



為解決中低收入群體的住房困難問題，住建部將在北京、上海、深圳等6個城市試水共有產權住房。圖為民眾昨日在內地某房展查看相關樓盤信息。

# 內地試水共有產權 解決夾心層置業

## 京滬深等6市先推行 官民按比例合資買樓

香港文匯報訊(記者 馬琳 北京報導) 為解決中低收入群體的住房困難問題，住建部將北京、上海、(廣東)深圳、(四川)成都、(湖北)黃石及(江蘇)淮安6個城市，列為中國內地共有產權住房試點城市。在置業時，可按個人與政府出資比例，房屋產權可由政府和市民平分。據了解，共有產權房自2007年起在江蘇省淮安市進行試點，共有產權保障房今後或將被推廣至內地更多城市。

住建部日前召集部分城市在北京召開了一場共有產權住房試點城市座談會。在上述座談會上，北京、上海、深圳、成都、黃石、淮安6個城市明確被列為中國內地共有產權住房試點城市。

### 民可適時「贖回」產權

所謂共有產權房，即低收入住房困難家庭購房時，可按個人與政府的出資比例，共同擁有房屋產權。房屋產權可由政府和市民平分，市民可在適當的時機向政府「贖回」產權。為解決中低收入群體的住房困難問題，一些熱點城市近年來開展了共有產權住房的探索。今年的政府工作報告中，「增加中小套型商品房和共有產權住房供應」首次寫入「完善住房保障機

制」部分。據一位參與制定共有產權住房政策的人士向內地媒體透露，在2013年10月底中央政治局首次集體「學房」(研究房地產問題會議)上，有相關領導認為，完善住房供應體系可發展共有產權住房，要求住建部開展研究。12月份，有關部門又向決策層遞交了湖北黃石市通過「共有產權、先租後售」打開公租房流轉通道、破解棚改資金來源不足難題的報告，進一步讓決策層認識到共有產權住房的好處，從而促使共有產權住房寫進了今年的政府工作報告。

據了解，所謂的黃石共有產權模式，即黃石融合經濟適用房、棚戶區改造等住房保障政策資源，率先在全國實現公租房制度，實現了住房保障對象全覆蓋。

在這一過程中，黃石創設了被拆遷人與他人共同持有房屋產權的「共有產權房」制度，一方面可以打開流轉通道，也可以破解保障房資金來源不足。

### 北京落點自住型商品房

此外，北京市則探索了自住型商品房模式，主要是為熱點城市住房群體大且支付能力不足而設計的，以解決高樓價城市的住房供應緊張問題。上海和淮安推進的共有產權房則是經濟適用房的升級改進，在准入標準、戶型設計、上市轉讓等方面有了更明晰的規定，目的是為了規避和解決傳統經濟適用房的管理漏洞和尋租行為，同時解決被保障對象支付能力不足和政府補償資金壓力大的問題。

住建部副部長齊廣曾指出，從一些城市的實踐來看，發展共有產權保障房，在政府的支持下充分發揮市場作用，能夠調動群眾靠自己努力改善住房條件的積極性，有利於加快解決群眾住房困難。「下一步，住建部將指導各地有序開展共有產權保障房的探索，完善產權分配和上市交易收益調節機制，切實消除牟利和尋租空間。」

## 制度待完善 難言全面推廣

香港文匯報訊(記者 馬琳 北京報導) 對於推進共有產權房，亞太城市房地產研究院院長謝逸楓認為，目前共有產權房在制度設計上還不夠成熟，為避免走彎路，應在配套的法律法規都完善以後再進行全面推廣。

住建部政策研究中心原副主任王珏林則指出，想要消除共有產權房的牟利和尋租空間，一是要加強管理；二是在制度設計上，應使其回購後與一般的商品房之間沒有較大「差價」，以此削弱「尋租」慾望。

### 仍處摸石頭過河階段

目前，地方在推進共有產權房的積極性很高，尤其是一些一二線城市。謝逸楓認為，在共有產權房模式下，政府作為產權方，就變得有利可圖，容易使政府原本公共服務的角色定位發生轉變，並且理論上來說，政府能夠從房價的上漲中獲益，政府回購以後，不管是用於二次出售、出租還是抵押銀行，樓價上漲得越多，收益也就越大，那政府是否會因此失去平抑樓價的動力？

對於推進過程中應注意的問題，謝逸楓指出，應當先在立法上有保障。目前，共有產權房在制度設計上還不夠成熟，處在地方政府摸石頭過河的階段，缺乏系統完善的頂層設計。只有真正把制度研究透徹，配套的法律法規都完善以後再進行全面推廣，這樣才能避免走彎路。

