

核心阅读

深入理解世界百年未有之大变局的理论内涵和历史演进趋势，深刻认识世界大变局与中国大发展之间的历史性交汇，有助于我们在世界大变局之下更好维护和延长中国发展的重要战略机遇期，更好应对世界大发展大变化大调整背景下中国面临的外部风险和挑战。

世界面临百年未有之大变局，我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期，这是习近平总书记对世界发展大势和中国自身发展作出的重大判断。深入理解世界百年未有之大变局的理论内涵和历史演进趋势，深刻认识世界大变局与中国大发展之间的历史性交汇，有助于我们在世界大变局之下更好维护和延长中国发展的重要战略机遇期，更好应对世界大发展大变化大调整背景下中国面临的外部风险和挑战。理解大变局的深刻内涵，需要把握8个要点。

大变局是具有历史性、时代性和战略性的重大判断

世界百年未有之大变局是习近平总书记站在人类历史进程的高度，以大国领袖的担当，对世界发展大势作出的重大战略判断，在当前复杂变化的时代具有举旗定向的重要意义。作为大战略判断，这里的“百年”在本质上是一个大历史概念，是指一个相对较长且正在发生巨大变化的历史时期。这里的“世界”，不只是传统意义的国际关系，而是指视野更为宏大、内涵更为丰富的人类社会。所谓世界百年未有之大变局，是指在一个相对

住房合作社：德国的民间住房保障模式

□ 蔡春红

在德国，除了由政府提供的基本住房保障形式外，还有一种来自民间的非政府的住房保障模式——住房合作社模式。

全球大约有8亿个不同形式的合作社，其性质介乎企业和社会组织之间，大致相当于“非营利社会企业”。这些合作社在全球创设数量众多的工作岗位，是全世界破产率最低的一类企业模式。合作社适合在农业生产、粮食、能源、住房等领域运行，其资金来源于社员的投入，存续和发展依赖于产权人和社员的利益一致性。

德国的住房合作社是在19世纪工业化进程中诞生的，新兴产业工人到了城市，很难支付得起住房的费用，

从全局高度理解和把握世界百年未有之大变局

□ 罗建波

较长的历史时期深刻影响人类历史发展方向和进程的世界大发展、大变化、大调整、大转折、大进步。研究大变局，应该有全局的战略高度和宽广的历史视野。

大变局体现了认识世界大势的一种全球维度的大历史视野

在当前国际形势风云变幻、世界不确定性显著增多的背景下，要清醒把握人类历史发展方向和世界发展大势，更需要有大视野、大格局和大胸怀。习近平总书记明确强调，把握国际形势要树立正确的历史观、大局观、角色观。我们要端起历史望远镜冷静观察，善于从中长期把握人类历史发展大势，善于发现世界演进规律，善于从林林总总的表象中把握整体、全局和本质，也需要把中国自身发展置于国际体系变迁大势之中，善于认识中国的历史方位和世界作用，善于统筹国内国际两个大局，在错综复杂的形势下保持战略定力，在瞬息万变的世界中赢得战略主动。

大变局的本质在于世界秩序的历史演进，其核心议题是世界秩序的演进方向和发展趋势

当前世界历史演进趋向包括5个“百年之变”。

一是全球化进程百年之变。世界范围的商品大流通、贸易大繁荣、投资大便利、技术大发展、人员大流动、信息大传播不断深入发展，深刻影响着当今世界的发展模式、交往模式、思维模式和治理模式。

二是世界经济格局百年之变。随着一大批新兴大国和发展中国家快速崛起，延续几个世纪的“大西洋时代”已经演变为大西洋和太平洋“两

洋”并举并重的新时代。

三是国际权力格局百年之变。伴随世界经济重心的逐步多元，国际力量对比更趋均衡的态势更加明显，多极化进程继续稳步向前推进，特别是亚非拉第三世界国家在实现政治独立开始全面追求发展和复兴，在国际体系中的地位和影响力也在逐步提高。

四是全球治理体系及治理规则百年之变。随着全球治理主体和议题更加多元，以及全球治理规则和理念加速演变，长期以来以发达国家“治人”发展中国家“治于人”的全球治理格局也出现了新的变化趋向。

