

社科院降GDP增速預測至7.3%

放緩是好事 改革紅利釋放尚需時

內地樓市下行拖累經濟增長。中國社科院昨日發布報告稱，受房地產投資增速顯著下滑影響，將今年內地GDP增速預測下調0.1個百分點，至7.3%，明年GDP增速預計將進一步放緩至7%。社科院稱，這一增速仍處於經濟增長的合理區間，目前中國經濟增長已經進入新常態，改革紅利釋放仍需一定時間，增速放緩對可持續發展而言是好事。 大公報記者 陳小因

在該份《中國經濟形勢分析與預測——2014年秋季報告》中，社科院預測，今年中國經濟增速將由去年的7.7%放緩至7.3%，繼續保持在經濟增長的合理區間，其今年春季曾預測今年GDP將增長7.4%。

料明年增速放緩至7%

對於下調原因，報告表示，主要由於房地產市場調整加深，佔總投資四分之一的房地產投資增速顯著下滑；儘管政府加大了佔總投資五分之一的基礎設施投資力度，預計全年增長20%以上，但因融資制約、項目準備不足、投資回報率低等問題而難以完全沖銷房地產投資增速的下滑。

由於投資拉動效果的減弱，社科院預計明年中國經濟增速將進一步放緩至7%，其中投資增速將繼續下滑至14.1%。數據顯示，去年的投資增速為19.6%，今年前8個月已經放緩至16.5%。報告表示，明年料外需難以顯著提升，消費總體平穩，投資因製造業產能過剩及創新技術相對不足、房地產庫存較高、基礎設施投資體制制約等因素而難以長期維持高速增長，且投資回報率不斷降低，投資對經濟增長拉動效應減弱。

社科院表示，在內地資源環境約束加強、國際經濟復甦不穩定的雙重壓力下，中國經濟進入增速趨向潛在水平、物價漲幅趨於適度、新增就業趨於穩定、經濟結構趨於優化的「新常態」。課題組執行負責人、社科院數量經濟於技術經濟研究所副所長李雪松稱，中國經濟處於「三期疊加」階段，結構性減速有一定必然性，改革紅利的釋放還需一個過程。

社科院副院長、央行貨幣政策委員會前委員李揚表示，經濟增長目前已經進入「新常態」，落在經濟水平等方面經常被視為壞事，但從可持續發展來看，經濟新常態是好事。他認為，通過改革方式釋放政策刺激是非常正確的，現在到了改革機制的時刻，如果機制不改，降息也不是好事。

經濟增長已進入「新常態」

目前，在經濟結構加速調整背景下，新一屆中國政府並不單純重視經濟增速，國務院總理李克強日前就表示，將7.5%的經濟增速作為一個「底線」是一種誤解，增速高一點、低一點都可以，關鍵在於就業和收入的增長。此前有分析表示，今年中國就業目標已經基本達成，預計年內不會有大的刺激政策出台，政府對於經濟增速放緩將有更大容忍度。

在這種「新常態」背景下，社科院建議要繼續實施穩健貨幣政策，創新信貸政策工具，實施定向寬鬆的結構性信貸政策，促進貨幣信貸和社會融資規模合理增長。財政政策方面，則應繼續實施積極財政政策，調整支出結構，提高財政資金使用效率。報告並建議，要促進內需平穩均衡發展，促進研發、高端製造

年份	GDP (%)	較此前預測變動 (%)	原因
2014年	7.3	↓ 0.1	房地產投資增速顯著下滑；基建投資難以完全對沖這一下滑
2015年	7.0	—	外需難以顯著提升；投資難以維持高增長，主要由於製造業產能過剩及創新技術相對不足、房地產庫存較高、基礎設施投資體制制約

數據來源：中國社科院《中國經濟形勢分析與預測——2014年秋季報告》

▼智庫表示，中國經濟處於「三期疊加」階段，結構性減速有一定必然性，改革紅利的釋放還需一個過程 資料圖片



降融資成本需體制改革

融資成本居高不下一直是困擾中國企業發展的難題，社科院最新報告指出，在當前信貸總量和流動性充裕情況下，融資成本高並非總量原因導致，更多是結構性問題。降低融資成本還需深化金融體制改革，放鬆金融管制，放寬信貸額度和存貸比限制等。

社科院表示，當前在融資總量總體穩定情況下，實體經濟融資成本居高不下，既與體制制約有關，又與當前經濟轉型升級的宏觀發展階段、發展模式、金融機構市場化運作、實體經濟自身發展等因素有關。

