

央行首季儲戶調查報告 樓市投資降溫 逾六成居民嘆房價高到難接受

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）今年以來內地樓市不明朗，民眾對房地產投資的意願亦隨之降溫。央行近日發佈一季度居民儲戶調查報告顯示，64.3%的居民認為目前房價「高，難以接受」，但隨着房價畸高且漲勢趨緩，房地產投資佔比較上一季度下降。不過，三大房地產開發商高層昨日表態，未來仍看好中國房地產市場，一線城市房價仍將小幅上漲，而三線城市可能出現分化。

央行在全國50個城市對2萬戶城鎮儲戶進行調查的數據顯示，首季度，64.3%居民認為房價仍然較高，難以接受，比上季降低2.2個百分點。33%的居民認為目前房價「可以接受」，2.7%的居民認為「令人滿意」。其中，三線城市居民的高房價感受有所緩解，有63.1%的居民認為房價高，較上季回落3.9個百分點。

對下季房價，28.3%的居民預期「上漲」，48.2%的居民預期「基本不變」，10.2%的居民預期「下降」，13.3%的居民「看不準」。未來3個月內準備出手購房的居民佔比為15%，分別高於上季和去年同期1.8和0.2個百分點。

市場研究料房價觸頂

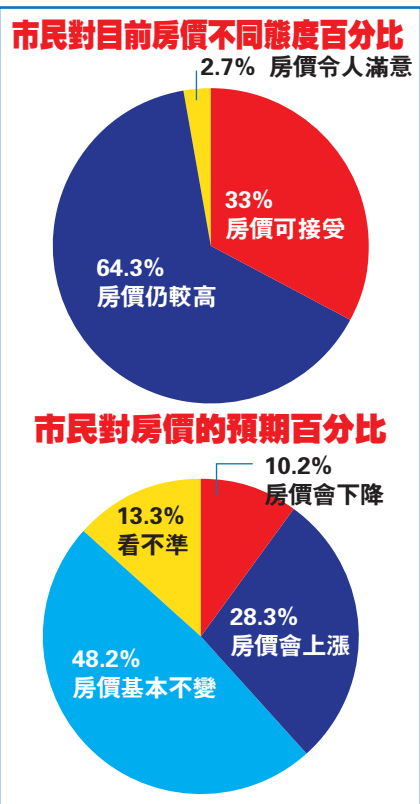
調查還顯示，首季度，傾向儲蓄和消費的居民有所下降，投資銀行理財產品的居民有所上升，房地產投資的佔比較上一季度有所下降。居民偏愛的前三位投資方式依次為：「基金及理財產品」、「房地產投資」和「購買債券」，選擇這三種投資方式的居民佔比分別為

31.8%、16.2%和13.7%。

中原地產市場研究部總監張大偉認為，投資房地產意願下降，居民偏愛的投資方式中房地產佔比減少，對下季度房價預期下調的比例也有上漲。雖然整體房價依然處於高位，但逐漸出現了觸頂的跡象。

房地產商的預期則相對樂觀。綠地集團董事長、總裁張玉良昨日在「中國發展高層論壇2014」經濟峰會上表示，未來5至8年中國房地產市場仍舊會健康發展。目前，中國房地產行業總體基本沒有變化，一線城市（北京、上海、廣東的廣州、深圳等地）的人口聚集度還在加速積聚，而市場供應有限，這些城市的房價還有可能小幅上升；但三四線城市會發生分化。

萬通集團主席、萬通投資控股股份有限公司董事長馮倫則認為，房地產市場已轉型到持續健康發展一個新起點。華潤（集團）有限公司董事長宋林也指出，現在房地產市場處於調整期，過了調整期中國房地產行業會更健康的發展。



「以房養老」擬在北上廣漢試行

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）中國保監會日前已向內地各保險公司下發《關於開展老年人住房反向抵押養老保險試點的指導意見(徵求意見稿)》，首次明確「以房養老」（即抵押房產換取養老金）試點實施細則，並擬在北京、上海、廣州和武漢四個城市率先開展試點。

「你留下房子，我為你養老。」抵押產權房換取養老金的「以房養老」方式，自提出後一直有爭議。去年9月，國務院發佈的《關於加快發展養老服務業的若干意見》，提出鼓勵開展老年人住房反向抵押養老保險試點，時隔約半年，此項試點最終落地。試點工作至2016年3月31日截止。

