

印尼開放外籍人士購買五十億盾豪華公寓 以推動低迷的國內房地產業

鄭耀章

六月底佐科威總統接見印尼房地產協會中央理事會成員後，表示原則上同意開放五十億盾以上豪華公寓給外籍人士，以推動國內不景氣的房地產業復甦。

政府的新稅務條例也規定，購買五十億盾以上豪華公寓，將被征予奢侈品銷售稅。以往外籍人士只可租賃房屋，或以外國投資公司或工廠的名義購買房屋。政府開放五十億盾豪華公寓給外籍人士後，估計將帶動印尼正處於不景氣狀態下的房地產業復甦，也可以增加政府的稅收。

眾所周知，印尼政府定下今年稅收指標一二九五兆盾，是一筆大數字，在國際經濟與國內經濟都不景氣的情況下，若不開放給外籍人士購買豪華公寓，恐怕不容易達到指標。

印尼的房地產價格在過去的兩年裡經歷大幅的飆升，特別是雅加達金三角地帶辦公室的租金更是飆漲到歷史新高

點。但進入二〇一五年第一季，雅加達金三角辦公大樓的租金開始下降，高級的辦公室租金與去年同期下降百分之五·一。因為已有許多新高級辦公大樓落成啟用後，高級辦公大樓的租金開始下降。舊辦公大樓業主小心翼翼的維持與客戶的關係，深怕客戶退租搬到其他較便宜的大廈。

目前在雅加達金三角地帶>級辦公室的租金是每月每平方米三七·一八美元（約等於五十萬盾）。倘若一百平方公尺的辦公室，每月需要租金五千萬盾。另加服務費、員工薪酬、水電費、保安費、保險費等。

而雅加達最新的沙益德·蘇迪曼大廈辦公大樓，只租出二萬平方公尺的店面，及三千八百平方公尺的辦公室。

雖然目前在雅京的CIMB Niaga與Securus Plaza已拆除準備重建，在雅京辦公大樓仍缺少的情況下，高級辦公樓仍有許多空位。至到二〇一五年三月底，雅京

金三角商業中心區的出租率下滑百分之二·六只達到百分之九一·八五%，估計到了二〇一五年底還會下降百分之八。

眾所周知，二〇一五年初雅京的房地產業開始出現緩慢增長甚至於停滯的現象。而最嚴重的現象在店屋方面，幾乎完全停滯或沒有交易。

據統計雅京商業中心區的辦公樓多出四千五百平方公尺，許多企業將辦事處遷移到較便宜的地區。專家估計雅加達的房地產疲軟現象將在第二季後結束。由於政府用到建設基礎設施的預算將於第二季後發放，估計今年下半年印尼經濟將開始復甦，加上政府開放外籍人士可以購買五十億盾以上豪華公寓，必將帶動房地產的復甦。

但由於盾幣對美元貶值，發展商很小心地應對，因為百分之三十的建築材料依賴進口，發展商暫時不能調漲房地產的價格，雖然面對原料漲價的壓力，

倘若現在調漲房價，恐將帶來房地產業更大的蕭條。

一向以來帶動印尼經濟增長的國內的消費，包括房地產在內，另外服務業、與金融財務業。專家表示經濟增長百分之一將只增加十七萬個工作機會。

佐科威政府將大量的啟動建設基礎設施，以帶動印尼的經濟成長。

佐科威組成新權力中心 抗拒反對勢力

鄭耀章

佐科威總統於今年七月八日主持卡鐸(Gatot Nurnantyo)與蘇蒂約梭(Sutiyoso)的就職典禮，卡鐸正式成為國軍總司令，蘇蒂約梭正式出任情報局長。以此佐科威完成其部署，真正掌控海陸空軍，由於原本應輪到由空軍將領出任國軍總司令一職，但佐科威毅然決定將國軍總司令一職交給陸軍，陸軍為報恩將全力支持佐科威。