對於共有產權房在平抑樓價方面的作用，王珏林認為，以北京為例，自主商品房推出可以解決一部分人的住房問題，但是，它的入市只是在統計層面可以拉低北京樓價，但是實際上很難平抑商品房的樓價。商品房的價格還可能因此而被抬高，平抑樓價還需要在供給層面想辦法。



## 共有產權房 即比例產權

所謂共有產權住房，即中低收入住房困難家庭購房時，可按個人與政府的出資比例，在一定時期內實行政府和購房者共同擁有產權。其核心是地方政府出讓部分土地收益，有的還給予適當財政補助、稅費減免，以降低住房的建設成本，然後以低於市場價格配售給符合條件的購房家庭。自住房在價格方面會比市場低30%，甚至50%。

配售時，在合同中明確共有雙方的產權份額及將來上市交易的條件和增值所得的分配比例。購房者也可按照相關規定，在適當的時機向政府「贖回」產權，獲得房屋的全部產權。

本報記者馬琳整理



# 非製造業指數跌 市場仍好

香港文匯報訊 綜合報道，中國物流與採購聯合會、國家統計局服務業調查中心昨日上午發佈3月份中國非製造業商務活動指數(PMI)為54.5%，環比回落0.5個百分點。分析稱，該指數表明，中國非製造業經濟處於適度較快的增長區間，市場仍向好。

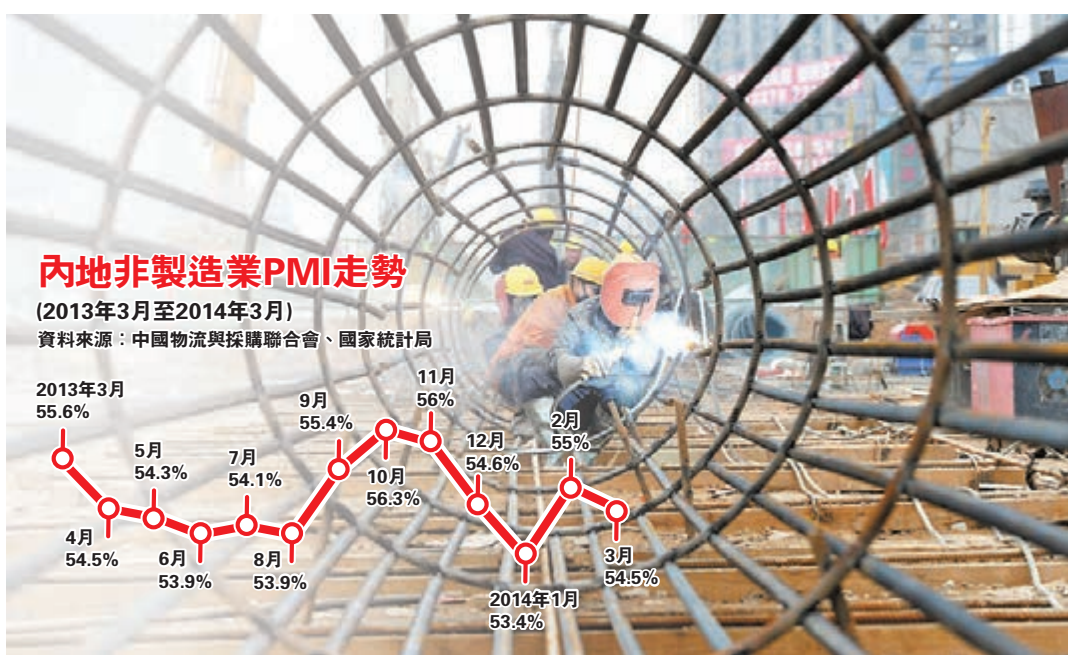
### 新訂單指數環比回落

據中新社報道，統計數據顯示，3月份，在中國非製造業PMI各單項指數中，新訂單指數和在手訂單指數環比回落，其餘指數均呈現上升。其中，新出口訂單指數回升幅度最大，增幅為3.4個百分點；其次是存貨指數回升1.8個百分點；業務活動預期回升1.6個百分

點；其餘的中間價格、收費價格和從業人員等指數回升幅度均在1個百分點以內。

### 分析指適度較快增長

中國物流與採購聯合會副會長蔡進認為，3月份中國商務活動指數顯示非製造業經濟仍處於適度較快的增長區間；就業形勢繼續趨向好；企業預期指數重回60%以上，高於同期均值，市場信心進一步增強；旅遊、交通、餐飲業等行業經營活動節後淡季回調是造成3月份指數小幅回落的主因；建築業活動回升至60%以上，有氣候回暖因素，同時前一段時間有針對性釋放的投資項目效果也正在顯現。



