



【庄周梦蝶】

新加坡的组屋之所以如此成功,和政府保姆一般周到的“售后服务”分不开。

# 新加坡的组屋

周凯莉

居者有其屋,一向是东方国家老百姓最基本的生活理想。唐朝诗人杜甫的诗句“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜”,正因为寄托了这一理想而传诵千古。在各个亚洲国家各显神通的廉租房计划中,最为成功且特别的,大概算是新加坡的组屋。

开车行驶在新加坡寸土寸金且清洁有序的市中心,总能看到一些颜色雅致、排列整齐的住宅小区。和居民小区相比,这些屋区是敞开的,没有围墙,没有门卫,开放式的环境让所有外来的车辆都可以从中驶过,屋区所属的公共场域,亦属于国家所有的公共土地。

当地的朋友告诉我,这就是新加坡闻名于世的廉租房计划,俗称“组屋”。新加坡的民用住宅房地产市场一般由“政府组屋”和“私人公寓”两部分

组成。组屋类似于中国的经济适用房,由政府投资修建,价格由政府统一规定,以低价出售或出租给低收入阶层。在过去40多年的时间里,新加坡政府共修建了96.8万套组屋,目前更是有85%的居民居住在组屋中,其中绝大部分属于自有产权,产权年限为99年。

根据政府政策规定,购房居民可用公积金来支付10%的首付款,政府还会补贴每一个家庭3万新币,加上银行贷款利率仅为2.5%,所以一般的工薪阶层仅用公积金就能还得上贷款。在这一政策的背后,是新加坡寸土寸金的房价,作为仅次于纽约、伦敦、香港的第四大金融中心,新加坡的私人公寓价格可达每平方米12万新币(约合人民币60万元)。

值得重提一笔的是,和其他国家的公租房项目相比,新加坡的组屋之所以如此成功,和政府保姆一般周

到的“售后服务”分不开。比如,政府会定期7~8年重新粉刷组屋,并制定屋区更新计划,包括修补混凝土剥落、更换污水管、增设电梯等。组屋还往配有划了车位的露天停车场,楼与楼的空地上,还会设置游泳池、儿童游乐场等公共配套设施,有的屋区还会为屋区设立公用的幼儿园、政府服务机构等。公用设施一般价格合理,例如大部分游泳池收费仅为一次1新币(约合人民币5元)。

归根到底,廉租房政策属于政府行为,相比于亚洲的其他国家,新加坡的组屋如此成功,是具备一定先决条件的。夹在马来西亚、印度尼西亚两大穆斯林国家之间的新加坡充满了危机感,新加坡政府一向奉行的是凯恩斯主义主导的公司化管理宗旨,一切政策以效率为先,服从于国家利益。整个新加坡以社区为单位划分了很多集选区,组屋区的发展好坏,直接影响了政

府在底层民众中的支持度。值得注意的是,作为一个多民族聚居的国家,组屋的分配还兼顾了种族之间的融合问题,所有的社区必须具备一定配额的马来、印度、华人数量。

除了新加坡之外,德国、英国的廉租房政策也值得效仿。例如,在德国的住房结构中,政府可支配的廉租房比例为10%左右,租金低于市场价格,只服务于中低收入家庭。德国政府还从政策上保障了廉租房方案的顺利实施,大规模的房租租赁市场为居民提供了在购买住房和社会保障房之外的重要选择。其中,出租房市场中房屋的良好质量、租房者较高的社会阶层亦是德国租赁市场引以为豪的特征,据统计,德国有一半以上的家庭居住在出租房内。

而英国自20世纪40年代起就采取集中建设公共住房的政策解决中低收入者的住房问题。在英国,居住方式

可分为自住住房、租赁住房、公租房三种类型,对于不同类型的低收入居民,英国政府制定了住房租金折扣或房租补贴计划。

相比之下,在住房刚需强劲的中国,廉租房政策实施得并不成功。1998年的“国二十三条”曾明确表示,中国的廉租房将占到住房比例的80%,但这一概念在发展过程中,将经济适用房政策“偷换”为保障性质的商品房政策,导致目前的中国廉租房政策的裹足不前。此外,由于体制性僵化存在的问题,在廉租房资格审查、公开摇号的过程中,出现的权力寻租更是屡见不鲜。对于北京、上海等特大型城市来说,阶层分化逐步拉大,在解决住房问题中,做到低端有保障、中端有支持、高端有市场的基础,只能靠一项行之有效地利用多渠道建设公共租赁住房的廉租房政策,别无他法。(作者为中国上市公司舆情中心观察员)