首先，體制因素是導致融資成本高的根本原因，即以銀行信貸為主的間接融資模式。其次，金融改革滯後、金融創新異化。在正規金融體系難以滿足企業的融資需求情況下，大量民間金融、「草根金融」、影子銀行體系快速發展；同時傳統銀行為了規避銀行的利率管制，繞過存款準備金、存貸

比和貸款額度等限制，通過銀信合作、銀證合作、銀保合作等通道業務和各種資產管理計劃等結構性金融產品設計，延長了實體經濟的融資鏈條，抬高了融資成本，而且異化了金融創新。

最後，預算軟約束部門無效融資需求是直接原因，具體表現為，大量信貸資金進入對資金價格不敏感的「預算軟約束」部門，或通過影子銀行體系進入前期預期收益率高的房地產、產能過剩等領域，對其他實體經濟產生擠出效應。

社科院建議，需從深化金融體制改革，放鬆金融管制，放寬對銀行體系信貸額度和存貸比的限制；大力發展資本市場、加大直接融資，加速股權和債券融資的市場化制度改革；發展中小金融機構，發展風險自擔的城市社區銀行；合理控制軟約束部門的無效融資需求，打破剛性兌付；構建政策性金融體制這五大方面解決實體經濟「融資難、融資貴」問題。

業、現代服務業、生態環保、基礎設施等領域投資，優化投資結構；促進居民合理的住房剛性需求和改善性需求。

此前一天，國際貨幣基金組織（IMF）發布最新報告，維持7月份對中國經濟增長的展望，預計今年

兩年分別增長7.4%和7.1%，較社科院預測均高出0.1個百分點。年初政府制定的今年經濟增長目標為7.5%，但近月來經濟數據疲軟，要實現這一目標存在難度，今年一、二季度，內地GDP增速分別為7.4%和7.5%。

閩10億建茶業交易中心

【大公報記者鄧德相、通訊員李振輝安溪十日電】在昨天開幕的第五屆中國茶都安溪國際茶業博覽會期間，福建泉州安溪縣政府正式與中國林業產權交易所簽訂合作框架協議，擬投資10億元（人民幣，下同）在安溪建設中國首家綜合性茶業交易中心——中國茶業交易中心。

據了解，交易中心將以茶業林權的產業價值開發為切入點，業務涵蓋茶業林權、大宗商品交易、金融創新服務、倉儲物流等產業鏈條。交易中心將集合多種交易模式和品種，建設中國茶業的CBD，通過三到五年的發展，實現交易中心自身年交易規模、年投資項目對接規模雙超百億。同時，交易中心將整合茶業產業要素資源，撬動百億產業資本，聚集千億產業資源，建設成中國示範性綜合林業經濟開發服務平台和全球茶業交易資源核心平台，成為覆蓋全國輻射世界的茶業信息中心、商貿中心、認證鑑定中心、定價中心、結算中心和金融資本對接中心。

中林所是經國務院同意，由國家林業局聯合北京市政府共建的全國性林權及森林資源交易的市場平台，是中國唯一從事全國林業要素與資源的綜合性交易和服務機構，係北京產權交易所集團控股公司之一。

鄭交會參展規模破紀錄

【大公報記者柳青鄭州十日電】第二十屆鄭州全國商品交易會（下稱鄭交會）周五在河南鄭州國際會展中心開幕。來自美國、韓國、印度、香港等26個國家和地區的上萬種商品彙聚今屆鄭交會，規模居歷屆之最。今屆鄭交會還首次開闢佛事用品展區，吸引印度、泰國等東南亞各國佛教信徒及客商參展。

「香港的美食，人氣很旺啊！今屆鄭交會上，來自香港、台灣、泰國等地的美食雲集於此，廣大參展市民即可領略舌尖上的世界！」在接受大公報記者採訪時，鄭州市長馬懿如是說。

今屆鄭交會由河南省政府主辦，鄭州市政府、河南省商務廳承辦，展示交易時間為10月10日—13日。據悉，本屆展會展出面積8萬平方米，參展企業達2300餘家，折合國際標準展位3800餘個，展出面積、參展商數量、展示商品種類均創歷史最好水平。預計展會期間觀眾人數將突破20萬人次。



▲第二十屆鄭州全國商品交易會現場，香港食品展台頗受歡迎 大公報攝

120企入駐蓉網商虛擬產業園

【大公報記者向芸成都十日電】四川成都高新區今日發布消息稱，作為西南首家網商虛擬產業園，成都信星網商虛擬產業園在成都高新區開園試運營半年，入駐企業已達到120家，另有40餘家企業正在籌備資料待辦入駐；入園企業已實現電子商務交易額3800餘萬元；有300多家企業享受網商虛擬產業園提供的各項服務。