## 今年CPI料漲2.5% 低於政府目標

香港文匯報訊 據財網網報道，中國國家信息中心最新報告預計，今年全年中國居民消費價格指數(CPI)料上漲2.5%，但工業生產者出廠價格指數(PPI)下降0.6%。綜合各方因素來看，今年不會發生通貨緊縮。而今年中國政府對於CPI的官方調控目標為3.5%。

報告認為，針對中國當前的宏觀經濟現狀，房地產價格過快下跌、地方政府債務違約、國際金融危機是引起中國通貨緊縮的主要情景。

### PPI下半年有望負轉正

報告指出，今年抑制國內物價

漲幅的因素有：從當前的經濟運行態勢看，2014年中國總需求穩中偏弱，經濟增速將比上年略有下降；國內工業生產領域產能過剩，產品供大於求的格局短期內難以改變；糧食產量連續十年豐收，國內糧價已經高於國際價格，上漲空間有限；生豬存欄較高，快速上漲的動力不足。

報告稱，綜合考慮以上各種因素和翹尾因素的影響，初步預計CPI一季度上漲2.3%，上半年上漲2.4%，下半年上漲2.6%，全年上漲2.5%；PPI一季度下降1.9%，上半年下降1.3%，下半年有望負轉正，上漲0.1%，全年下降0.6%。

## 央行：貨幣政策續維持穩健

香港文匯報訊 中國人民銀行昨日表示，當前經濟形勢依然錯綜複雜，將繼續實施穩健的貨幣政策，保持適度流動性，並進一步推進利率市場化和人民幣匯率形成機制改革。

據中新社報道，中國人民銀行貨幣政策委員會今年第一季度例會昨日在北京召開，由身兼貨幣政策委員會主席的中國人民銀行行長周小川主持會議。會議認為，當前中國經濟運行仍處在合理區間，金融運行總體平穩，物價基本穩定，但所面臨的形勢依然錯綜複雜，有利條件和不利因素並存。國際經濟形勢出現分化，美歐



央行表示，將繼續實施穩健的貨幣政策。

等發達經濟體積極跡象增多，部分新興經濟體增速持續放緩。會議強調，將密切關注國際國內經濟金融最新動向和國際資本流動的變化，堅持穩中求進、改革創新，繼續實施穩健的貨幣政策，保持適度流動性，實現貨幣信貸及社會融資規模合理增長。改善和優化融資結構和信貸結構。繼續深化金融體制改革，增強金融運行效率和服務實體經濟能力。

## 人幣首季貶2.64% 投資者加速撤資



今年第一季度，人民幣即期匯率已經貶值超過2.6%，此幅度已經接近去年全年的升值幅度，促使投資者撤離曾經穩賺不賠的人民幣資產。美國《華爾街日報》昨日報道稱，使用離岸人民幣在中國內地進行投資的基金公司管理的資產規模3月份萎縮幅度創9個月之最，這些基金遭遭贖回顯示投資者正在從中國內地撤資，這是投資者對於中國這個全球第二大經濟體感到不安的最新跡象。

進入2月以來，尤其是在2月中旬下旬，人民幣對美元匯率中間價和即期匯率均出現了持續的貶值趨勢。其間，人民幣對美元即期匯率曾創出了在7個交易日內近1.2%的貶值幅度，人民幣如此快速的貶值，匯改以來也屬罕見。一季度人民幣對美元即期匯率貶值幅達到2.64%，而去年全年人民幣對美元即期匯率的升值幅度只有2.9%左右。中間價方面，一季度，人民幣對美元中間價也貶值了0.9%。

### 美媒指很多人在拋售

《華爾街日報》對基金公司遞交給香港交易所的資料進行的分析顯示，這些使用離岸人民幣在中國內地進行投資的基金公司中最大的14家所管理的資產3月份減少了人民幣53億元(合8.54億美元)，相當於資產價值縮水了大約14%。據晨星公司(Morningstar)的數據，這是自去年6月份以來這些基金公司資產萎縮最大的一個月。在所有這些用離岸人民幣投資中國內地股市和債市的基金公司中，這14家公司的資產規模超過了一半。

報道還稱，華夏基金(香港)有限公司的基金經理們最近在拜訪美國、歐洲和亞洲各地的客戶時意識到，沒有人願意大規模押注中國，很多人都在拋售。