



房價未到合理位 調控不放鬆

溫總：保持樓市平穩健康 政府干預不可缺少

溫總金句：

「房價還遠遠沒有回到合理價位。因此，調控不能放鬆。如果放鬆，將前功盡棄，而且會造成房地產市場的混亂。」

香港文匯報訊（兩會報道組 劉曉靜）十一屆全國人大五次會議14日舉行記者會，國務院總理溫家寶在答中外記者問時表示，對於群眾指責「房價越調越高，政策不出中南海」說法感到十分痛心。在談及何為合理房價時，他則指出，中國房價還遠遠沒有回到合理價位，調控不能放鬆。

溫家寶坦言，對於房地產調控，中央在2003年即已提出6條調控措施，2005年制定了「國八條」，2006年又制定了「國六條」，但調控卻未見成效，「群眾也在責怪我們，說房價越調越高，政策不出中南海。我聽到了感到十分痛心。」

房改阻力大 但已現曙光

事實上，房地產市場發展關係到財政、金融、土地和企業等各項政策，涉及到中央和地方、金融企業和房地產業的利益關係，尤其是土地收入的減少令地方政府財政收入大減，利益受損，因此，房地產改革的阻力很大，但經過這兩年中央堅定的樓市調控，房地產市場已經出現了一些曙光。「首先是我們調控的決心堅定而不动摇；其次，我們抓住了一個抑制投機和投資性需求的要求問題，採取了有針對性的政策。」溫家寶說。

在談到對房地產市場發展的觀點時，溫家寶指出，首先，要保持房地產長期平穩和健康發展，如果房地產市場盲目發展，出現經濟泡沫，一旦破滅，不僅影響房地產市場，而且會拖累整個經濟；其次，促進房價合理回歸應該是使房價與居民的收入相適應，房價與投入和合理的利潤相匹配，「現在我可以明確地告訴大家，房價還遠遠沒有回到合理價位。因此，調控不能放鬆。如果放鬆，將前功盡棄，而且會造成房地產市場的混亂，不利於房地產長期健康和穩定發展。」

應鼓勵更多民眾租房

第三，房地產的發展，毫無疑問要充分發揮市場配置資源的基礎性作用，就是說要充分利用市場這隻手，但政府這隻手亦不可缺少，因為它更具有穩定性和促進公平。

此外，溫家寶進一步談到，中國擁有13多億人口，又處在工業化和城鎮化階段，對住房需求是剛性的，而且將會是持續的，「當然，我們說住有其居，並不意味著住者有其屋。從方向上看，應該鼓勵更多的人租房。」

政府將妥善處理地方債

據新華社14日電 國務院總理溫家寶14日在北京表示，中國政府性債務的水準是可控的、安全的。對於地方債務的處置，政府將妥善處理存量，嚴格控制增量。

溫家寶說，對於地方債務的處置，將妥善處理存量，嚴格控制增量。對存量，主要是通過分類管理、區別對待、逐步化解的原則加以處置；對於增量，今後所有的地方債務，都必須列入財政預算和決算，接受同級人民代表大會的監督。

兩會花絮

記者凌晨霸位 日媒搶佔先機

香港文匯報訊（兩會報道組 張一波、尹琳）溫家寶總理的新聞發布會歷來是兩會媒體關注的焦點，由於坐在發布會第一排的記者更容易獲得提問的機會，因此每年都有勤奮的同行「摸黑」趕往人民大會堂等候入場。昨日凌晨4時20分許，記者也加入了「摸黑搶座」的行列，原以為能在零下3攝氏度左右起來排隊的人不會太多，孰料記者來到大會堂時已經有多家媒體久候多時。