因為陸軍人數最多，佐科威掌控了陸軍等於掌控了海陸空三軍。接下來佐科威將整頓內閣與警察部隊，預計過了開齋節後將改組內閣，卸任的國軍總

司令穆爾多科(Moeldoko)，預計將取代德佐(Tedjo)出任政治法律安全統籌部長。穆爾多科被評為有智慧、勇敢、有威望，適合出任政治法律安全統籌部長。

接下來穆爾多科可能成為佐科威競選下任總統(二〇一九年)的副總統候選人。佐科威將取消原定選擇鍾萬學為其配搭的決定，而選擇穆爾多科與其搭配。鍾萬學可能必須委屈任國家糧食署長或發揮公務員效率部長。

穆爾多科推薦卡鐸為國軍總司令，卡鐸是穆爾多科的摯友，促使國軍盡全力支持佐科威。接下來佐科威將與穆爾多科、卡鐸、蘇蒂約梭商討接任陸軍參謀長、陸軍戰略後備司令的人選。

原來被看扁的平民總統佐科威，卻很有政治智慧，他非常了解帕拉波沃與阿布里薩主導的紅白聯盟，在等待機會將他推翻，美加娃蒂、卡拉、蘇利亞巴羅主導的印尼輝煌聯盟也無時無刻的想要控制他，甚至想要動搖他總統的地位。所以為了平衡他們的勢力與影響力，只得組織新的權力中心，拉攏更有力量的人數，在三重陸軍的人數最多，若能掌控陸軍或獲得陸軍的全力

支持，佐科威的總統地位將很安全。

無論國會、人協、政黨、法院、檢察院、國家行政法庭、最高檢察院，甚至警察部門們若想推翻總統並不容易，因為必須面對強勢的軍人，特別必須與陸軍對抗。

自從佐科威當上總統，他不斷研究泰國為何經常發生政變，歷史告訴他，泰國、巴基斯坦、菲律賓、柬埔寨、埃及等亞洲國家的總統，不是被國會、人協、政黨或警察拉下台，而是被陸軍或軍人拉下台，所以一個國家領導人若沒獲得軍人的支持是非常危險的事。

反過來說，無論國會、人協、政黨、或警察多麼利害，若沒獲得軍人的支持也等於零。在經常發生政變的國家裡，國會議員、政黨領袖、法官及檢察官被扣留及被關進監獄裡是常有的事，這些人在軍人面前發揮不了作用，這就是佐科威從歷史中學習到別國的政治經驗。

故佐科威拉攏軍人是正確的決定，有了軍人做佐科威的後盾，無論國會由多麼利害的人物掌控，都無法對抗軍人。有了軍方的支持，佐科威也不再擔心鬥爭民主黨想要撤換他。因為他們必

須對抗全力支持佐科威的軍人與國家情報機構。

佐科威於七月八日委任了卡鐸國軍總司令及蘇帝約梭為情報局長，已完成了他在權力上的部署，他將不再對國會、紅白聯盟、印尼輝煌聯盟感到擔心或害怕。之前他已獲得前國軍總司令穆爾多科的承諾後，他就敢於拒絕委任布迪·古納萬（Budi Gunawan）為警察總長，並在布迪·瓦希梭（Budi Waseso）逮捕肅貪會調查員Novel後指責布迪·古納萬。

接著，佐科威反對國會欲修改大選法，也不同意國會修改肅貪法，並斷然拒絕國會向政府提出發放願望基金給每一位國會議員的要求，國會要求政府發放給每位議員二百億盾，供國會議員建設其選區。佐科威也不理會鬥爭民主黨要他盡速改組內閣的壓力，反而故意展示他與閣員的團結，帶著麗妮到處視察，眾所周知麗妮被鬥爭民主黨視為叛徒，欲除之而後快。

