

他山之石

培育和发展住房租赁市场

再过几个月,新加坡市民谭先生和妻子即将迎来他们的第一个孩子。一直和父母同住的他们决定租房居住,让一家三口拥有一个更加独立的居住空间。通过政府推出的育儿短期住屋计划,他们向新加坡建屋发展局(以下简称“建屋局”)申请租住组屋。最终,谭先生夫妇以每月约500新元(1新元约合4.9元人民币)的较低租金租到了临时住房。

育儿短期住屋计划由新加坡政府于2013年推出,最初是为了让有孩子的无房家庭在等待新组屋竣工期间,以低于市场价的租金得到暂时安置。目前,该计划的目标群体逐步扩大到了新婚夫妇、单亲家庭等。想要通过该计划租住组屋的家庭,必须满足名下没有任何组屋且已经申请购买组

屋等条件。根据房型和位置,育儿短期住屋计划下的组屋月租金在400—1500新元不等。

在新加坡,约80%的居民都居住在组屋,组屋也是常见的出租房型。对于组屋出租,新加坡政府有着严格的规定。具备出租资格的房主必须为新加坡公民,且在待租房屋至少居住3—5年时间。想要出租组屋的房主必须向建屋局提交申请,提供租户的详细信息,并得到建屋局的书面批准。如果变更租户,房主同样需要得到建屋局的批准。如果私自出租,房主可能会面临回收组屋的处罚。

为了确保租户的居住质量,出租组屋必须保障生活空间、用餐区域和厨房等基本配置的齐全。新加坡政府根据房型规定了

每套房屋的最多租住人数:一室或两室的房屋,最多只能租住4人;三室或更大的房屋最多租住6人。政府还规定,如果房主的组屋拥有三室及以上房间,可以将空置房间出租。其中,三室的房屋只允许出租一个卧室,四室或更大的房屋最多可出租两个卧室,客厅、杂物间、阳台、隔断的房间等不能作为卧室出租。

为保障居民的稳定性,让人们拥有安全的居住环境,新加坡政府不允许短期出租组屋。根据规定,组屋的最短出租时间为6个月,最长期限为2—3年不等。如果到期租户想要续租,组屋房主需要重新向建屋局申请。此外,组屋出租还必须受到非公民出租配额的限制。一般而言,一个住宅区的外国居民比例不得

超过8%,一个街区的外国居民比例不得超过11%。

近年来,建屋局不断加大对组屋租赁的支持力度,推出公共住屋租赁计划等多种举措。公共住屋租赁计划主要针对低收入家庭,单身者也可联合申请该计划下的房屋。申请该计划的家庭必须满足每月总收入不超过1500新元,并没有其他房产等条件。对于初次申请者,每月总收入在800新元及以下的家庭,房租为26—75新元之间;每月总收入在801—1500新元的家庭,房租在90—165新元之间。对于二次申请的家庭,租金则相应提高。今年,建屋局还计划试行新的单身租房计划,单身者可单独申请租赁组屋,政府部门为其分配合租者。

德国 推出租金价格指标及“租金刹车机制”

35岁的弗兰克是一名电子工程师,居住在德国西南部城市斯图加特,月收入约2850欧元(1欧元约合7.8元人民币)。弗兰克一直租房居住,去掉水费、暖气费等各种杂费,每月基本房租为750欧元。他表示,在德国,人们每月用于租房的开支一般不会超过收入的1/3。由于对未来的规划还不明确,弗兰克在短期内没有买房的打算。

德国《经济周刊》曾刊文对多个城市买房与租房的相关费用进行分析比较,认为在德国多数地区,租房比买房更加划算。根据一家德国房产网站的调研,在南部城市慕尼黑,租住一套80—120平方米之间的房子,租金中位数约为每月1740欧元;但贷款购买同样面积的房产,每月需偿还的本息总数约为2400欧元。对于许多德国民众来说,租房成为普遍选择。根据该国联

邦统计局的数据,截至2018年,德国租房家庭的比例达到57.9%;在首都柏林,这一比例高达82.6%。

德国民众的租房习惯形成于上世纪四五十年代。当时,德国经济百废待兴,很少有人买得起房。那段时间,德国各地的新建住房大多用于出租。半个多世纪以来,租房习惯已在该国民众心中扎根。

德国政府重视租房者的权利保护,出台严格的法律法规规范租房市场。对于租房者而言,租金是首要考虑的问题。德国政府在房屋租金方面有着明确的限制规定。租金价格指标以及2015年6月1日开始施行的“租金刹车机制”,是该国在控制房租上涨方面的两项重要工具。

租金价格指标一般由各地政府和房主及租户双方的权益代表协会共同制定发布,能够体现当

地普遍的房租价格。根据德国《经济刑法》,如果房东在房屋租赁合同中索要的租金高于该指标的20%,可面临最高5万欧元的罚款;如果超出50%,则可能被认定为犯罪。除了高额罚款外,房东还有可能面临最高3年的刑期。