記者觀察到，媒體長龍排序第一為日本電視網，據說是凌晨3點便已到達；第二為朝日電視台；第三是經濟日報；第四則是香港文匯報/香港文匯網。

「你遲到了，我凌晨3點30分左右就來這裡了。」一名與記者相熟的同行說，這位「排隊哥」可是今年全國兩會的「紅人」，據說今年人大開幕當日「排隊哥」排在第一個，連大會堂門口的警衛都對其敬業精神讚不絕口。對於「排隊哥」的稱呼，這名記者顯然並不在意：「一個好的位置，會令提問幾率增加，溫家寶在兩會上的最後一次記者會，記者很珍惜這次機會。」他補充說，今年兩會他最關心的還是王立軍案，排隊並不是為了出風頭，只是想把工作準備得更好、更充分，「有可能的話，我下一屆兩會還要搶第一的位置」。



嚴詞強調

溫總在人大開幕記者會上，認真回答中外記者提問。

詳細分析



妙語連珠



輕鬆笑語



溫家寶指出，中國房價還遠遠沒有回到合理價位，調控不能放鬆。

未來樓市發展仍採「雙軌制」



專家解讀

香港文匯報訊（兩會報道組 劉曉靜）對於國務院總理溫家寶首次談到何為合理房價和房價遠未回到合理價位，中國房地產學會副會長陳國強在接受本報記者採訪時表示，溫總釋放樓市調控還未達到目標，調控不會放鬆信號，開發商應盡快摒棄暴利思維。同時，對於調控道路上的阻力應尋找找到均衡點，才能使調控取得更大成效，而未來房地產發展仍將堅持「雙軌制」，並引導商品房進入租賃市場，最終促使房價合理回歸，讓百姓住有其屋。

盼開發商摒棄暴利思維

溫總談到「房價合理價位要與投入和合理的利潤相匹配」，那麼投資回報率在什麼範圍內合適？陳國強稱不能簡單定義和一概而論。他說，中國大多數實體

經濟的投資回報率在3%—5%之間，相對來看，房地產投資回報率在15%甚至更高，但不同項目差距很大，且不同城市亦有差異，比如，有些項目需要三年時間，如果按照15%投資回報率來看，此項目的年回報率則僅為5%。因此，應結合特定的區域和項目來定，但可以肯定的是，溫總此話表明中央明確反對開發商暴利，希望開發商在投資項目時摒棄暴利思維，追求合理回報。

尋市場均衡點消除阻力

而對於「房價遠未回到合理價位」的理解，陳國強稱希望市場不要過度解讀，溫總應是指一些房價上漲過快、東部沿海等房價過高的城市，並非指全國，但這句話亦釋放出目前中央樓市調控目標仍未達到，而在房價未實現合理回歸的情形下，中央將堅持樓市調

控不放鬆，這也將打破一些開發商和地方政府鬆綁調控的幻想。

此外，陳國強談到，溫總亦首次提到房地產調控阻力大，其涉及到不同主體之間的利益，中央樓市調控面臨考驗，未來需在不同的市場主體，不同的利益主體間尋找均衡點，消除房地產市場調控道路上的阻力，方能促使調控取得更大成效。

陳國強稱，總體來看，當前儘管地方政府出現了一些試探性的微調，但中央再次表明了調控不放鬆，這也將是未來很長一段時間內的政策基調，但溫總稱既要用市場這隻手又不缺少政府這隻手，並不代表將持續不斷地實施限購限貸等政策，而是表明中央樓市調控的雙軌制，即未來房地產發展一部分通過市場來解決，一部分通過保障房來解決，最終促使房價合理回歸，讓百姓住有其屋。

中國實際有效匯率已升30%

香港文匯報訊（兩會報道組 房慶、何凡、葛沖）就人民幣匯率問題，國務院總理溫家寶表示，自2005年匯改以來，人民幣實際有效匯率已經提高30%，當下人民幣匯率有可能已經接近均衡水平。未來中國將繼續加大匯改力度，特別是較大幅度地實現人民幣匯率雙向波動。他並表示，中美已開始研究促進合作一攬子計劃。

