，外观设计比较前卫。

刘 威摄

此外，新加坡政府还放宽了预售组屋和剩余组屋销售活动的条件。对于尚在求学、服兵役以及刚刚步入职场无法提供足够收入证明的购房者群体，将允许符合资格的年轻情侣优先申请组屋，支付一半的首付款，待组屋建好后再接收入评估，确定贷款金额和购房津贴。此外，为帮助年轻“刚需”群体购买组屋，新加坡政府对公积金购房津贴计划作出了调整。对于首次购房并选择四房或更小转售组屋的家庭，其购房津贴从原本的3万新元增至5万新元。

建立新型组屋模式

虽然在过去几十年里组屋政策取得了相当的成功，但新加坡政府也意识到，组屋制度在解决国民住房问题的同时也造成了一些家庭分化。子女成年后有了自己的组屋便会从父母家中搬离，空巢老人现象增多。现行组屋大都仅为居住而设计，在促进居民社交往来方面有所欠缺，沟通交流不便在一定程度上加剧了老年人的孤独感。与此同时，新加坡人口老龄化问题正在加剧，预计到2030年新加坡老龄人口将超过90万，约占新加坡人口的四分之一。面对这一新形势，新加坡政府尝试专门为老年人建设“退休村”组屋区，旨在打造宜居舒适的环境，减少老年人的孤独感，让老年人的晚年过得更加健康和充实。

今年7月份，专门为老年人退休后生活设计的海军部村庄组屋区正式开始运营。海军部村庄组屋区共有100多个两室组屋单位，采用通用设计，尤其适合老年人居住。每个组屋房间内都配备了电磁炉、防滑地砖、扶手、伸缩式晾衣架、紧急呼救系统等设施，让老年人生活得更加舒适、安全。

此外，组屋区内还设有医疗保健设施、学前教育中心、熟食中心、超市、社区花园、社区广场等，不仅为老年居民提供“一站式”的生活便利，还有助于跨代交流和培养睦邻感情，大大减少了老年人的孤独感。

该新型组屋区投入使用后在新加坡当地受到了好评，在此居住的退休人士林先生告诉记者，该新型组屋区将与老年人生活相关的完善配套设施囊括其中，在家门口就可以得到完善的生活服务。

更加注重生态环保

随着新加坡国民经济与人口结构的变化，组屋的户型设计也相应变得多样化，以满足不同居民的需求。早期的组屋以实用为主要目的，不太讲究外观设计，宛如一个个竖立着的火柴盒。如今，新加坡组屋在设计上已不再像过去那样单调，新型组屋设计往往新颖独特，尤其注重环保元素，甚至能媲美高级公寓。比如，位于新加坡中部宏茂桥2道的第259座组屋，楼高25层，外观由4个圆形大柱组合而成，是新加坡唯一的圆形组屋，也成为该区域的地标建筑。

位于新加坡中心区域的达士岭组屋区堪称组屋前卫设计的典范，虽然是组屋，但外观却似私人公寓。达士岭组屋区由7栋50层高的摩天大楼组成，彼此由位于第26层和第50层的高空天桥连接，每个天桥上都有一个500米长的空中花园。

除了造型更加前卫时尚，新加坡在组屋设计方面也更加注重生态环保理念。比如，位于新加坡女皇镇社区的杜生庄采用“垂直村落”的设计理念，将960个组屋单位分成12个“村庄”，每个“村庄”内有80户人家，

共享空中花园和公共设施。通过“村庄”的生态设计为不同年龄层居民交流创造条件，加强社区凝聚力。与杜生庄毗邻的杜生阁组屋区则在设计方面更多地融入了可持续利用的环保理念。比如，通过在天台安装太阳能电池板为公共设施供电，还利用雨水收集系统，将收集的雨水用来浇灌绿植等。

力促老旧组屋保值

新加坡的组屋政策已实施了近半个世纪，新加坡政府规定组屋的产权为99年。如今，部分老旧组屋的房龄已达50年之久，因而组屋本身价值是否会随房龄增长持续贬值这个问题让不少新加坡民众感到忧虑。