五是人类文明及交往模式百年之变。一大批新兴国家开始成为知识、技术、信息的生产源和传播源，在方兴未艾的新技术、新产业革命中不断崭露头角，同时伴随中国特色社会主义的不断发展完善和一些转轨国家在制度上的不断探索，世界范围的思想、观念、制度、模式也呈现出日益多元的格局。

大变局的根本动力在于科技革命的突破性进展和制度的伟大创新

近代以来，人类历史相继经历了三次大的技术革命，推动人类社会相继进入“蒸汽时代”“电气时代”和“信息时代”，由此带来了世界经济的飞跃性发展以及国际权力格局的重塑。当前，以人工智能、大数据、物联网、太空技术、生物技术、量子科技为代表的新科技革命正在全面酝酿，由此推动了新产业、新业态、新模式的巨大发展，带来了人们生产方式、生活方式、思维方式的显著变化。与科技革命和产业革命相伴随的是，人类社会在思想和制度层面的创新也在不断推陈出新，从封建制度、资本主义制度到社会主义制度，每一次社会制度创新都推动了生产力的巨大发展和人的更大程度解放。当前时代，各主要国家纷纷以科技发展和制

工成本，使商业性的房屋价格（售价和租金）不断上涨。日益成为稀缺资源的房屋和土地就成为商业投机的目标。

贫富差距拉大导致普通市民无法支付商业性房租。在人口密集的城市地区，贫富差距越来越大。德国人均居住面积约40平方米，一般家庭为2个人，城市里存在部分1个人的家庭单位，农村家庭人口相对多一点。一般家庭收入的25%用于支付租金。一般而言，住房租金不超过收入的1/3还可以接受，如果再高，日常生活的品质可能就会受到影响。在法兰克福、慕尼黑等大城市，生活成本比较昂贵，市民甚至可能用一半收入来支付（商业性）租金，这种情况多发生在商业性的房屋市场。

可支付的住房合作社模式的房屋规模总量存在局限性。住房合作社的房屋来源完全靠合作社以市场方式来取得，合作社要与营利性的商业公司一起来平等竞标取得地块，其资金来源是社员投入，又是非营利的，不参与投资。所以，他们的竞争存在某些局限性，这导致住房合作社模式虽然稳定，但不易有规模性快速发展，在房屋总量上仅维持着基本规模。

在日益增加的“可持续的”“可支付的”住房需求下，无法快速增大的住房合作社的房屋总量，无法满足支付能力一般的市民的住房需求，有部分人员即便符合申请要求，也无法租到经济可承受的合适住房。这一部分人员的住房需求只能有赖于政府提供的最低居住保障，或勉强多付租金去市场租房。

住房合作社的运作方式

住房合作社缘何能够在高度自由化的房地产市场经济环境中占有一席之地？

一是住房合作社的运转有部分来自政府支持。有些项目，政府会提供一些优惠条件给住房合作社，双方约定年限和租金，政府提供土地来开

度创新为依托，以重塑国际规则为手段，推动国际力量对比和国际秩序不断演变和调整，世界范围的利益、权力和观念格局都在发生富有历史意义的大变化。

大变局是推动构建人类命运共同体的重要时代背景

着眼世界中长期发展趋向，世界性的科技和产业革命深入发展的基本态势不会根本改变，各国各地区相互联系日益紧密的基本态势不会根本改变，人类社会追求和平、发展、合作、共赢的强烈愿望不会根本改变，全球化进程不断深入发展的基本态势自然也不会根本改变。但同时，在世界大发展大变化大调整的背景下，保护主义、民粹主义思潮明显抬头，逆全球化态势明显上升，大国竞争明显回归。在当今世界充满不确定性不确定性因素的今天，习近平总书记明确提出推动构建人类命运共同体的重大愿景，就是旨在回答“建设一个什么样的世界，如何建设这个世界”这一关乎人类前途命运的重大课题。推动构建人类命运共同体思想为人类社会破解世界难题、携手共创美好未来提供了中国方案，增添了智慧，贡献了中国力量。

大变局和中国百年大发展的历史性交汇是当今世界历史进程中最富意义的重要方面

观察中国与世界关系，既要有“由外向内”的视角，看到世界大变局对中国发展带来的机遇和挑战，也要有“内外并举”的视角，看到中国自身发展本身就是推动世界秩序变化的最重要因素之一，也是从根本上决定中国外部环境的最重要因素。过去70