政策無礙既有養老福利

據介紹，反向抵押養老保險屬於商業保險範疇。開展試點，在不影響老年人既有養老福利的前提下，增加了一種新的養老方式，老年人可根據個人生活狀況和養老需求自願投保。民政部相關負責人介紹，「以房養老」的試點方案由保監會牽頭，會同民政部等部門，出台具體操作辦法和實施細則。「以房養老」作為市場化運作的一個組成部分，完全是一種自願的，自主選擇的行為。

《徵求意見稿》中明確表示，「以房養老」保險產品的投保人群應為60歲以上擁有房屋完全獨立產權的老年人。根據保險公司對於投保人所抵押房屋增值的處理方式不同，試點產品將分為參與型反向抵押養老保險產品和非參與型反向抵押養老保險產品。

合眾人壽相關精算負責人稱，參與型和非參與型兩類其區別之處在於房屋增值部分是否與保險公司分享。上述負責人表示：「如果分享增值部分，當房價上漲時，保險公司與投保人按合同約定分配增值收益，投保人所享有的增值收益將按月返還；當房價下跌時，投保人繼續按約定領取原保費，保險公司將為投保人兜底。如不分享增值部分，抵押房屋價值增長將全部歸屬於投保人（繼承人）；若房價下跌，具體細則還未出台。」

此外，單個養老保險合同的首次抵押貸款金額不得超過500萬元。



■央行今年第1季度在全國50個城市進行了兩萬戶城鎮儲戶問卷調查，結果顯示，近六成居民稱房價貴，難以接受。圖為福州一房地產開發商打出首付10萬起的宣傳廣告。 中新社

吳敬璉警告中國面臨資產泡沫

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）著名經濟學家吳敬璉昨日在北京警告，中國現在面臨的最大風險在財政金融部門，資產泡沫已經形成，有出現系統性危機的風險。國務院發展研究中心副主任劉世錦也指出，今年中國經濟面臨包括財政金融風險等三大挑戰。

在昨日開幕的「中國發展高層論壇2014」經濟峰會上，中國經濟風險與改革成為與會智囊學者熱議的焦點。吳敬璉指出，在中國這個急需提高技術水平和效率的國家，家政服務員或保姆比大學生還緊缺，工資還高，這說明生產結構有問題，也就是增長方式有問題。

吳敬璉直言，中國現在面臨最大可能的風險是在財政金融部門。國民的資產負債表槓桿率太高，負債率太高，換言之「資產泡沫已經形成，有出現一種系統性危機的風險」。而防範系統性危機，根本上要靠提高效率，提高效率的關鍵在於改革，形成一個有效率的體制。

劉世錦稱財政金融現風險

參與十八屆三中全會文件起草的劉世錦則認為，中國經濟面臨三大挑戰。其中，地方融資平台、房地產、影子銀行以及產能過剩

等多種因素相互交織、相互傳導，形成了風險傳遞的循環，是中國財政金融系統面臨的一大風險點。

除了財政金融風險，劉世錦表示，與美歐日等發達經濟體相比，中國的非貿易部門效率更低，特別是存在行政壟斷的非貿易部門。如果非貿易部門的效率能夠提高，則整體經濟效率也有提升的空間。劉世錦指出的第三個挑戰來自拓展新的增長領域，例如光伏發電、清潔能源等。

劉世錦表示，當前的重點是以穩增長、促轉型來倒逼改革，推出針對性實效性強的改革措施。一方面要分類清理地方融資平台，規範地方政府的償債能力和融資能力。針對房地產，劉世錦建議，應加快全國不動產信息的聯網，明確全面開徵房地產稅的時間表，增加住房的有效供給，穩定房價預期，並逐步改變地方政府的收入模式。

此外，劉世錦指出，要以破除行政壟斷鼓勵競爭為重點，加快基礎產業領域的改革，比如讓外部投資者組建新的鐵路公司，允許以民營資本為主發起形成大的電訊運營商，在上海自貿區建立國際性的石油交易中心，放寬放開原油和成品油的進口等。



■著名經濟學家吳敬璉警告中國現在面臨的最大風險在財政金融部門，資產泡沫已經形成。 本報北京傳真



■國務院發展研究中心副主任劉世錦指出，財政金融系統是中國面臨三大風險之一。 本報北京傳真

易綱：人民幣匯率由市場決定

香港文匯報訊（記者 海巖 北京報道）中國人民銀行副行長、國家外匯管理局局長易綱22日在「中國發展高層論壇2014」經濟峰會上表示，今後人民幣匯率將主要由市場供求來決定，人民銀行對匯率的決定作用會減弱，匯率雙向浮動會是常態，彈性會增加。