續實行匯率雙向波動

溫家寶對中國貿易體系改革予以論述。他稱，這一改革主要關乎以下三個層面的問題：在進出口層面，2011年中國經常性賬戶佔GDP的比重已達2.8%，小於3%的國際公認標準。他認為，在國際收支和貨物貿易上，中國已實現基本平衡。

在匯率層面，溫家寶稱，從2005年實施「匯改」以來，中國實際有效匯率已經提高30%。從去年9月份開始，在香港市場無本金遠期交割(NDF)開始雙向波動。中國的人民幣匯率有可能已經接近均衡水平。未來中國將繼續加大匯改的力度，特別是較大幅度地實行雙向波動。第三，溫家寶強調，中國將堅持「多哈回合」的原則，主張自由貿易、反對保護主義。

中美研一攬子合作計劃

論及中美貿易關係，溫家寶表示，解決雙邊貿易不平衡及由此引發的各種困難和摩擦，「還是要通過合作的辦法」，「合作比對抗好」。他介紹，中美已開始

研究促進合作一攬子計劃，具體包括四項內容：

首先，進一步發展中美之間的雙向貿易。中國擴大美國產品的進口，美國開放美國產品的出口，取消限制；其次，加強雙向投資。兩國應為投資創造有利條件，並實行投資保護。第三，加強兩國在新能源、新材料、節能環保、航天航空等高科技領域的合作，開闢新的合作領域。第四，加強基礎設施建設的合作，並使這種合作與金融合作相聯繫。意即中國將投資美國基礎設施建設，擴大美國工人的就業。「這是一舉雙得的事情。」溫家寶稱。

他稱，中美之間已就上述建議進行研究，相信雙方「順着正確的思路走下去，中美貿易會走上一條持續發展健康之路」。

經濟增速保持7.5%不算低

香港文匯報訊（兩會報道組 房慶）由於今年的政府工作報告將中國的經濟增速調低到7.5%，引發全球媒體熱議。對此，國務院總理溫家寶在昨天的記者會上指出，將今年的經濟增長調整至7.5%，是決策層主動調控的結果。就長遠角度而言是一個利好消息，可助中國經濟克服不平衡、不協調、不可持續的問題，真正走上一條注重質量的發展道路。同時，亦有利於世界經濟的發展。

設法達成更大經濟效益

溫家寶說，就現今中國的經濟形勢而言，關鍵在於把握好保持經濟平穩較快發展、結構調整、管好通脹預期三者的關係。中國的經濟總量已經達到47萬億元人民幣，在此基礎上，保持7.5%的經濟增速並不算低。進一步而言，如若一直保持這個速度，在經濟總量不斷增長的前提下，更不算低。

他表示，中央將想方設法，在經濟總量不變的前提下，達成更大的經濟效益，使更多民眾受惠。中央有決心達成這個目標。

溫州民間金融擬作改革試點



溫總透露，考慮將溫州民間金融作為改革試點。

香港文匯報訊（兩會報道組 何凡）在記者會上，國務院總理溫家寶首度對引發各界熱議的「吳英案」予以回應。他稱，吳英案反映民間金融的發展與中國經濟社會發展的需求還不相適應，民間借貸應有明確的法律保障。溫總透露，央行和銀監會正考慮將溫州民間金融作為綜合改革試點。

吳英案處理實事求是

對此，溫家寶指出，他注意到，一段時間以來社會十分關注吳英案。對於該案的處理，一定要堅持實事求是。最高人民法院下發了關於慎重處理民間借貸糾紛案件的通知，並且對吳英案採取了十分審慎的態度。

溫家寶表示，中央對於民間借貸的法律關係和處置原則應該做深入的研究，使民間借貸有明確的法律保障。

他又說，中央應適加引導，允許民間資本進入金融領域，使其規範化、公開化，既鼓勵其發展，同時加強監管。他透露，中國人民銀行和中國銀監會正積極考慮將溫州的民間金融作為綜合改革的試點之一。