

首尔为何人口降房价涨

白云飞

经世言

中国为拉美疫情防控提供有力支持

郭言

拉美地区是全球受疫情冲击最大的地区之一，亟需国际社会的支持。疫情发生以来，西方发达国家极少伸出援手，尤其是一直将拉美地区视为“后花园”的美国。中国不仅主动提供了大量援助，中国疫苗还成为帮助拉美地区防控疫情、促进社会经济复苏的主力军之一。

据外媒报道，巴西小镇塞拉纳在过去3个月为成年人接种中国科兴疫苗后，感染率和死亡人数大幅下降，小镇的生活开始恢复正常。巴西小镇的抗疫故事，正是中国疫苗帮助拉美国家抗击疫情的缩影。在西方一些发达国家有意或无意地忽视拉美疫情之际，中国以实际行动为拉美地区疫情防控提供有力支持。

拉美地区集中了大量发展中国家，普遍缺少疫苗研发和生产能力，同时，当地经济外部依赖性强，疫情防控能力和经济韧性存在明显短板。拉美地区也是全球受疫情冲击最大的地区之一，亟需国际社会的支持和援助。

疫情发生以来，美国等西方发达国家给拉美地区提供的支持十分有限。美国一直将拉美地区视为“后花园”，甚至对其他国家和拉美地区的合作“横挑鼻子竖挑眼”，也常常信誓旦旦地宣称自己对拉美地区的责任和义务。然而疫情发生之后，美国却极少伸出援手，特别是在疫苗援助方面尤其过分。比如，在智利决定实施疫苗接种计划后的一个月，智利订购的1000万剂辉瑞疫苗仅有约15万剂运抵。

对此，智利主流媒体《三点钟报》发表报道指出，一些西方国家对拉美国家的疫苗订单屡屡出现违约，自身获取的疫苗数量却远超实际所需。今日俄罗斯网站则撰文称，疫情暴露了这样一个事实，即华盛顿只是想控制，而不真正关心中美洲和南美洲的繁荣或福祉。

当美国无视拉美国家需求并大肆推行“疫苗民族主义”时，中国主动向拉美地区提供了大量支持和帮助。

疫情发生以来，中国同拉美地区多国保持密切联系，中拉之间同心抗疫、共促发展。截至今年3月，中国向拉美地区30国捐赠急需的医疗物资设备3400多万件，举办经验交流视频会议40余场。

如今，中国疫苗正成为帮助拉美地区防控疫情、促进社会经济复苏的主力军之一。英国《金融时报》对各国政府提供的数据进行分折后发现，在拉美抗击第三波疫情之际，该地区10个人口最多国家收到的1.435亿剂疫苗，逾半数来自中国。

今年1月底，中国科兴公司向智利提供了400万剂疫苗，这让在疫苗问题上被西方“放鸽子”的智利，得以开始为民众大规模接种。目前，智利近九成的疫苗来自中国。

除了智利，中国疫苗在巴西、秘鲁、阿根廷、哥伦比亚、墨西哥、玻利维亚等拉美国家都进行了大规模接种，帮助当地抗击疫情，挽救生命。

秘鲁总统萨加斯蒂、智利总统皮涅拉、“球王”贝利等众多拉美名人，都先后接种了中国疫苗，体现了他们对中国疫苗的信心，也促进了中国疫苗在当地的推广接种。

今年3月，国务委员兼外交部长王毅在谈及中拉关系时曾指出，疫情非但没有阻隔中拉合作，反而使中拉人民的心靠得更近，利益纽带联系得更紧。相信在中国的支持和援助下，拉美能够早日战胜疫情，实现社会经济复苏发展。也相信中拉将在共同抗击疫情中深化友谊，拓宽合作，积极构建中拉命运共同体。

因为人们戴着口罩走在韩国首尔明洞的街道上。

新华社记者

王靖楠摄

并不算大。况且房产属于自己，日后卖房时没准还能大赚一笔。

而且，首尔的房租确实不便宜。一方面，很多年轻人买不起房，租房必然成为刚需；另一方面，韩国也有学区房的概念，只要在片区内租房即可入学。所以好学区附近的住宅虽然房价贵，房租也贵，但仍有很多人争相租用。

最后，央行降息助推房地产市场走强。多年来，韩国央行对降息持谨慎态度，但出于种种因素考虑，还是进行过几次调整。2017年10月以前，韩国曾保持着1.25%的基准利率。同年11月加息至1.5%，2018年11月又升到1.75%。同时，首尔房屋平均交易价在2017年上涨了14.9%，2018年只涨了4.2%。但2019年下半年，韩国两次降息，又回调至1.25%，当年首尔房屋平均交易价立刻上涨10%。从去年2月开始，新冠肺炎疫情冲击韩国经济，无奈之下，韩国只得连续两次大幅降息，当时还引发了业界对房地产市场的忧虑。果然，同年首尔房屋平均交易价就大涨18%。