发。住房合作社与私营投资商不同，不做投机性开发，其收益除开发成本和运转成本后全部回流到合作社，继续用于合作社运转，服务于房产的继续投资和维修。

二是住房合作社的房产是永久资产，这些资产是维系合作社良性可持续发展的稳定器。德国的政府管理系统有条不紊，政策持久稳定，有的住房合作社已经存续100多年，积累的资产越来越庞大。在日益抬高的房地产市场环境下，这些资产成为合作社赖以生存和发展的稳定资本。合作社不做投机，不低买高卖，这些资产价值慢慢增长，而合作社的管理成本基本保持稳定，合作社就能够可持续地为租户提供安全稳定可靠的平价房屋。

三是住房合作社严格控制管理成本。在自由化市场房屋租金不断上涨的同时，住房合作社的租金可以保持数十年稳定持平甚至不变，这是合作社精心严格控制管理成本的结果。比如房屋不过度维修，按照简洁安全适用的务实标准，恰好就行。“羊毛出在羊身上”，如果过度修缮，其费用会转嫁到租户头上，无疑会增加租户经济压力。再如严格控制管理人员数量，不养闲人，一个拥有上千套住房的合作社，其专职管理人员只有2-3人。房屋维护修缮的工作全部承包给专业的修缮公司，合作社不自己自设工程队伍。另外，德国的建筑质量稳定牢靠，基本上不用频繁重复花费巨大的支出来维护修缮。

四是住房合作社拥有稳定的收入来源。一方面，合作社拥有稳定的租金收入。住房合作社提供的房屋租金虽然价格低廉，但是稳定，房屋数量基数较大，给合作社带来一部分稳定的租金收入。另一方面，合作社拥有成员入股资金。合作社的住房虽然面向无区别的社会公众，但是由于房源有限，不是所有申请者都能够获得住房。所以，合作社采取社员“入股制”，既能保证参股的社员有一定的股利收入，又能使社员在有住房需求的时候，优先享有住房申请权。

住房合作社的租金和股金，刚好

年来，经过长时期的革命、建设和改革尤其是党的十八大以来积极努力，党的面貌、国家的面貌、人民的面貌、军队的面貌、中华民族的面貌发生了前所未有的巨大变化。中国综合国力发展之快、世界影响之大百年未有，中国的世界贡献、大国责任的快速增长百年未有，中国的道路、理论、制度和文化的全面自信百年未有。自近代以来，久经磨难的中华民族迎来了从站起来、富起来到强起来的伟大飞跃，中国已经站在新的历史方位上，正以崭新的姿态屹立于世界的东方。世界大变局与中国大发展的历史性交汇，是中国实现中华民族伟大复兴的重大历史背景。

大变局背景下中国战略机遇期呈现许多新变化新特点

在当下急剧变动的时代，中国发展战略机遇期既有历史延续性，其内涵和条件也在发生新变化，体现出若干新特征。战略机遇期的内生性和可塑性显著增强，中国自身国力的增长以及中国与世界关系的显著变化本身就是决定中国战略机遇期的最重要的因素，战略机遇期由此实现了由客观形成向主动塑造的重大转变。回首过往，我们比历史上任何时期都更有能力维护好自身的核心利益，比历史上任何时期都更有能力统筹好国内国际两个大局，比历史上任何时期都更有能力为世界作出重大贡献。随着中国综合国力和世界影响力的不断增长，中国主动塑造战略机遇期的能力显著提高了。正是着眼国际秩序变化的大趋势以及新时代中国与外部世界关系的深刻转变，中央因此作出重大判断，当今世界处于百年未有之大变局，我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期。也要看到，新时代中国发展战略机遇期的环境和条件也在发生显著变化，中国面临的战略竞争有所加剧、战略风险有所增多、战略

可以维持与支出持平，若有结余将投向新获得住房的开发投入。一个管理精良的住房合作社，可以拥有健康干净的财务报表，而其管理者也可以获得与其付出相当的白领级的合法收入。这样的住房合作社运行稳定，极少破产，为民众提供稳定的房源。

住房合作社的方式有力补充了德国住房市场，作为经营者和管理者，同时也不得不面对一些问题。例如，无法限制仅是无房者来申请，无法限制申请居住面积，无法限制高收入群体来申请，甚至无法限制私自提价转租，基本上只能通过“社员”身份和积分来判断甄别。德国严格保护私人利益，合作社无法获取相关私人数据；租房保护法对租户保护严格，即便发现有不符合申请要求的情况，也很难以简便的程序要求其退出。