卡鐸的出任國軍總司令，使國軍團結在佐科威的背後，加上穆爾多科、魯胡特·班柴丹（Luhut Panjaitan）、蘇帝約梭，佐科威有把握修組內閣，並

拒絕美加娃蒂、卡拉、蘇利亞·巴羅的要求，如果他們的要求不合他的心意。他敢於留住麗妮、安迪·維查廷多、魯胡特在他的身邊。甚至他敢撤換德佐（Tedo）、勞利（Yasoma Laoly）、或布安（Puan Maharani）美加娃蒂的女兒，也敢於對抗紅白聯盟、輝煌聯盟及刁難他的國會議員，因為有了國軍及情報機構的大力支持。

佐科威、穆爾多科、卡鐸、蘇帝約梭、魯胡特將成為印尼新的權力中心。

改善經濟情況 提升市場信心

鄭耀章

因為心理因素的影響，使投資與實業市場對政府失去信心，印尼政府有必要提升投資者及實業市場的信心。其實印尼的宏觀經濟仍在良好的範圍內，但在各層面感受到卻是經濟疲弱現象。

國際貨幣基金組織（IMF）總裁拉加德來訪，也表示印尼的經濟基本面良好。拉加德的意見與佐科威總統意見一致，即現今印尼的經濟情況遠比一九九八年經濟危機時好很多。

印尼從一九九八年的經濟危機獲得寶貴的經驗，雖然目前的經常帳出現赤字，但仍在法律允許的範圍內。通貨膨脹率也受到控制，但購買力卻下降。雖然這是因為工業不景氣，進口減少之故，使貿易差額出現順差。印尼中央銀行擁有足夠的外匯，有能力支付六個月的進口。

一九九八年印尼銀行業引發了經濟危機，如今銀行業更有把握面對盾幣下滑的壓力。金融服務管理局（OJK）不斷的向銀行業測試盾幣所能承受外幣的壓力，特別測試對美元升值的壓力。

拉加德表揚，印尼是世界上經濟成長較高的國家之一。她表示，中國的經濟成長2007年時達到14%，目前雖然放緩但仍有百分之五至七，仍比許多國家高。中國經濟的放緩將影響向中國出口原礦的亞太國家，其中包印尼在內，印尼向中國出口煤與鎳等礦物。

因為美元的升值，使依靠進口原料的製造業面對成本上升的難題。許多製造業暫停生產，或半生產狀態。如果美元繼續上升，盾幣繼續貶值，不排除會有許多工廠倒閉，將造成失業人口劇升。

專家認為，這個時候印尼政府應該做的是：

一、明確的樹立法律，使投資者有信心，確信政府會保護他們，在印尼投資有利，投資者才願意到印尼投資。

二、印尼政府在制定經濟成長數字時應謹慎，不要隨便修改（下調）經濟成長數字，以免造成投資者與市場的心理壓力，使投資者不敢投資。

三、分散出口項目與出口目的國家，以往出口集中在數個國家，及出口項目以原礦為主。

四、加速基礎設施的建設，彌補基礎設施的不足。

五、調整工業結構，工業太過依賴進口原材料，使工業成長越高進口也越大。

六、制定優先發展的基礎設施與工業

項目。抓緊時間發展優先項目。

七、加速落實國家開支預算，如公共工程與民房部二〇一五年的預算有一一八・六兆盾，至九月三日只用了百分之三三・三三即二九・五兆盾。至年底只有四個月的時間，如何落實剩下的預算是公共工程與民房部的一大考驗。

經濟指數的比較

	1998年	2008年	2015年
1.經濟成長(%)	-13.10	4.12	4.67
2.通貨膨脹(%)	82.40	12.14	7.26
3.外匯存額(億美元)	174.00	50.20	197.60
4.盾幣兌美元	16650.00	12650.00	14123.00
5.盾幣貶值(%)	197.00	34.86	14.03
6.綜合股價指數(點)	256.00	1111.00	4237.00
7.不良貸款(%)	30.00	3.80	2.60
8.央行利率(%)	60.00	9.50	7.50
9.政府債務對GDP(%)	100.00	27.40	24.70
10.政府與民間債務(億美元)	1508.00	1550.80	3043.00
11.外債對外匯比率	8.60	3.10	2.80