易綱說，未來幾年，中國的金融改革主要是幾個方面。第一，金融市場的對內對外開放，民營銀行、多層次資本市場、明顯提高直接融資比重。

第二，要素價格放開，讓市場發揮決定性的作用。在金融方面將會推進匯率、利率市場化和資本項目的開放。

而今年金融改革的重點，易綱表示，「是推進人民幣存款利率的改革，讓固定收益、存款、同業、貸款有一個全方位的利率市場化，利率市場化方面會有實質性的進展」。

在防控金融風險方面，易綱表示，建立存款保險制度，完善市場化退出機制，金融業基礎設施，清算托管後台市場市場的鏈接各種市場的互聯互通。

對於近期熱議的互聯網金融，易綱強調，「平等競爭要在利率、競爭、條款等方面都平等，只有平等競爭，未來才可以防範風險，可持續發展。」

國土資源部官員：城鄉用地不協調

香港文匯報訊 據中新社報道，國土資源部副部長胡存智昨日在北京舉行的「中國發展高層論壇2014」年會上表示，目前中國土地制度與城鎮化建設存在五大不相適應之處，包括優質耕地減少、城鄉用地不協調等問題。

中央日前發佈首個國家新型城鎮化規劃，強調要以人為本，推動新型城鎮化與新型工業化、信息化與農業現代化協同發展，重視生態文明。對此，胡存智指出，目前土地制度與城鎮化建設的適應性還不夠，主要表現在以下五個方面：一是城鎮化建設與優質耕地分佈高度重合，導致優質耕地減少，從2001年到2010年，全國補充的耕地質量不及被佔用的耕地；二是城鎮化過程中土地粗放浪費的現象嚴重；三是過度依賴「賣地收入」；四是開發過大環境資源承載力下降；五是城鄉用地不協調。

針對以上問題，胡存智指出，要嚴守底線調整結構，管好土地、保護耕地；深入推動土地有償使用制度改革，發揮市場配置資源的作用，減少劃撥用地；逐步建立有利於盤活利用存量建設用地的制度政策；慎重穩妥地推進農村土地管理制度改革。



■國土資源部副部長胡存智稱城鄉用地不協調。 中新社



■姚木根。 資料圖片 ■梁學安。 網上圖片

一天連查兩貪官 江西副省長在列

香港文匯報訊（記者 劉凝哲 北京報道）內地昨日連曝兩名貪官被查。中央紀委監察部宣佈，江西省副省長姚木根涉嫌嚴重違紀違法正接受組織調查。此外，海南省東方市副市長梁學安因涉嫌受賄犯罪被海南省檢察機關立案偵查。

公開資料顯示，姚木根是典型的本土幹部，他祖籍在江西，學習在江西，做官在江西。現年57歲的他他是江西樟木人，畢業於江西財經大學計劃統計系國民經濟計劃專業。1986年開始在江西省政府部門就職，直到2011年官拜江西副省長。他分管的領域包括國土資源、水利、農業等。

姚木根被調查，似乎事出突然。就在中紀委網站公佈其被調查消息的當天，江西省委機關報《江西日報》昨天還刊發了姚木根題為《加強河湖管理 推進水生態文明建設》的文章，建議把水資源管理和責任考核結果作為地方政府領導綜合評價和行政區項目審批的重要依據。

姚木根是中共「十八大」後江西第二位落馬的副省級官員。2013年12月6日，江西省人大常委會副主任、省總工會主席席安琴涉嫌嚴重違紀違法，正接受組織調查。

梁學安疑涉東方市分贓問題

此外，官方昨日還公佈，海南省東方市副市長梁學安因涉嫌受賄犯罪被海南省檢察機關立案偵查。資料顯示，2012年1月份，梁學安由海南省建設項目規劃設計研究院總工程師、黨組成員轉任東方市政府副市長，係正處級幹部，分管該市住建、房管局、金融等工作。

此前有報道指稱，梁學安與當地商人疑因在處置盤活東方市八所鎮的一處地塊時分贓不均，發生內訌而致東窗事發。梁學安最後一次公開露面是在3月4日，他當天參加了東方市金融聯席會議並講話。目前，梁學安的名字及其相關信息，已從東方市政府網「市政府領導」一欄中刪除。