

廣州福建濟南先後推出降首付增額度新政 公積金鬆貸 內地樓市吹暖風

香港文匯報訊（記者 倪夢璟 上海報道）近日，住房城鄉建設部召開全國電視電話會議，要求全國各地進一步加強住房公積金管理，提高資金使用效率。濟南、廣州、福建先後公佈了調整方案，施行購房新政，降低首付比例。據指上海亦將跟進，提高公積金個人貸款額度。業內人士表示，各地釋放一系列樓市政策暖風，對提振內地樓市有多重利好作用，將有效刺激樓市需求。

全國兩會再提「穩定住房消費」。隨後，住建部部長陳政高提出，各地要進一步降低門檻，增加公積金貸款額度。連日來，濟南、廣州、福建等地則先後調整了公積金首付方案。其中，濟南、廣州規定90平方米以下住宅公積金首付降至20%，福建則直接表示首套房、首改房均可享受20%首付的優惠，並且出台「閩七條」，共同助力樓市需求釋放。

滬傳大幅提高個貸至75%

在上海，有關公積金貸款額度的消息熱傳。對此，上海市公積金管理中心回應，公積金上調方案將於3月底前在市公積金管委會上討論確定，最終的上調額度會盡快落實。有消息指出，此次上海公積金改革力度非常大，公積金個貸最高限額或將一次性大幅提高75%，每戶最高可貸額由80萬元升至140萬元。多名業內人士表示，公積金改革將為內地樓市帶來多方面積極意義，不僅可以提高公積金的使用效率，降低購房者成本，更會刺激樓市需求上升。上海易居房地產研究院研究員嚴躍進接受本報採訪時指出，從目前救市的版本看，公積金制度的挖掘力度在加大，隨着公積金制度改革的推進，將使住房金融改革的節奏加快，對於新常态下如何調動金融資源優勢、盤活住房資源是利好的。

但也有分析師持保留態度。在同業諮詢研究部總監張宏偉看來，住房公積金利率下降、貸款額度的增加、首付比例下降與異地互貸的功能可以在短期內有效刺激樓市需求入市，而公積金救市政策卻遲早會表現「囊中羞澀」。張宏偉對本報表示，對於住房公積金來講，由於其自身成本低的優勢，儘管可以起到刺激樓市需求復甦的作用，但是單純依靠公積金利率下降、貸款額度增加等措施來刺激樓市需求具有不可持續性，「主要是因為各地住房公積金貸款額度相對緊張，甚至很多人都搶不到公積金貸款額度，因此，公積金貸款降息、貸款額度增加、首付比例下降等措施對於樓市成交的刺激有限。」

100套新房開盤當天售罄

不過，從中央至地方釋放一系列利好預期，正在提振坊間對樓市的預期。據中指院最新發佈數據顯示，上周內地十大重點城市共開盤51個項目，累計新推超6,000套房源，「日光盤」亦重出江湖，某房地產項目共計100套房源在開盤當天售罄。上海並誕生了年內總價地王，收到金額近82億元。與此同時，去庫存化節奏則不斷在加快，18個主要城市庫存總量環比下降0.43%，其中尤以上海降幅最高，可售面積環比下降2.11%。



■內地在推出住房公積金貸款新政策後，樓市吹暖風。圖為福州市民在房地產商銷售中心了解有關樓盤信息。資料圖片



住房公積金 圓您住房夢

■業內人士估計，公積金改革將為內地樓市帶來多方面積極意義，降低購房者成本，刺激樓市需求上升。資料圖片

內地公積金貸款新政策

地點	實施時間	內容
濟南	3月16日	對已結清首套房貸款，購買建築面積90平方米（含）以下，首付降至20%。
廣州	3月18日	購買建築面積90平方米（含）以下，首套自住首套房首付降至20%。
福建	3月20日	對首次申請住房公積金貸款的職工，自備款比率降低至20%。個人購買首套房、首改房，均享首套房優惠政策。
上海	估3月底	貸款額將大幅提高，單人最高貸款額為70萬元（人民幣，下同），每戶最高可貸款140萬元。

