

首尔为何人口降房价涨

经济日报记者 白云飞

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”引起了韩国民众的关注。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%。

由此一来,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日首尔房价为例,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%。如果人们买房后立即出租,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,首尔的房租确实不愁租。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热。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。

自从4月底以来,日本新冠疫情再次恶化,包括东京在内的多个地区疫情紧急状态被延至5月底,届时距离东京奥运会开幕还不到60天。日本国内外质疑奥运会是否应该举行的声音不断出现,但是经过东道主一年的筹备,经过国际奥委会和大多数成员的努力,东京奥运会如期在弦上,如期开幕已基本没有悬念。

日本疫情的恶化,是与本国前两波疫情相比的。在世界范围内来看,日本的疫情控制情况总体状况较好,在发达国家中更是控制最好的国家之一。世界卫生组织官方网站的最新数据显示,日本确诊病例626522例,排在全球第37位。按照过去一年多日本防疫的经验,进入紧急状态一个多月后,全国的确病例必然有大幅度的下降。因此,预计到6月,全国的疫情可望有明显的好转。

如果到6月,日本的疫情仍然没有明显起色,菅义伟不排除实行更加严格的紧急状态政策的可能,这意味着奥运会将在紧急状态下举行,而东京奥组委势必在那时宣布,奥运会将在零观众的情况下举办。东京奥组委和日本政府应该已经做好了相应的预案,这也是东京奥组委将决定国内观众入场人数的日期,从4月底推迟到6月的最主要原因。

事实上,最近的一系列奥运会测试赛,正是在紧急状态下举行的,包括中国男女排参加的排球测试赛、国际泳联跳水世界杯、艺术体操测试赛以及9日在奥林匹克体育场举行的田径测试赛等等。这些比赛都实施了《防疫手册第二版》规定的防疫措施,未允许观众入场,相当于为奥运会提供了一个具体而微的预演。

带领中国女排在东京待了一周的郎平对日本方面的防疫措施大加赞扬,对全队在“泡泡”状态下得到的保护感到放心,并表示做好了奥运会闭门举行的思想准备。

此前对日本防疫并不满意的国际泳联在六天的跳水世界杯后,

也发表声明,表达了对奥运会如期举办的信心。

参加跳水世界杯赛的有来自46个国家和地区的224名运动员,另外还有214名教练员和官员,是疫情发生以来,日本举办的国际化程度最高、参加人数最多的一次比赛。所有海外参赛者中,只有一人在入境检测时被确诊,他被立刻隔离,也没有造成其他感染。这些测试赛的成功举办,无疑提升了奥运会成功举办的信心。

日本国内疫情之所以没有失控,最主要原因是民众自觉性较高,公共场所基本见不到不佩戴口罩的人。因此,一方面通过严格的紧急状态限制人群流动,控制国内疫情,另一方面通过严格的检测,防止海外病例传入,日本应该能够创造一个比较安全的奥运会举办环境。

相对于前一段有日本国内高层人士对奥运会出现的摇摆态度,现在日本官方都对奥运会步调一致。首相菅义伟不断重申奥运会如期举办的决心,东京奥组委主席桥本圣子和东京都知事小池百合子在日前会见世界田联主席塞巴斯蒂安·科时,也清晰表达了奥运会举办的信心。

国际上支持东京奥运会的声音也不断增加。中国国家主席习近平5月7日同国际奥委会主席巴赫通电话,表达了中方支持举办东京奥运会的立场,并表示中方愿同国际奥委会加强疫苗合作,共同构建保护运动员安全参赛的有效屏障。这是东京奥运会在危难时期得到的最强有力的支持。

当然,奥运会涉及全球200多个国家和地区,各种参会人员数万,这些必将给日本方面带来巨大的防疫压力,保证奥运会的成功,需要每个参赛人员的配合和努力。东京奥运会不是东京的,也不是日本的,它是属于全世界的。只要能够让苦苦等待了多年的运动员出现在赛场上,能够让全世界的人通过电视镜头看到他们的表现,东京奥运会就是一届成功的奥运会。



5月7日,行人经过日本东京提前结束营业的餐馆。据日本广播协会电视台报道,日本政府7日决定,将东京都、大阪府、京都府、兵库县4地的紧急状态延长到本月31日,同时12日起将爱知县和福冈县也列入紧急状态实施范围。新华社发(克里斯托弗·朱摄)



5月11日,人们来到俄罗斯魁北斯坦共和国驻莫斯科代表处献花,悼念喀山枪击事件遇难者。当天该共和国首府喀山市第175中学发生枪击事件,目前已造成8人死亡、约20人受伤。据报道,共有两人发动这场袭击,其中一人当场被击毙,另一人被警方控制。目前,学校人员已疏散完毕,伤者被送往附近医院救治,学生们正在接受心理救助。喀山市已进入反恐行动状态。新华社发(叶甫盖尼·西尼岑摄)