当前，韩国政府推出了多轮稳房价措施，首尔房价虽然还在涨，但涨势有所放缓。对于今后房价走势，韩国业界尚未形成统一共识，到底是房价趋稳，还是回吐后再度反弹，仍有待观察。

世经述评

在劳动人口递减、房屋供应增加的大背景下，首尔房价连年上涨，走出了一波完全背离传统经济学供求理论的行情。究其原因在于，在当前愈发复杂的形势下，影响房价的因素很多，不仅包括供需，还要充分考虑宏观及中观政策、社会文化、市场投资需求及投机心理、货币政策及信贷松紧度等诸多其他因素。韩国政府已推出多轮稳房价措施，首尔房价涨势也有所放缓。不过，未来的房价究竟会趋稳，还是回吐后再度反弹，仍有待观察。

近年来，一个“怪现象”引起了韩国国民的关注。一方面，韩国老龄化问题严重，劳动人口持续减少，且生育率极速下降；另一方面，房价连年上涨，其中首尔涨幅最甚。按理说，年轻人少了，买房需求必然下降，房价应该下行才对。但事实为何恰恰相反？

先来看人口情况。韩国将15岁至64岁人群定义为劳动人口，这个年龄跨度的人群也是韩国房屋买卖的主体。2018年至2020年，韩国历年劳动人口数字分别为3765万人、3759万人、3736万人，逐年递减。而且，首尔市常住人口也一直处于净流出状态。2017年至2020年，历年分别净流出9.8万人、11万人、5万人、6.5万人。

再来看房屋供给情况。2017年至2019年，首尔年均新增房屋供给量为74570套，其中普通住宅39734套。而2013年至2016年年均新增房屋供给73604套，其中普通住宅32268套。两项供给数据在

2017年至2019年期间均在增加。

至于房价，就在四五年前，首尔房价在国际主要城市中还处于相对较低水平。但经过连年上涨，其均价现已达到每平方米922万韩元，约合5.33万元人民币。今年4月的最新数据显示，首尔房屋平均交易价比4年前上涨了55.4%。

如此一来，首尔房价成功打破了“以供求关系推测房价走势”的经典模型。

应该说，影响房价的因素有很多。在当前愈发复杂的形势下，要推断房价，需充分考虑政策、文化等多个方面，不能简单地以供求关系作出判断了。

首先，韩国出台了一些法规，例如“再建设超过利益回收制”“售价上限制”等，旨在运用经济手段抑制房地产交易，防范投机炒房等行为。这些法规确实曾收到过一些成效，但近几年却出现了反作用。打压房地产交易给了人们一种房屋会供给不足的错觉，从而引发了投机炒房和普通民众

投资房产的热情。

其次，随着炒房行为愈演愈烈，一个“看涨情绪高涨—房地产市场升温—看涨情绪更加高涨”的恶性循环逐步形成。受此影响，首尔房地产市场近年一直保持着很高的交易量，不断推动房地产价格继续上涨，真实的供需关系在房地产市场上的影响力显著下降。

再次，特殊的租房文化导致买房成本相对较低。韩国一直以来主要采用只缴纳大额保证金、不缴纳月租、退租时全额退还保证金的租房方式。后来，虽然也出现了少交一点保证金、每月交月租的租房方式，但规模不大。问题是，保证金金额实在太大了。以5月7日首尔房地产价格为例，保证金均价为每平方米493万韩元，约等于房屋买卖均价的53%。如果我们买房后立即出租，马上就可以收回房屋总价的53%，相当于只需要支付47%的房价就能买房。这对于全款买房者和贷款买房者而言，压力

智慧农业成希腊乡村发展关键词

本报驻雅典记者 曲俊澎

自古希腊以来，农业就是希腊生产活动的支柱产业。随着现代经济的快速发展，虽然农业产值在希腊经济中的比重逐渐下滑，但鉴于其悠久的历史沿革和重要的文化影响，希腊农业地位和就业人口仍处于欧盟较高水平。根据欧盟近几年的统计数据，希腊第一产业和食品饮料行业产品增加

值占GDP比重平均约为6.5%，就业人口占总就业人口约15%，均超过欧盟平均水平两倍之多。

希腊在设计和实施乡村经济综合发展方面拥有长期经验，历届希腊政府均将农业长期稳定发展视为重要国策。比如，为农业发展设定为期7年的中长期科学发展规划，并通过每年两

次的监测委员会会议及时进行监测和更新，以保证农业可持续发展。目前，希腊政府正在制定《2021年至2027年共同农业政策战略规划》，以加快促进本国农业转型和改革，全方位推动乡村发展。