■倪夢璟 整理

住房公積金貸款 各地發展不平衡

住房公積金是指國家機關、國有企業、城鎮集體企業、外商投資企業、城鎮私營企業及其他城鎮企業、事業單位、民辦非企業單位、社會團體及其在職職工繳存的長期住房儲蓄。職工離退休時本息餘額一次結清，退還職工本人，而職工個人繳存的住房公積金和職工所在單位為職工繳存的住房公積金，屬於職工個人所有。住房公積金個人住房貸款是提高繳存職工住房消費能力的重要途徑，也是繳存職工的基本權益。當前，各地住房公積金個人住房貸款業務發展並不平衡，部分城市貸款發放率較高，而多數城市發放率在85%以下。中國住建部在最新通知裡表示，職工連續足額繳存住房公積金6個月（含）以上，可申請住房公積金個人住房貸款。對曾經在異地繳存住房公積金、在現繳存地繳存不滿6個月的，繳存時間可根據原繳存地住房公積金管理中心出具的繳存證明合併計算。住房公積金貸款對象為購買首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的繳存職工。

利率因地而異

但是，住房公積金管理中心不得向購買第三套及以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。同時，公積金貸款的利率則因地而異，例如廣州，在此次公積金改革中將貸款利率由4.25%調低至4%，天津則將公積金5年期貸款利率從3.75%下調至3.5%。而在最新下達的通知中，首套房貸款額度、異地貸款業務等措施亦被要求提高、推進。

■記者 倪夢璟



內地上季賣地收入跌逾20%

香港文匯報訊 據中新社報道，中國財政部昨日發佈的數據顯示，2014年中國土地出讓收入增速逐季回落，四季度下降21.6%。據財政部數據，2014年全國土地出讓收入近4.3萬億元（人民幣，下同），同比增長3.1%。分季度來看，一季度增長40%，二季度增長14.2%，三季度增長0.5%，四季度下降21.6%，呈現逐季回落態勢。財政部解釋稱，一季度土地出讓收入增幅較高，主要是2013年下半年簽訂的土地出讓合同價款延續分期繳庫所致。從二季度開始，隨着房地產投資增速回落以及商品房交易量下降，各地呈現購地意願不足傾向，並逐漸在土地市場傳導和蔓延。此外，土地出讓收入增速地區分化態勢明顯。據財政部數據，去年東部地區土地出讓收入增長7%，中部地區下降0.8%，西部地區下降2.6%。

與土地出讓收入增速大幅下滑密切相關的是，2014年中國財政收入同比增速僅為8.6%，是1991年以來首次降至個位數。

分析：今年亦不樂觀

分析人士認為，2015年中國土地出讓收入情況可能亦不樂觀。財政部財政科學研究所原所長賈康對記者指出，雖然土地財政收入渠道還在，但鑒於房地產市場仍在深入調整，「不要指望土地批租收入能上個大台階」。賈康指出，地方政府要推動當地經濟發展，每年至少需要得到2.5萬億元的資金替代，而目前通過陽光化舉債渠道「能獲得的很有限」。在土地出讓收入大增無望，政府和社會資本合作（PPP）模式短期內難以「全面開花」的情況下，需要密切關注可能引發的風險。

亞開行估中國今年經濟增長7.2%

香港文匯報訊 據新華社報道，亞洲開發銀行（亞開行）昨日發佈的年度旗艦報告《亞洲發展展望2015》中預測2015年中國經濟增速將達到7.2%，且很有可能繼續保持其全球經濟增長最大貢獻者地位，並指出中國經濟正運行在政府預期目標的軌道上。「儘管存在一些阻礙經濟增長的因素，如勞動適齡人口減少，勞動力成本上升等，但只要政府穩步推進改革進程，提高生產率，中國經濟就可以繼續保持穩定發展的態勢。」亞開行首席經濟學家魏尚進說。2014年，中國經濟結構調整成果已經開始顯現。雖然除農業以外的其他產業增長均有所放緩，但經濟增長由工業主導逐步轉變為服務業主導，產業結構調整朝著政府預期的目標推進，服務業是經濟增長的主要引擎。亞開行報告認為，城鎮化和不斷提高的家庭收入是促進服務業快速發展的