绘就发展最美底色

(上接一版)规划设计在保持原有地形地貌的前提下,因地制宜,顺水而建。同时,合理配套建设园林景观和休闲服务设施,使绿地景观和水系有机结合,打造集时尚运动、文娛交流、生态休闲于一体的新型生态城市风貌,激发城市活力,为群众提供舒适的休闲环境。“五一”期间,龙源公园迎来客流高峰。“最吸引我们的还是公园动线”。

走进琿春市哈达门乡一松亭村,只见村容整洁,古朴自然,门前古树、小桥流水,构成了一幅天然的水墨画。

以前的哈达门乡一松亭村由于地处大山深处,交通不便,信息闭塞,每逢雨雪天气,村路就变成了烂泥路,不少村民宁愿外出打琿春市区已基本形成了三季有花、

四季常绿、一街一景、一园一色的绿化格局。同时,琿春市政府每年都会培育适合本地气候和水土的苗木,并通过创新理念、精心设计和精细施工,打造各具特色、植物多样性、层次感丰富、色彩缤纷、自然和谐的城市生态绿化景观。

沿着平坦的柏油马路,驶离市区,目之所及,琿春市各个乡镇的变化尽收眼底。

奠定了基础。

四、重庆谈判为政治协商会议通过和平建国协议奠定了基础。1946年1月召开的政治协商会议是重庆谈判的延续和扩大,重庆谈判问题的办法,充分体现了中国共产党对民主党的重视,对各方民主人士的尊重。中国共产党用真诚拉近了与各民主党派之间的距离,与之建立了更加密切的联系和更为深厚的友谊。《双十协定》的签订,是中国共产党经过尖锐、复杂的斗争,在各民主党派、人民团体和全国人民的共同努力下达成的。

毛泽东、周恩来等赴渝谈判及与各民主党派的交往,极大地促进了国内政治力量的凝聚和发展,促进了民主党派力量的发展和壮大,促进了民主统一战线形成,推动了中国的民主运动向前发展,为民主统一战线的建立

村在绿化、美化上下功夫,道路两旁栽种了整齐划一的绿化树,树木间隔栽种了各色花卉,家家户户参与“美丽庭院”创建,努力实现庭院美、室内美、身心美、厨厕美、村庄美。如今,该村已成为远近闻名的“美丽乡村”,吸引无数游客慕名而来。

远山含黛、近水映城,林水相依、绿廊相连、绿珠镶嵌,生态绿化让边城琿春焕发出新时代的动能和活力。驰而不息,久久为功,如今的琿春,绿地面积达870.6公顷,绿地率达33.6%,绿化覆盖率达38.9%,人均公园面积达11.42平方米,一个生态环境“高颜值”和经济社会发展“高质量”的绿色琿春、生态琿春,如一颗明珠在东北亚熠熠生辉。

则昌;毁之逆之则亡,社会必将走向进步,而绝不可能走向倒退。

中国共产党在争取实现“和平建国”方针的斗争中,团结了拥护这一方针的各民主党派、社会团体、爱国民主人士及海外华侨,推动了民族民主统一战线的形成。尽管这时统一战线的力量还是较为薄弱的,甚至还有有人幻想走什么“中间道路”,但是随着斗争的发展,它必将日益成为一种巨大的政治力量,因为它代表了最广大人民群众的根本利益。

中国共产党在会谈中采取了原则性和灵活性相结合的谈判技巧,所坚持的基本原则是维护人民群众的根本利益,在这个前提下作出尽可能大的让步,使谈判最终向着有利于人民的方向发展。这是人民力量的胜利,更是中国共产党谈判技巧的展现,为以后国共两党之间继续谈判奠定了良好的基础。

苹果公司在俄罗斯吃罚单

人民日报驻俄罗斯记者 殷新宇

俄罗斯联邦反垄断局近日对美国苹果公司开出9.06亿卢布(1美元约合74.7卢布)的罚单,原因是苹果公司滥用其在手机应用软件市场中的主导地位。

此前,俄罗斯互联网安全公司卡巴斯实验室发表声明称,它们提交的一款帮助儿童安全上网的家长控制应用程序,被苹果公司无理拒绝在其应用商店上架。与此同时,苹果公司推出了一款功能几乎相同的应用程序。

据《俄罗斯报》报道,俄联邦反垄断局认为,苹果公司滥用其在手机应用软件市场的主导地位,妨碍了家长控制应用程序的研发。此外,苹果公司的相关规定包含无限酌处权,可能限制市场竞争。苹果公司规定,该公司有权以任何原因将第三方应用程序从苹果应用商店中排除,即使第三方程序符合全部上架要求。俄联邦反垄断局已责令苹果公司删除这一规定。

这已不是苹果公司第一次收到类似罚单。去年,法国反垄断监管机构对苹果公司处以11亿欧元罚款,原因是该公司的规定给其他

软件制造商造成损失。不久前,欧盟也正式对苹果公司发起反垄断诉讼,该公司或将面临相当于其全球营收10%的罚款。

近年来,为适应经济发展新趋势,俄联邦反垄断局将注意力逐步转向信息技术领域。在处罚苹果公司之前,该机构曾对谷歌、微软等公司发起调查。为了进一步完善数字经济背景下的反垄断监管,反垄断局于2019年向政府提交了第五版反垄断法案。法案加强了对互联网领域的监管力度,旨在限制科技巨头各种滥用市场主导地位的行为。按照计划,法案将于今年9月提交俄罗斯国家杜马审议。