民衆對佐科威內閣的滿意度

鄭耀章

佐科威總統上任已九個月，他組織的工作內閣也已工作了八個多月，要客觀的評論內閣的績效也許尚太早了一點。佐科威政府在這九個月裡已成功的使用其新的領導模式建立了新的領導格局。

調查機構對佐科威－卡拉與其內閣滿意度所做的調查結果顯示百分之五十七的受訪者感到滿意。但若單對其內閣的滿意度只有百分之四十六・七。對內閣不滿者大多是受過中等教育或高等教育者及反對黨人士。

雖然對內閣的滿意度低，但仍比上一屆的內閣滿意度高。蘇西洛總統最後一年任期的第一季與第二季對內閣的不滿意度達百分之五十五・七及百分之五十六・六。

佐科威的工作內閣滿意度仍有改進的空間，但也存在諸多挑戰，本屆的內閣仍有許多社會成本可以用來改善建設計劃與社會福利，但也受到可能遭到改

組的挑戰。

從今年四月至七月對希望改組內閣所做的調查結果，希望改組內閣的聲音有越來越大的趨勢，支持改組內閣的人士越來越多。聯合在紅白聯盟裡的反對黨陣營裡的人士，越來越多希望改組內閣。而聯合在執政陣營裡的輝煌聯盟政黨人士多反對改組內閣。

教育程度越高的受訪者，越支持改組內閣。草根階層從沒有意見逐漸演變成反對改組內閣。受中等教育的受訪者越來越表示沒有意見。

社會問題

經濟的好壞直接影響社會情況，民以食為天，民眾認為當前最需要解決的是民生問題，即食的問題。人們還是支持政府在改善生活環境上所做的努力，雖然還未見到改善的成果。

政府的一些措施如市場調控與加強糧食防禦等，獲得民眾的認可，但仍不夠，最近一周裡盾幣兌美元不斷貶值，已促使通貨膨脹，包括糧食價格的上漲。

學校開學期的來臨，也加重家長的經濟負擔，雖然國立學校已免學費，但

學生仍需要購買書本、學校制服、交通費等。民眾對教育機構的滿意度有所下降。民眾對醫療方面的滿意度有所增加，但對醫療人員的服務態度的滿意度下降。

對治安的滿意度

除了滿足吃的問題之外，民眾也重視治安問題，受訪者對國內治安問題表示滿意。百分之九十的受訪者對印尼的治安問題表示滿意。百分之七十五訪者認為軍警單位有能力保護國內的治安與國家的安全。

所有受訪者都認為擁有結社組黨的自由，當人們解決了吃的問題後，也希望擁有自由結社與組黨的權力與生活的安全感。民眾也認為，在多元的社會裡人民能夠和睦相處，除了在一些地區不同宗教徒之間仍潛在衝突的可能性。60%的民眾認為政府仍需要徹底解決宗教衝突問題。

佐科威一卡拉政府仍需要加強內閣的工作制度，部會之間的合作與溝通問題，以改善整個內閣的形象，倘若需要改組內閣，以提升內閣工作效率，不妨在適當的時機進行改組內閣。

二〇一五年四月改組內閣：

同意：百分之三十五・七

不同意：百分之三十九・九

不知道：百分之二十四・四

二〇一五年七月改組內閣：

同意：百分之四十二・一

不同意：百分之四〇・三

不知道：百分之十七・六

在30日港同鄉會通告

在台巨港 (Palembang) 同鄉會

訂於民國一〇四年十月十八日(日)上午十一時三十分起至下午三時假印尼歸僑協會(新北市永和區永亨路二號七樓)舉行今年度聚會，餐費每人新台幣三百元(NT\$300)敬請同鄉攜伴參加。佳肴：沙爹(Sate)、巴東牛肉(Rendang Sapi)、峇里蛋(Telur Bali)、黃薑飯(Nasi Kuning / Nasi Wuduk)、Otak Otak、Empe-Empe Goreng、珍多(Cendol)等。

報名：印尼歸僑協會秘書組

電話：02-2923-1525

陳其新 敬啟