【念念有余】

在天生就具有垄断特征的房地产市场,自由放任却会让资源配置更不均衡、更不合理。

# 房产限购的挽歌

余胜良

2010年出台的房地产限购政策已经快走向尾声,其政策所辖只有北上广深四个一线城市,关于这四个城市也有可能解除限购的小道消息也时有传出。

限购政策出台后,对政府控制房价抱有预期的市民失望了,而看好房价者也很不满,因为限购没法多购房,离婚也只能多买一套房。还真实有人为了多买房选择离婚。

总之,这是项相当遭人恨的政策。当这项被国人称为新国十条的限购政策就要退出时,是时候总结一下限购政策为中国真正带来了什么,为这项政策写一写挽歌。

从房价上看,限购后房价还在上涨,不少地方又涨了一倍还多,好像没有起到抑制房价的作用。但假若没有

限购,房价是不是会涨得更高?相信很多人都会认为如此。

限购政策可谓严厉,因为拥有两套或两套以上住房者没有资格再买房,满足条件的外地户籍家庭只能购买一套住房,这就限定了增量部分。

但是在这样的政策下,近几年一线城市出现了大量“日光盘”,等着购买数百万一套房子的家庭填满了开盘现场,很多人还要走后门。限购后较早购房者,不少人一套房又上涨了上百万元。

也就是说,一线城市新增购买力太过强悍,这些人大多攒够了首付,或者父母出手为子女首付,也有些一次付清的豪客。

当整个国家都在城镇化,当人口又在向一线城市流动时,土地资源自然显得稀缺可贵。一个城市创造了怎样的财富,自然对应了怎样的房价水

平。房价上涨成了一个阶段自然过程,好像怎么调控都没用。

我们真正害怕的是这样一个社会:因为房源有限,一部分人可以轻易购买掉新推出房屋,维持高房价,另一部分收入还不错的人挣扎一番沦为房奴,大部分人望洋兴叹成为租客。

香港就沦为这样的社会,大多数市民因为房价高昂无法拥有房屋,只能钻进公屋成为政府的租客。港人生活在高房价和高租金的压力下,劳动紧张程度远高于内地。

动辄有人拿香港只开发了多少土地有多少后备用地说事儿,这其实是不得已之举。香港政府曾加大土地供应,结果造成房屋价格暴跌,出现游行示威、跳楼者。

这就成了一个悖论,房价下跌可以让让更多人买起房,住得更宽敞,但又会让已买房者破产。这绑架了整个社

会,涨也害人,降也害人。

内地正在向这个方向发展。一部分人成为房主,从而成为城市的主人;另一部分成为租客,因而成为城市的客人。贫富差距本已很深,房产又加深了这个沟壑。

一线城市土地资源有限,僧多肉少,如果纵容一部分人无限购买住房,那么少部分人会占用太多土地资源,不要低估中国少部分人的经济实力,君不见动辄有官员拥有上百套房屋。当然另外一个原因是中国持有住房的成本太低。

必须把土地看成是市民公共财产,尽可能让市民均衡享有机会,财富多寡不能成为单一因素。必须将房地产当做特殊商品,限制购买机会,健康的房地产不是少数人拥有多套住房,而让其他人丧失机会。这正是新国十条给我们带来的调控思路。限购特别

是一线城市限购是需要长期坚持的政策,不能因为房价变动就更改。

但政府往往更改得很快,成为房价上涨的帮凶,各地已纷纷取消限购,过几年购房送户口的政策可能也会重出江湖。房地产稍有风吹草动就减少土地供应量,比如深圳市政府今年还准备向外拍卖一块居住用地。