俄罗斯高等经济学院一斯科尔科沃法律与发展研究所所长伊万诺夫表示,为保障俄罗斯数字经济健康发展,制定出台数字领域的反垄断法案非常有必要。同时,俄罗斯缺少让大型科技和数字企业共享数据的法律法规,这不仅阻碍市场发展,也伤害了消费者利益。俄罗斯在互联网领域引入反垄断法案非常必要且迫切。

蒙古国将全民警戒状态下调至高度警戒状态

据新华社乌兰巴托电(记者 阿斯钢 苏力雅)蒙古国政府决定自8日起将遏制新冠疫情而实施的全民警戒状态下调至高度警戒状态,以期逐步实现复工复产。

蒙古国防务部警戒级别分为三级,从高到低依次为全民警戒状态、高度警戒状态、警戒状态。自2020年11月以来,蒙古国多次调整防疫警戒级别以遏制新冠疫情,今年4月10日再次实施全民警戒状态。

日本福岛发生爆炸致4人受伤

据新华社东京电(记者 姜梅)日本福岛县磐城市一家化工厂11日发生爆炸,造成4人受伤。

据日本媒体报道,事发化工厂主要加工防锈漆用锌粉,工作人员打开锌粉过筛风扇开关时发生爆炸,工厂外墙和屋顶被炸出大洞,周围散落着疑似被炸飞的机器部件。

当地警方和消防部门称,4名伤者已被送医救治,其中一名男性全身烧伤,伤势严重。事发现场周围工厂林立。磐城市担心爆炸会产生有毒气体,一度呼吁附近居民在室内躲避。后经检测,爆炸并未产生有毒气体,相关部门正就爆炸原因进行调查,目前警方怀疑为粉尘爆燃。

让税政红利变成企业活力

(上接一版)2020年9月1日,新资源税法实施。根据新的资源税法规定,低品位矿免征收资源税。该公司就如何按照政策享受税收优惠及办理流程存在疑问。琿春边合区税务局及时与国土资源管理部门进行沟通,对企业符合低品位矿相关情况确认,组织个性化服务团队深入企业开展政策解读、申报辅导,让企业尽享尽享。目前,该企业每月享受免征资源税约450万元,为企业发展注入“税能量”。

作为辖区重点税源和政府扶持企业,琿春边合区税务局成立个性化服务团队为企业提供“一对一”定制服务,采用微信政策推送、上门走访调研、税企座谈会等多种方式,精准解读税收政策,精确解答涉税疑问,精心辅导申报操作,及时提醒帮助企业规避风险,切实为企业办实事、解难题,助力企业开采更多的“金山银山”。

琿春红色政权的奠基者

(上接一版)他调动本地有影响力的商人,组建了琿春县贸易服务有限公司,千方百计购进粮食、食盐和布匹,缓解了群众的燃眉之急。新生的红色政权建立之初,社会政局十分动荡,反革命力量蠢蠢欲动,他们挖空心思集反革命武装,企图颠覆新生的革命政权。以国民党为主的反动势力趁虚而入,秘密进行“地下建军”活动。他们在城关、兴仁、纯义、勇智等区网罗了100多名匪徒,等待时机,意图发动武装暴动,夺取琿春县政府。与此同时,另一伙国民党地下人员和日伪残军势力暗中招兵,秘密进行建军准备,企图武装占领琿春县,建立反动政权。

面对危局,韩石涛临危不乱,他召集县委同志研究对敌策略,制定对敌斗争方案。1946年1月1日,他巧妙利用一次对县委公安局及下属分局全体人员进行整训的机会,收缴了集训人员的枪支弹药,并宣布解除以伪警察为骨干组

织起来的公安局武装,对原有的警备武装重新进行改编。同年1月上旬,成立了琿春县警备大队,韩石涛兼任警备大队政委。在韩石涛的领导下,县委及时发现敌人地下建军企图和武装暴动的计划,以雷霆之力抢先一步逮捕了匪首关乃均等匪徒,粉碎了敌人的反动分子,粉碎了敌人地下建军和进行武装暴动的阴谋。

1946年3月17日,韩石涛去延边行政督察专员公署汇报工作后,被留用在专署民运工作队,下乡搞反奸清算试点工作。同年6月,韩石涛被调任吉林民主学院任主任。1947年12月,调任吉林大学秘书处处长。此后,历任吉林省实验中学(今吉林市实验中学)、省立吉林师范学校、吉林省行政干部学校校长、长春市第二高中教师。1956年9月,调任吉林省博物馆馆长。1963年,任吉林省博物馆保管部主任。“文化大革命”中受到打击迫害,1969年9月12日逝世,时年59岁。