根據規劃，網商虛擬產業園今年年底入駐註冊企業將達500家，通過2至3年的努力，達到10000家的規模。成都信星網商虛擬產業園董事長張榮表示，目前入園和享受服務的企業涉及商貿、傢具廚具、電子商務、網絡科技、健康諮詢、文化傳播、食品銷售、企業管理、教育培訓等行業。園區的服務對象主要是大學生創業者，以及向電商轉型的中小型傳統企業。據了解，信星網商虛擬產業園計劃在3年內打造「一所學校」「兩大平台」「三大中心」，助推電子商務在中國西部的發展。

央行放寬開發貸救市

中國央行對商業銀行的開發貸限額管理制度已有鬆動，並已把開發貸授信總量的權限下放至商業銀行。據內媒從央行營業部貨幣處、中國農業銀行總行、中國建設銀行總行、中國工商銀行總行獲悉，各大銀行能夠自由地調節開發貸總量，商業銀行也可以重新啟動新增開發貸款審批制度。

央行此前要求各大商業銀行的開發貸不能超過貸款餘額的10%；而遇到貸款需求過猛時，過去四大銀行甚至自發地進行月度性停貸和停止新增開發貸款審批。內媒昨日引述央行營業部貨幣處一位人士透露，「總體來說，央行對商業銀行的開發貸仍然實行限額管理制度，商業銀行仍需要遵循一定的存貸比，但已將開發貸授信總量給商業銀行，商業銀行的新增開發貸款可以啟動，但審批制依然在堅持。」

銀行增可支配貸款資金

農業銀行總行一位人士對內媒進一步解釋稱，「也就是說，央行不再控制各大商業銀行開發貸和貸款總額的比例，當然房地產商的存款和貸款的存貸比仍然是要遵守，若房企在銀行存款是零元，想超前使用銀行開發貸顯然是不行的，就是從總量上給了商業銀行部分權力。」

在這樣的鬆動下，銀行可以支配的開發貸的資金增加了，另一方面，原本嚴格限制的開發貸理財產品也悄悄鬆動。具體來說就是通過金融產品配置讓開發商獲得項目債以及理財產品，甚至向房地產公司的關聯貿易公司提供流動資金的抵

押貸款。央行制定的「開發貸限額令」確有鬆動，但商業銀行在執行過程中採取了借貸差別化政策，商業銀行目前只是支持一線城市和保障房開發貸，其他城市和領域要採取風險評估方式。上述農業銀行人士表示：「目前各大商業銀行的態度是支持一線城市，而對三四線城市卻採取謹慎態度。」



▲據悉，商業銀行能夠自由調節開發貸總量，也可以重新啟動新增開發貸款審批制度 中新社

取謹慎態度。」中國工商銀行總行一位人士透露：「這些城市（二三四線城市）庫存量大，存在巨大風險，銀行自然要考慮自身風險。」此外，國慶假期之前，中國工商銀行福建省分行人士透露，總行已經收回了福建省分行的開發貸授信權。

前樓市交易的一種微妙態度。經國務院批准房產稅率先在上海與重慶進行試點，在2011年1月28日，重慶版房產稅開徵。對於獨棟別墅，存量房和增量房均要徵稅；對於房價達到當地均價兩倍以上的高檔公寓也將徵稅；此外，對於在重慶無戶口、無工作、無投資的三無人員在重慶所購房產，購買兩套以上住房的從第二套開始要徵收房產稅。房價達到當地均價2倍至3倍的房產，將按房產價值的0.5%徵稅；房價達到當地均價3倍至4倍的房產，將按房產價值的1%徵稅；4倍以上，按1.2%的稅率徵稅。

前樓市交易的一種微妙態度。經國務院批准房產稅率先在上海與重慶進行試點，在2011年1月28日，重慶版房產稅開徵。對於獨棟別墅，存量房和增量房均要徵稅；對於房價達到當地均價兩倍以上的高檔公寓也將徵稅；此外，對於在重慶無戶口、無工作、無投資的三無人員在重慶所購房產，購買兩套以上住房的從第二套開始要徵收房產稅。房價達到當地均價2倍至3倍的房產，將按房產價值的0.5%徵稅；房價達到當地均價3倍至4倍的房產，將按房產價值的1%徵稅；4倍以上，按1.2%的稅率徵稅。