根据“租金刹车机制”,2014年10月1日前新建或翻新的住房,新租户的租金不能超过当地租金价格指标的110%。如果房东想要上涨租金,必须满足现行租金在过去15个月内没有涨过价并低于当地租金价格指标平均值的条件。一旦涨价,3年内的房租涨幅不能高于20%。

德国的大部分房屋租赁合同都属于无限期合同。原则上,租户只要不出现违反租房规则或多次不缴纳房租等违反租赁合同的行为,就有权一直租住该房屋,房主不得无理由单方面终止合同。根据规定,房主有权将

房屋回收自用或让家庭成员自住,但需要向租户出示书面证明材料,并在规定时限之前告知租户,让其有充足的找房时间。这一规定时限随租户的租住时长递增。例如,如果租户的租住期不满5年,则房主应提前3个月通知;如租户已住满8年,则应提前9个月告知。租户可自行审核材料,判断房主的理由是否合法,必要时可向租户协会求助或通过法律维权。

近年来,随着移民人口不断增加等因素,德国各大城市的住房紧张,一些地区的房租大幅上涨。据《柏林日报》报道,自2015年至2020年,柏林房租从平均每平方米8.5欧元涨至12.2欧元,涨幅超过40%。这给中低收入人群的租房权益带来了挑战。如何进一步增加房源、遏制租房价格,成为德国政府急需解决的一大问题。

法国 新建大型楼盘必须包含一定比例廉租房

2020年,在法国巴黎第八区的圣彼得斯堡大街,一座酒店被改建为84套廉租房。瓦发阿和她的3个孩子就居住在这里。他们的房屋面积为74.6平方米,每月租金607欧元(1欧元约合7.8元人民币),约为巴黎市区同等条件普通房屋租金的1/3。

上世纪50年代,法国人口出现大幅增加趋势。为缓解低收入人群的住房压力,政府开始发展廉租房制度。1956年,法国提出大规模住宅修建计划,进一步增加廉租房数量。据统计,当前,平均每两名法国民众当中就有1人曾租住过廉租房。根据法国生态转型与团结部下属住房事务部的数据,目前全法约有470万套廉租房,占该国可出租房屋

的40%—50%。

为最大程度保障廉租房供给量,法国政府制定了一系列法律法规,对城镇廉租房比例进行了严格规定。2000年,法国通过《社会团结和城市革新法》,规定在人口超过3500人的城镇中,廉租房占全部住房的比例不能低于20%;2006年出台的《国家住房承诺法》则强调要持续加大社会保障性住房的供给量。

法国廉租房的建设资金主要由中央和地方政府、相关企业及事业单位共同筹集。其中,政府提供的资金比例约为70%。因此,在确定廉租房配额方面,政府拥有重要的发言权。2003年,法国政府推出“城市更新计划”,规定房地产商在新建大型楼盘

时,必须包含一定比例的廉租房。法国政府对这些房地产商予以资金补助,楼盘完工后,所含的廉租房由政府部门分配。这一举措旨在避免廉租房政策可能引发的贫富对立等社会问题。

目前,法国几乎所有的市镇都建有廉租房。在一些移民人口较多的地区,廉租房比例达30%以上。根据政府规定,廉租房租金约为市场价格的1/3,所有人均收入不超过一定标准的家庭都可申请。地方政府根据各地情况以及租户的家庭成员人数,有权自主设置人均收入标准。对于一些多子女家庭,政府还提供额外补助。

经过多年发展变革,廉租房制度已成为法国社会福利制度的重要组成部分。房屋中介工作

人员阿明·若埃塞尔告诉记者:“比起买房,很多低收入者都会选择租房,尤其是价格较低的廉租房。法国政府每年都对廉租房进行新建和翻修,一定程度上降低了人们的购房需求。”

近年来,法国政府日益重视廉租房的可持续性,不断加大资金支持和改造力度,改善廉租房的居住安全、提升住户舒适度。以巴黎市为例,该市政府去年宣布投入8000万欧元,对3.5万套廉租房进行大规模翻修,包括安装大厅入户隔门、外墙粉刷、保温层修缮、遮光处理等举措,在进行设施升级的同时,也让廉租房更加符合绿色环保的新理念。

(《人民日报》刘慧 花放 刘玲玲)

西班牙积极推动绿色转型

西班牙议会日前通过了该国首个气候变化与能源转型法案,制定了一系列中长期目标,旨在减少温室气体排放,加快推动绿色转型,以期到2050年实现碳中和。

法案明确规定,到2030年,西班牙的温室气体排放量相对1990年减少23%,可再生能源占全部能源消耗比重从目前的约20%提升至42%,可再生能源发电量占总发电量的比例从目前的

约40%提升至74%。法案为未来西班牙的减排行动规划了一系列举措,包括电力改革和交通领域的绿色转型等。

落实应对气候变化《巴黎协定》承诺,实现2050年碳中和目标,对西班牙来说显得尤为紧迫和必要。西班牙国家气象局近期发布的报告显示,西班牙2020年的平均气温相比1900年升高了1.7摄氏度。报告预测,如果温室气体排放量保持目前水平不变,