德国住房合作社的住房保障模式带来的启示

德国的几类住房形式中，政府保障房（约）占15%，合作社租房占3%-10%，市场化租房占45%，私人住房占30%。可以看出，住房合作社模式无论从工业化发展进程的历史角度来看，还是从对当今住房市场分层的房源提供角度来看，都是有巨大贡献的。

由于土地属性、房地产市场的性质和发展存在巨大差别，德国住房合作社的运作方式很难为我们所照搬，但其中的价值理念带给我们很好的启示。

一是社会政策稳定。稳定的政策带来稳定的预期。住房合作社模式诞生100多年来，由于社会政策稳定，合作社发展稳定，甚至积累了庞大的资产，给民众提供了可靠稳定的可持续的房源。因为政策稳定，民众愿意投资加入“社员”（而不用担心经营者套现跑路），主动为住房提前铺设基本保障。

二是社会保障体系完整。在德国的几级住房层级中，市民可以根据自

压力也有所增大，这些多重因素的内外叠加和相互影响极大地增加了中国维护和延长战略机遇期的成本。

在大变局时代，中国外交要“随势”“顺势”，也要积极“谋势”和“塑势”

在全球层面，继续高举推动构建人类命运共同体的旗帜，深入参与经济全球化和全球治理，稳步推进“一带一路”建设，在继续深化与各国互利合作之时不断彰显中国外交的道义精神。在大国关系层面，当前中国外交面临的一个迫切任务，是在中美关系显著复杂的背景下保持战略自信、维护战略底线、捍卫自身利益，同时争取维护中美关系斗而不破的大局，尽力避免中美矛盾的继续升级和扩散，特别是要尽力避免出现中美全面冷战或局部热战，从而最大限度地维护和延长中国发展的战略机遇期。在亚太和周边地区，当前亚太地区秩序的走向尚不明朗，各大国的战略竞争将会保持一个较长时期的胶着状态，我们应抓住这一契机，善于下好“先手棋”，秉持和践行“亲诚惠容”理念，继续深化同周边国家的利益和情感交融，增加对地区公共产品的供给，不断推进地区多边合作机制，不断提升中国在周边地区的影响力、感召力和塑造力。在世界百年未有之大变局进程之中，我们要不断拓展战略远见、保持战略定力、强调战略运筹，为人类社会贡献更多中国方案和中国智慧，在国际秩序的发展完善中彰显中国的责任和道义，在大变局时代把握好中国发展的战略机遇期。



身经济状况定位住房条件。无论是赤贫阶层、工薪阶层、城市新贵还是富豪，都可以选择适合自己的住房。无论是哪种层级的住房，都能保障干净、卫生、安全和体面，维持文明生活基本需要，真正达到居者有其屋。而富裕阶层可以通过市场来满足高标准个性化的住房需求。

三是社会诚信机制完善。虽然住房合作社提供的是“廉租房”，政策也有一些“漏洞”，给高收入申请者以“可乘之机”，甚至可以低进高出转租牟取差价，但是并没有造成投机泛滥，长期以来该模式运转稳定。社会诚信机制既靠长期养成的文明素养道德自律，又靠对失信者的严格惩治，宣传引导和严格的制度设计约束起到双效作用。

四是社会奉献蔚然成风。在德国，有1/3的民众是社会事务志愿者，不求回报的社会奉献精神根植于自幼而起的文化教育体系的内核。住房合作社坐拥数以千套万套的价值不菲的房产，却视市场利益而不顾，不抛售套现，不追资逐利，只默默为民众提供支付得起的平价房屋。没有全民高度一致的奉献精神，无法形成这样的运行模式。

五是社会市场充分尊重。即便住房合作社提供的是准福利性质的“廉租房”，其作用和功能是政府保障性住房的有效补充，但其运作的方式仍是市场化的。从拿地到开发到管理到运营，都是按照市场规律来公平竞争运行。其利用资本取得的稳定方式、管理运营的精打细算、有些项目有政府政策的适当支持等，维系着与私人营利性市场并驾齐驱、风生水起的生存格局，成为德国为民众提供住房保障的有力支撑手段之一。