武漢推地 3分鐘賣完

中國央行放寬限貸後武漢首拍土地全程僅歷時3分鐘，網上掛牌出讓的4宗地塊出現1流拍、3底價成交。中國指數研究院華中市場總監李國政稱，儘管在取消限購及央行新政的刺激下，個別地區樓市出現了回暖的局勢，但庫存壓力不減仍是事實，大多數開發商當前的任務仍是放價跑量，現階段再拿地開發還很謹慎。

一幅流拍 三幅底價成交

本次共網上掛牌4宗地，1宗住宅、2宗商服以及1宗商住地塊。其中，純住宅及商服用地位於東湖新區；一宗商住用地位於江夏區，起始總價為18.5億元（人民幣，下同），以位於東湖新技術開發區光谷四路以西、高新三路以南的純住宅作價最高，達到10.99億元。

土拍上午九時三十分開始，九時三十三分結束，光谷核心區的住宅供地流拍，其餘3宗地均底價成交，僅收得7.51億土地出讓金。位於東湖新區的兩宗商服用地分別由湖北長江數字文化產業園及武漢光谷創意產業基地建設投資有限公司競得，涉及成交價為1.09億及3.38億元。而位於江夏區的商住用地則由武漢永盛和置業有限公司以底價3.04億元競得。業內指，光谷片區樓盤林立、庫存壓頂、競爭激烈卻是不爭的事實，「坐地起價」比較艱難，開發商在此拿地階段均較為謹慎，因此光谷宅地流拍並不完全在意料之外。10月31日武漢有10宗地出讓，涉及百億元的起始價，地塊的「含金量」更高。

滬土地成交按月漲近2倍

【大公報記者倪晨晨上海十日電】德佑地產周五發布數據稱，三季度上海土地市場共出讓經營性用地32幅，約156.4萬平方米，較去年同期分別下跌53.1%和41.3%。但上月市場已出現回暖，全市出讓10幅經營性用地，共涉及67.8萬平方米，成交面積雖同比下跌36.5%，但環比已大漲189.7%。

數據顯示，上月上海經營性用地出讓面積僅次於今年1月，且所有地塊均含住宅屬性。10幅地塊中，4幅來自青浦、3幅來自浦東，所有地塊均集中在9月上、中旬成交。其中溢價最高的為浦東新區張江南區地塊，其溢價率僅89.9%，但仍刷新了張江板塊土地出讓的單價紀錄。德佑地產市場研究部總監陸驕驕表示，當月地塊溢價率總體偏低，及下旬無一地塊入市情況看，土地出讓方及開發商都相對謹慎的態度。但考慮到央行上月30日出台鬆貸新政，料政策將令市場整體信心得到恢復，今年剩餘時間上海地上市有望進一步反彈，開發商購地熱情相對提高是大概率事件。

另據搜房網數據，上海今年前9個月土地出讓金同比降33.7%至921億元。上海搜房網資訊中心總監宏亮提醒說，目前房企融資環境並未改善，加之年內房企銷售回款欠佳，可用於土地儲備的資金相對不多，因此短期內土地市場不會迅速復甦，不過一線城市優質地塊仍會出現明顯的競爭。他相信，埠外房企，及部分土地儲備不足的房企，將成為上海土地市場的主力。

渝新房扣20%裝修費再定稅

重慶近日傳已調整當地房產稅的徵收標準。對於新購商品房屬於成品住宅的，按建築面積的成交單價統一扣除20%的裝修費後，再確認是否屬於應稅住房，屬於條件的按扣除後的價格進行計稅依據徵收。

據內媒獲得的《重慶市地稅局辦公室關於個人住房房產稅成品住宅裝修費扣除的通知》，今年1月1日新購房子都可以按上述規定執行。該通知下發時間為9月30日，由重慶市地稅局財產和行為稅處承辦。

《通知》明確，進行調整是為確保今年重慶房產稅徵收工作的順利展開，報道並引述重慶一家樓盤銷售老總認為，這絕對是個好消息，一方面減輕一些購房者繳稅壓力，也體現政府對於目

前樓市交易的一種微妙態度。經國務院批准房產稅率先在上海與重慶進行試點，在2011年1月28日，重慶版房產稅開徵。對於獨棟別墅，存量房和增量房均要徵稅；對於房價達到當地均價兩倍以上的高檔公寓也將徵稅；此外，對於在重慶無戶口、無工作、無投資的三無人員在重慶所購房產，購買兩套以上住房的從第二套開始要徵收房產稅。房價達到當地均價2倍至3倍的房產，將按房產價值的0.5%徵稅；房價達到當地均價3倍至4倍的房產，將按房產價值的1%徵稅；4倍以上，按1.2%的稅率徵稅。