結構性驅動因素，同時服務業本身也從商事制度改革和結構性減稅中受益良多。有利因素將減緩經濟下行 儘管今明兩年中國經濟增速持續下行，但亞開行報告認為當前有諸多有利因素將減緩經濟下行的勢頭，例如，國內改革帶來的生產率提高，大宗商品價格下降，強勁的國內消費增長，以及中國出口高端市場的穩健復甦等。在通脹水平方面，亞開行報告預計今年通脹水平將維持在1.8%的低位，價格改革步伐將進一步加快。亞開行報告認為，未來中國地方政府獲得資金渠道將會增多，中央政府將允許更多的地方政府參與債券發行試點工作，提高債券發行上限，實施市場導向的定價機制改革，除普通國債外也允許發行特殊建設國債等。

滬國企預期今年總利潤增7%

香港文匯報訊（記者 胡瑋燦 上海報道）上海市國資委日前發佈《2015年度本市國有企業財務監管工作要點》等系列文件，對上海加快推進以管資本為主的監管形式以及國企穩增長、分類監管等提出了新的要求。今年上海國企預期實現利潤總額增長7%，營業收入增長7%。其中競爭類國企效益增長8%左右，主業利潤佔利潤總額的比率原則上不低於80%；功能類企業和公共服務類企業中競爭類部分的預算標準同競爭類企業，兩類型企業的新興業務投入佔投資總額的90%以上。今年上海國企將進一步穩固和提升優勢產業地位，力爭實現新增900億元的收入增長目標，其中海外業務力爭實現新增300億元的收入增長。上海國企還將推進新興產業培育，預計投資超過2,500億元，集中度從67%提升到70%，加大研發經費的投入，增長達到7%以上，新興產業力爭實現新增200億元的收入增長目標。今年上海還將進一步壓縮、調整競爭優勢不明顯、低利無利的業務200億左右；加快虧損企業的清理，力爭虧損企業戶數和金額壓縮10%。

回應「收費公路虧損誇大」 交通部：數據與審計結果基本一致

香港文匯報訊 據中新社報道，去年12月，交通運輸部發佈《2013年全國收費公路統計公報》，媒體和公眾對此十分關注。針對近期部分媒體的質疑，交通運輸部新聞辦公室昨日就有關問題回答了記者提問。針對媒體報道中「收費公路虧損有誇大之嫌」的說法，交通運輸部新聞辦公室昨日表示，收費公路統計是一項具有法律效力和權威性的行業統計，統計公報中的數據與國家審計署公佈的全國政府性債務審計結果基本一致。貸款期被指與收費期不配 審計數據顯示，截至2013年6月底，政府還貸高速公路債務餘額為1.94萬億元人民幣；統計公報中截至2013年12月底，政府還貸公路債務餘額為1.97萬億元，其中300億元為下半年新增債務。今後收費公路信息公開將作為一項長期制度堅持下去。

談及「收費公路貸款期限都在15年內，與收費期限不匹配，因此收費公路的虧損是被誇大的」這一話題時，交通運輸部新聞辦公室稱，不存在貸款期限不超過15年的規定，中國收費公路建設項目貸款期限一般在15年以上。貸款期限與償清債務是兩個不同的概念，收費公路債務是多渠道分期、分批、滾動舉借的，其中既有長期項目貸款，也有短期流動貸款，還有有償集資款，是多筆債務的組合，因此收費公路項目中某一筆15年的貸款到期並不意味着項目所有債務已經償清。交通運輸部強調，經營性公路收費期限與企業是否舉債沒有必然的關係。與政府還貸公路收費是為了償還政府債務不同，經營性公路的收費期限是按照企業收回投資並有合理回報的原則確定，至於投資的來源是自有資金、股市融資、企業債券還是銀行貸款並不影響收費期限的確定。