推广智慧农业

希腊政府新制定的7年乡村发展战略规划的主要关键词是智慧农业。

多年来，希腊农业一直受困于耕地分散、机械化程度不高等问题，导致生产效率较低，每农业生产单位产值在欧盟排名倒数第四。因此，提高农业整体现代化水平迫在眉睫。

值得注意的是，为践行《巴黎协定》和联合国《2030年可持续发展议程》，希腊政府新的乡村发展规划主要围绕遵循碳排放和气候变化目标来实施，促进乡村经济向绿色化、低碳化和可持续化方向发展。目前来看，具体措施包括升级灌溉设备、智能监测温度、改造乡村基础设施、因地制宜进行规划等。

希腊农业部长里瓦诺斯曾表示，“智慧农业”一词在接下来的时间里将会被越来越频繁地提及。他同时表

示，希腊政府将借助5G技术，创建一个现代、有活力和可持续的乡村发展模式，包括向智能化和数字化转型，加强环境保护和气候行动，改善乡村地区社会经济结构等。

为更好地落实和执行乡村发展规划，希腊政府还推出了“国家乡村网络”。该网络涵盖了近200个与乡村发展相关的公共部门、经济和社会伙伴、教育和研究机构、民间组织等，以加强乡村各地区的统一协调和信息共享，促进乡村科技创新，保障乡村发展规划的实施。此外，希腊政府还设立了名为“乡村发展保障基金”的投资组合基金，帮助金融机构承担部分风险，支持其以优惠条件向农民、养殖户和加工企业等提供贷款。

发展乡村旅游

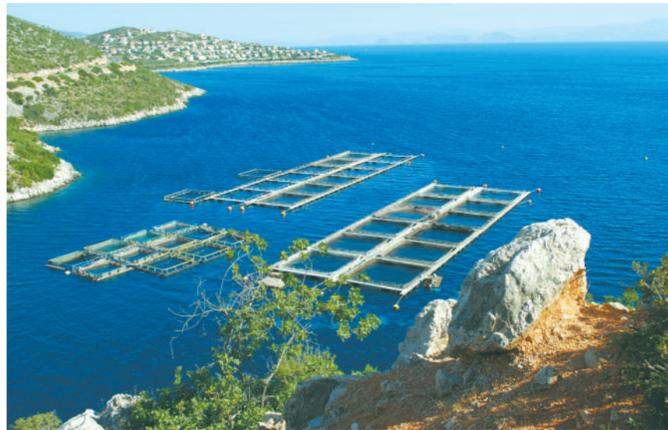
在希腊乡村发展的成功案例中，乡村旅游同样扮演了重要角色。一方面，农业与旅游业的有机结合丰富了旅游模式和乡村发展战略，能够达到合作共赢的效果；另一方面，城市与乡村的社会互动得以加强，从而进一步促进了农村的可持续发展。

希腊发展乡村旅游有其独特优



图为希腊最大的番茄加工企业Nomikos。

(资料图片)



图为爱琴海的近海养殖业。

(资料图片)

势。希腊地域虽谈不上广袤，但旅游资源很多且风格各异。各地可以因地制宜利用资源，打造具有区域特色的乡村旅游。此举不仅可以给游客提供“触摸”大自然的机会，让其更好体验乡村生活和当地的传统习俗，还能够促进各区域的文化传承。

比如，乡村旅游中较为成熟的“葡萄酒游”。近年来，“葡萄酒游”在克里特岛、爱琴海岛屿及希腊中部等盛产葡萄酒的区域兴起。游客可穿过葡萄种植区，参观葡萄酒生产区，品尝当地的葡萄酒及传统美食。

培育本土品牌

适宜的气候、优异的品质和较高的营养价值，使得希腊在农业食品领域长

期具有显著的比较优势，其橄榄、葡萄、柑橘、猕猴桃、酸奶等均受到国际社会的好评。

然而，品质优势并没有转化为本土品牌优势。一个典型的例子是橄榄油。希腊是第三大橄榄油生产国，但标准化、品牌化产品只占其总产量的27%，远低于西班牙的50%和意大利的80%。大量优质希腊橄榄油以初级产品形式出口到海外市场，并被贴上了其他品牌的标签。

因此，希腊乡村振兴发展的另一个重点是鼓励本土品牌的创立与推广，改进生产方式，拓展国际销售网络，培育知名品牌。目前，受益于乡村政策的支持，希腊最大的番茄加工企业Nomikos正在积极拓展海外市场，并与千余家生产商建立了合作关系。