对此，新加坡总理李显龙在前不久举行的新加坡国庆群众大会上作出回应。首先，新加坡政府将对有较高重建潜力的组屋区有选择地整体重建，但被选中的概率仅有5%。其次，对于绝大部分未能获选整体重建的组屋区，居民可在组屋房龄即将满70年的时候，集体投票决定是否加入新加坡政府推行的“自愿提早重建计划”，决定是否提早把组屋卖给政府。如果绝大多数居民投票支持加入该计划，那么政府将回购所有老旧组屋，并将土地收回供未来重新开发，原组屋居民可用卖房所得再另行购买一套组屋。如若组屋居民不同意加入该计划，可选择继续居住直至产权期满。但是，由于现在距离组屋满99年期限尚有较长一段时间，这项“自愿提早重建计划”最快还需20年方可落实。最后，为使老旧组屋保值，新加坡政府还推出了“家居改进计划”，即为每间组屋在99年产权期内提供两次翻新，确保组屋保持安全和适于居住。此举既为老旧组屋起到保值甚至增值作用，也提升了高龄组屋在转售市场上的吸引力。

大联合政府的命运。一旦大联合政府被迫解散，德国政坛将迎来更大震荡。欧盟和各成员国对默克尔的决定尚未作出明确回应。但分析普遍认为，默克尔逐渐远离德国政治权力核心，欧盟势必受到不小的影响。

德国作为欧盟的“领头羊”已被广泛接受和认可，默克尔更是欧盟强有力领导力量的代表。随着近年右翼民粹主义势力在部分成员国迅速崛起，欧盟的核心价值和传统政治力量的根基正在受到冲击。在对抗民粹主义势力的过程中，默克尔无疑担当了欧洲传统政治力量的旗手。默克尔的淡出，是否意味着欧洲传统政治力量的溃败，现在下结论还为时尚早。但可以肯定的是，欧洲将开始适应没有默克尔的日子。

分析人士认为，德国在欧洲的领导地位短期内还会不因默克尔个人政治生涯的选择发生变化，但对于年轻的法国总统马克龙而言，则不失为再一次提升法国在欧盟地位的机会。

正如媒体所评价的，默克尔时代的终结已经开始，其在德国政坛乃至欧洲引发的动荡还远未结束。

视角

国际油价高位回落 跌势难止

□ 黄海顺

尽管美国对伊朗原油出口的制裁迫在眉睫，但由于全球经济前景低迷，引发了市场对石油需求的担忧。加上美国原油库存连续数周增加，国际油价不升反跌。10月份，国际油价从4年来的最高点一路下跌，创下自2016年中期以来最大月度跌幅，跌幅超过10%。从供需角度看，全球经济增长疲软，新兴市场经济动荡，石油需求增长的指标表现不佳，但供应增长迹象正在加强，2019年的石油市场或将再次出现过剩局面。加上国际贸易摩擦有加之势，外部风险增加，若无其他有效支撑，未来油价恐难改继续承压下跌之势。

自8月中旬以来，受到美国决定对伊朗实施制裁影响，市场普遍担忧伊朗原油出口可能减少导致原油供应面收紧，忧虑情绪蔓延导致国际油价连续6周飙升。但是，随着全球股市下跌，石油输出国组织（欧佩克）产量增加以及美原油库存持续增加，油价在升至10月份高位后便开始不断回落。

究其原因，一方面是全球经济发展预期减缓，需求前景下调。10月份，国际货币基金组织下调了2018年和2019年全球经济增长预期，认为贸易紧张局势和征收进口关税将对商业造成影响，新兴市场将面临更严峻的金融环境和资本外流。同时，国际货币基金组织还分别将今明两年全球商品和服务总量预测下调了0.6%和0.5%。出于对全球经济前景的担忧，国际能源机构与欧佩克相继在各自的报告中下调了今明两年的原油需求增长预期，尤其来自新兴市场的预期。

另一方面是供应增长迹象正在加强，市场担心再次出现供应过剩局面。受沙特记者失踪事件影响，之前一直致力于

乌兹别克斯坦 期待中国投资

本报驻塔什干记者 李 逸远

随着乌兹别克斯坦一系列经济政策效应不断显现，国内营商环境持续优化。在国际投资者不断加大乌投资的同时，乌政府也积极向外国投资者推介自身投资环境以及政府提供的利好条件。

中国作为乌长期重要经贸伙伴，始终是乌积极开展对外经贸合作的重要对象，也是乌十分重视的招商引资来源国。在日前由乌兹别克斯坦国家投资委员会和吉扎克州政府联合举办的国际投资论坛上，多个中国企业代表对经济日报记者表示，中乌共建“一带一路”的前景很好，中乌两国经济互补性强，看好乌兹别克斯坦经济发展前景，愿意寻找更多合作机会。北京九方信交通装备有限公司董事长罗宏波对经济日报记者说，他们正计划开拓乌铁路维修维保市场，考虑将中国企业智能化的管理模式带到乌兹别克斯坦，同时有意与乌方开展城市轨道交通方面的合作。上海尧亨电子商务有限公司董事长刘孟达也看好乌兹别克斯坦经济发展，希望更多了解乌在海关、税务、自贸区、互联网应用等方面的政策信息，考察中国电商模式在乌落地的现实条件。