那些称一线城市没有多少土地的言论都是不负责任的,一线城市包括最为狭小的深圳都有不少空地,只是政府在有意识地限制土地供应,城市管理者可能是希望通过控制土地供应来控制人口规模。

不支持限购者的理论很简单,即违反市场自由竞争的需要,但是在天生就具有垄断特征的房地产市场,自由放任却会让资源配置更不均衡、更不合理。

(作者系证券时报记者)



【商兵布阵】

进谏能否成功,关键在于是否有针对性地采取策略,以便巧妙、有效地完成双方智慧的碰撞、思维的接轨与心理的共鸣。

# 进谏领导的智慧

周家兵

人在职场,向上司献计建言,共谋企业发展之道,共同打造高效团队,是下属的职责之一,也是下属展现自身才能,实现职场晋升的重要途径。

用不同的方法向不同的上司进谏,值得职场中人去探索和揣摩。进谏的目的是让上司认同或者采纳我们的想法。美国前总统威尔逊很有才能,但有些自负。一般不采纳他人的意见或建议。但对他的助理豪斯的意见却经常采纳,因为豪斯采用了“暗箱操作”的方法。豪斯说,他总是在威尔逊单独召见他时,才陈述自己苦心研究过的系统政治方案。几天之后,总统将他的建议作为自己的见解公开发布,这使豪斯悟出了

进谏总统的良好方法,就是在没有他人在场时,悄悄将自己的建议像种子一样种植到总统的心中。

一些职场中人,怀揣一颗良好的意愿和想法,以此为理由,往往开门见山单刀直入的向领导进谏,精神可嘉,但有勇无谋,缺乏技巧和智慧。往往第一句话就惹领导不高兴,把本来自我感觉良好的领导一下子弄的大为光火,甚至暴跳如雷。当一个人在发脾气的时候,任何意见和建议都很难被接纳。若我们站在领导的立场考虑,换一种进谏的方法,领导可能就“言听计从”了。

中国有很多的古训,有些需要辩证地看,比如说,关于进谏的“良药苦口利于病,忠言逆耳利于行”。现在看

看,很多良药不再苦口了——可以做成甜美外衣的胶囊。有些忠言不再逆耳了,委婉而婉转的温馨提示,这些都是现代社会进步的结果。

进谏能否成功,关键在于是否有针对性地采取相关策略,以便巧妙、有效地完成双方智慧的碰撞、思维的接轨与心理的共鸣。在潜移默化中“神不知鬼不觉”的过程中,将自己的“版权”平稳而深入地转交给了领导。当然我们要摸清领导的个性脾气,掌握领导的思维方式,甚至还要注意领导的心情和表情,更要注意进谏的场合。控制我们的说话语气、语调。注意我们的表达方式,或委婉,或直接,或弯曲,或直线。但目的只有一个:希望领导采纳我们的进谏之言。

一些职场中人,在进谏成功之后,喜欢在领导背后散布言论,说领导的某某观点、某某措施、某某发言,是自己进谏给领导的。这种在背后贪功的做法,很让领导尴尬和难堪,甚至不给领导台阶下。接下来的进谏,想获得领导的采纳和采信的可能性不大。领导甚至觉得你是公司的“危险品”。所以进谏之人,就需要怀着一颗为他人做嫁衣之心,为他人做幕后参谋之态,甚至成为他人幕僚之人。如果没有这样的心态,是很难让领导赏识你的。

还有一些职场中人,多次向领导进谏,没有被采纳,就改变了对领导的看法,觉得领导不好,不是自己理想中的领导,甚至对领导有些成见。有的就不再向领导进谏,甚至心生怨恨!其实

大可不必。领导之所以不采纳进谏,自己又觉得很好,那就可能是自己和领导所站的“角度”和“宽度”不同,同领导考虑问题的深度和系统性不同。我们再看看被领导采纳的意见和建议,进行对照,就会发现我们建议的优劣和实用性了。再站在领导立场考虑一番,不难发现进谏的技巧和智慧所在了。

向领导进谏,是我们在核心公司的发展,想没办法做好公司里每一件事情,在不停地想办法动脑筋,处理好公司的大事小情。这是积极进取不断进步的做法。在此过程中,我们和公司一起成长,共同进步,共谋发展大计——这是我们端正心态,进谏领导的必须前提。

(作者系深圳东方华策公司总经理)



【南腔晋调】

好汉们舞枪弄棒很在行,于经济上却简直是弱智,哪里来的房子?