到本世纪末,温度增幅将达到5摄氏度。近年来,极端天气平均每年造成西班牙700人死亡和高达9亿欧元的经济损失。

据统计,西班牙温室气体排放有近30%来自于交通领域,大部分为汽车尾气排放。交通领域的绿色转型成为各界关注的重点。此次出台的法案规定,2040年起禁售燃油车,同时鼓励电动车发展。今后,达到一定规模的加油站必须配备充电桩,从2023年

起,所有配备20个以上停车位的非住宅建筑,必须在停车场设置充电桩。政府将着手在全国范围内的公共充电桩进行登记,并建立相应的网络信息平台,便于民众查询使用。

按照西班牙提交给欧盟的计划,未来3年内,西班牙将把从欧盟获得的恢复基金的约40%用于绿色转型。西班牙政府预测,2021年至2030年间,绿色转型有望创造25万至35万个就业岗位,带动

超过2000亿欧元投资。

气候变化与能源转型法案的通过受到大部分民众支持和欢迎。一些专家指出,由于一系列经济因素和长期缺乏相应的减排举措,与其他欧盟国家相比,西班牙的温室气体减排步伐相对较慢。西班牙政府表示,法案规定将对中期减排目标进行定期检视,首次检视将于2023年进行,未来不排除根据情况提高减排目标。(《人民日报》姜波)

韩国近期开始实施新修订的道路交通法,加强对电动滑板车的管理。

新规规定,电动滑板车只能在车道右侧和自行车道行驶。规定还提高了一系列违章行为的处罚标准。例如,驾驶电动滑板车上路必须持有二类摩托车驾驶证,且驾照的最低申领年龄为16周岁,若无证驾驶电动滑板车,将面临10万韩元(1美元约合1110韩元)的罚款。此外,驾驶者必须佩戴安全头盔,否则将被处以2万韩元罚款;两人及以上同时骑乘的行为将被处以4万韩元罚款;酒驾处罚标准从之前的3万韩元升至10万韩元;禁止儿童驾驶电动滑板车,否则监护人将被处以10万韩元罚款。

近两年,电动滑板车在韩国日益流行。数据显示,首尔市的共享电动滑板车数量从2018年的150余台猛增至目前的5万余台。电动滑板车在给民众生活带来便利的同时,导致交通事故频发。韩国2020年由电动滑板车引发的交通事故数量同比增加两倍以上,其中64.2%源于驾驶技术不熟练或超速行驶。

在校园内使用电动滑板车带来的风险也不小。韩国教育部去年12月发布“大学个人交通工具安全管理规定”,明确了电动滑板车等交通工具在大学校园内使用、停放、充电的行为规范;驾驶者必须佩戴头盔等保护设备;最高时速不得超过25公里;各大学应在教学楼周围划出专门用于停放个人交通工具的区域,避免乱停乱放;大学应试点划设个人交通工具专用道,与人行道分开;为防止使用者在教室内对设备充电导致火灾事故,规定要求学校设置公共充电桩,学校可按规收取充电费用;学校需对在校成员拥有的个人交通工具进行登记,开展相关教育。(《人民日报》马菲)

信息短波

巴西举行线上“汉语桥”大学生中文比赛

新华社圣保罗6月6日电(记者宫若涵)第二十届“汉语桥”世界大学生中文比赛巴西赛区比赛6日在线上举行,来自巴西8所孔子学院的13名选手参赛。

本次比赛以“天下一家”为主题,由中国教育部中外语言交流合作中心和中国驻巴西大使馆主办,巴西圣保罗州立大学孔子学院承办。

比赛分为主题演讲、听力测试、朗读、才艺表演四个环节。在前三个环节,选手们展示了自己的中文听说读写能力,以及对中国的地理、历史、经济、文化等方面的了解。在才艺表演环节,选手们通过歌舞、器乐演奏、武术、朗诵、书法、曲艺等多种形式,表达了对中华文化的热爱。最终,来自圣保罗州立大学孔子学院的路易斯·弗雷塔斯(中文名焦明宇)获得冠军,将代表巴西参加“汉语桥”全球总决赛。

中国驻圣保罗总领事陈佩洁在比赛开幕致辞中说,“天下一家”的主题寄托了我们对构建更加美好世界的向往。新冠疫情让我们更深刻认识到人类处于同一个命运共同体,只有以“天下一家”的精神携手团结,才能共克时艰。

圣保罗州立大学孔子学院巴方院长路易斯·保利诺说,如同中国领导人所倡导的,中巴两国要促进和而不同、兼收并蓄的文明交流,希望这一届“汉语桥”比赛能彰显中国与巴西、中国与拉美之间团结、友好的精神。

中比儿童举行“云端”联谊会

日前,比利时布鲁塞尔中国文化中心与上海高安路第一小学共同举办“云上联谊会”,布鲁塞尔中国文化中心少儿汉语班的学员和高安路第一小学的学生代表“云端”相聚,通过欢乐友爱的交流互动,加深了解,增进友谊。活动以“童心相连,唱响友谊”为主题,包括自我介绍、知识抢答、分组交流、同唱一首歌等环节。(《人民日报》任彦)

韩国加强电动滑板车管理