值得关注的是，吉扎克自由经济区目前已成为外国投资者看好的重要平台。该园区负责人扎伊洛夫表示，目前园区内正在落实22个生产项目，其中16个是与中国企业合作开展的项目，由明源丝路（天津）实业有限公司投资建设的玻璃制造与深加工生产项目是园区内最大的投资项目，该项目的一期工程已于今年5月份顺利投产，现已开始向哈萨克斯坦、吉尔吉斯斯坦和阿富汗等国出口玻璃制品。

扎伊洛夫对中国伙伴赞赏有加。他说：“明源丝路公司能在如此短时间内建成一期工程并顺利投产，令我十分敬佩，希望接下来的二期工程也能一样顺利。我们现在与中国公司签署了大量合作协议，就在不久前，园区与江苏一家企业签署了价值8200万美元的建材生产合同，我们非常期待与中国伙伴开展合作，十分欢迎中国投资者来吉扎克州投资。”

责任编辑 李红光 徐 霄 刘 蓉

默克尔不干了会有啥影响

本报驻柏林记者 谢 飞

国际纵横

即将过去的这一周对于德国政坛而言无异于一场强烈地震。上周日，德国黑森州议会选举结束，默克尔领导的基督教民主联盟（基民盟）虽以27%的得票率稳居该州第一大党，但其支持率较5年前下降了11.3%。此前两周，在巴伐利亚州议会选举中，基民盟的姊妹党基督教社会联盟（基社盟）在其传统势力范围巴伐利亚州仅获得37%的选票，历史上首次丧失了州议会绝对多数。这两场选举的惨痛失利，给默克尔领导的基民盟以及德国联邦政府敲响了警钟。10月29日，默克尔突然宣布自己在12月初举行的基民盟党代会上将不再谋求连任该党主席，并在本届任期之后不再寻求连任德国总理，引发了德国政坛的剧烈震动。

虽说默克尔本周才决定在近期离任党主席。但诸多分析认为，其权力巅峰早在2015年难民危机时就已开始走向没落。默克尔选择向难民敞开大门，

并全力游说欧盟各国接纳难民。当时，这一决定赢得了国际社会的广泛赞誉。但接收难民仅是第一步，随后大量难民滞留德国，给德国社会带来了负面影响。

随着德国政府及执政党内质疑默克尔难民政策的声音不断增多，导致联盟党作为执政党在内部出现了明显裂痕，并为新一届联邦政府组建初期便出现的裂痕埋下了伏笔。

在传统政治力量失势的同时，德国右翼民粹主义势力不断壮大，给默克尔所领导的德国政府带来了新挑战。最新选情表明，德国右翼势力的代表“选择党”仅用5年时间就已成功进入德国全部16个联邦州议会，并在德国联邦议会中成为第一大反对党。正是党内矛盾不断激化加之右翼民粹主义势力迅速上升，加速了“默克尔时代”走向终结。

如今，默克尔已经宣布不再谋求连任党主席，但会继续担任联邦总理至该任期结束。就在默克尔周一宣布这一决定后，各方已经开始对本届大联合政府的前途作出表态。在党内，

新当选的联盟党议会党团主席布林克豪斯表示，联盟党会继续支持默克尔作为联邦总理的工作，并协助她完成好本届政府任期。

但外界分析认为，本届政府成立以来，就始终处于“危机模式”。外界乃至大联合政府内部对本届政府能否继续执政都存有疑虑。

就在默克尔宣布不再谋求连任的当天，基民盟党内已有3人高调宣布12月份将竞选党主席一职。卡伦鲍尔是现任基民盟总书记，她被外界认为是默克尔一心想培养的接班人。现任卫生部长施潘，被认为是基民盟党的政治新星，其在难民、党内人事等问题上与默克尔常意见相左，被认为是青年派挑战默克尔权威的代表。最令人意外的候选人则是联盟党议会党团前主席梅尔茨。他主张基民盟亟需改革，以恢复该党在选民心中的地位。

对于基民盟而言，多位候选人竞选党主席一职尚属首次，与当年科尔精心培养默克尔多年并顺利交接权力大相径庭。有分析认为，12月初基民盟党代会将很大程度上决定德国本届