# 英雄住房也不易

晋东南

安居乐业的愿望对谁来讲都不能说是过分的要求,凡人如此,好汉亦如此。愿望是美好的,现实是残酷的。好汉们舞枪弄棒在行,于经济上却简直是弱智,哪里来的房子?查阅《水浒传》全书,上梁山之前除了卢俊义、宋江、柴进等为政府做事的人住房比较阔绰之外,相当多的好汉住得都很凄惨。

有的寄人篱下,比如石秀。此人武艺高强,见义勇为,所以被唤做拼命三郎。他是怎么落魄的?起先跟着叔父去外地贩羊贩马,尚能混口饭吃。没料到叔父半路死去,石秀就不灵了,本钱亏

空,只好靠卖柴火过日子。其后石秀经济条件的好转,并不是他财商突飞猛进,不过是因为搭救杨雄获得了他老丈人潘公的赏识,得以合伙开了猪肉铺子,不到两个月就里里外外身上换了新衣穿着。山东莱州人称呼毛虎的燕顺,和石秀一样也是贩羊贩马的,同样是本钱亏空,流落在清风山上做了土匪。

也有运气好的,靠岳父的照应有个安身之地。林冲有个徒弟叫曹正,杀牲口在行,人送绰号“操刀鬼”,挑筋到骨在行。有个财主看他一身本事,就借了五千贯叫他去山东做生意,不出所料地亏本,有家不能归。但他运气好些,入赘在一个庄户人家,开个酒店安身立命。

这正经生意不好做,时不时会碰上杨志这样吃霸王餐的,惨淡经营而已。

李这是个村头人,又好赌,自然也没有什么积蓄,所以也没有住处,就在牢里安身。所以旁人向宋江说他“东边歇两日,西边歪几时,正不知哪里是住处”。活脱脱一个性格豪爽的流浪汉!

会神术的戴宗,在江州做两院押牢节级,为政府做事的。宋江以己度人,以为戴宗和自己一样应该有个家,所以要找他闲时才会去江州州衙前问其在行。答案却是,他既无老小,只止本身,夜里栖身在城隍庙隔壁观音庵里。李这是流浪汉,经济吃紧可以理解,戴宗好歹是个公务员,缘何落魄?原因

在戴宗为牢上,军师吴用评价为“十分仗义疏财”,对兄弟好,从另一个角度来看就是亏待了家里,讨老婆指数低于平均值,所以戴宗单身也正常。

浪里白条张顺,是渔牙主人,手下掌管着八九十只渔船,想吃鱼时,只要一个口哨,那些渔船都靠拢过来,转眼间就凑了十多尾金色鲤鱼。就这么一个威风八面的人物,在城里也没有住房,而是住在城外的村子里。

上山之前,好汉们各自讨生活,狼狽不堪,空有一身武艺却无处施展。上山之后,好汉们不再颠沛流离,有了宽大的住房,可以大碗吃肉喝酒。好汉们的住房有三重保障,一是财政基础;梁

山频繁的征伐为好汉们的供给提供了强有力的保证,只要奋勇战斗即可,书中诸如战斗结束时“抄掇到金银财宝,米麦粮食,尽行装载上车”之类的场景比比皆是;二是政策倾斜;我曾经写过一篇《水泊梁山的住房政策》,说的就是上山后好汉们的住房问题,只要位列108位好汉之列,均为每人一栋住房,不论排名前后,不论性别男女;三是专人负责;青眼虎李云,上山前是沂水县城都头,上山后负责专一起修葺草房舍,道是:李云善布碧瓦朱甍。

琉璃瓦,红屋脊,好汉们的房子档次不低!

(作者系深圳作家)