

# 楼市“组合拳”释放稳定市场信号

核心提示

继27日国土资源部、住房城乡建设部发文优化今年住房及用地供应结构,30日央行联合住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例,同日财政部也联合国税总局发文放宽转卖二套房营业税免征期限。

分析人士指出,2015年一季度临近尾声之际,多个宏观调控部门在几天内密集发文出台楼市新政策,释放出促进房地产市场平稳健康发展的积极信号。

“这一系列稳定房地产市场的政策调整举措,对于应对目前经济下行压力,实现稳增长、惠民生、促改革、调结构将具有积极作用。”中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说。

## 房地产市场仍有较大发展空间

2015年开年以来,宏观经济下行压力加大。从前两个月的统计数据看,经济延续了去年四季度的放缓势头,部分经济指标进一步回落,其中房地产市场低迷成为经济增长放缓的原因之一。

倪鹏飞说,目前房地产直接需求加上其带动的间接需求,在市场总需求中占比仍十分高,房地产市场是否平稳健康发展关系着今年宏观经济能否稳定,也可为深化改革和结构调整创造条件、争取时间。同时,长期来看,在城镇化建设中房地产市场仍有较大发展空间。

## 本轮组合拳政策传递出稳定住房消费

今年全国两会期间,国务院总理李克强在政府工作报告中指出,支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。中国民生银行首席研究员温彬表示,这次的房地产金融政策和财税政策,

加上此前住建部发布的政策一起,将成为新一轮促进房地产健康发展的组合拳。

分析认为,本轮组合拳政策传递出稳定住房消费,尤其是支持二套合理改善型需求的积极信号。

根据央行、住建部和银监会三部门通知,调整个人住房贷款政策,主要是对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付款比例调整为不低于40%。

中国银行国际金融研究所副所长宗良表示,“从国际经验看,个人住房贷款最低首付比例一般在30%左右,此前我国二套房普遍执行60%至70%,执行标准明显高于国际水平,偏于严厉应该调整,现在下调到40%左右与国际情况大体一致,也是市场化的一种表现。”

### 本轮楼市放松幅度超过此前各界预期

链家地产市场研究部张旭认为,本轮楼市放松幅度超过此前各界预期。从历年北京市购房贷款首付比例变化情况看,2010年二套房首付比例统一为40%,此后一直上升,自2013年起,二套房首付比例就一直维持在70%水平。此次二套房首付比例重回2010年以前水平,以购置一套总价200万元的二手房计算,首付金额可下降60万元之多。

中央财经大学教授郭田勇表示,我国幅员辽阔,不同地区、不同城市的情况各异,各地房地产市场周期也不一致,区域分化将成为今后较长时期内房地产市场运行的常态。“今后住房信贷政策应完善区域化、差异化调整,避免‘一刀切’式的调整。同时要更多依靠市场自律机制,更加尊重市场主体的意见,充分发挥市场化的作用,避免市场无序竞争,实现区域性住房信贷政策的长效机制。”

而根据财政部、国税总局的通知,此次调整个人住房转卖营业税政策,最大看点也是将原先营业税的免征期限从购



房满5年,下调为购房满2年。

“此次放宽免征期限,对于降低二手房交易成本力度非常大,如北京300万元的二手房,购买两年后卖出可减免15万元的营业税,这有助于刺激改善型住房消费。”财政部财科所副所长白景明说。

据链家地产测算,目前北京二手房市场约有16%的购房者需要交纳营业税,营业税“五改二”政策将使交纳营业税的占比降低到8%,购房者负担将会有所降低。

这是上海闵行区的一处住宅小区。

从去年至今,一系列新的政策调整给房地产市场带来利好。中国房地产业协会原副会长朱中一认为,总体趋势是继续淡化或退出行政性的调控手段,转向市场化的调控手段。

新华社发

不过,有专家指出,此次营业税放宽免征期限政策力度很大,但效果有待观察。目前免税政策主要惠及的是卖方,在未来不动产登记和房地产税出台的预期下,不排除一些大量囤房的人会借机抛售住房。但也有专家认为,买房也会从中受益。如果出现大量抛售,则可能盘活房地产市场大量闲置的存量房,加大房屋流转率,实际会降低买房成本。

(新华社北京3月30日电)

昨日市况

## 利好刺激 沪市又创新高

本报海口3月30日讯(记者陈平)受一路一带利好影响,今天沪深股市主板大放光彩,高开高走,盘中几无较大的回荡,一路稳稳地上行,终盘收出一根大阳线。相反,估值偏高备受市场诟病的创业板却反其道而行之,盘中一度大跌2.44%,午后才收窄跌幅。沪指指高见3795.94点,再创本轮行情新高,收报3786.57点,涨95.47点,涨幅2.59%;深成指涨318.90点,报收13193.32点,涨幅2.48%;创业板收报2290.48点,跌幅1.49%。两市成交重回万亿元以上,达12194.3亿元,较前一交易日增加2691.8亿元。经过周末稍为观望整理后,投资者再度踊跃入市,人气高涨。

促成今天市场大涨的因素,除了博鳌亚洲论坛年会外,还有《人民日报》今天发布的两篇评论股市文章,认为股市不惧经济下行压力已经处于牛市之中,并且含金量在提高,股市走牛对于经济全局有不可小视的“红利”,从而给在高位犹豫观望的投资者打下一剂强心针。此外,央行等四部委联手就楼市发重磅利好,促使权重较大的房地产板块大涨4.39%,居涨幅榜第二位,多达10只地产股涨停,成为带动今天主板大涨的功臣之一。

盘中来看,一路一带板块,如工程建设、水泥建材、港口水运、机械行业、交通运输、民航机场、输配电等强势上涨,其中,工程建设板块以7.72%的涨幅居涨幅榜第一位,带动了大盘的起舞;中国交建、中国电建、厦门港务等超过10只概念股封死涨停板;受此影响,大金融板块,如银行、保险、券商等也群起发力上行,共同成为市场行的主要做多动力。

(观点仅供参考 入市风险自担)

## 我国远洋渔业年产量30年增长近800倍 是起步时期的4000多倍

新华社北京3月30日电(记者王宇)2014年全国远洋渔业总产量达203万吨,比1985年起步时期2600吨的年产量,增长接近800倍;总产值达185亿元,是起步时期的4000多倍。

据农业部统计,2014年我国公海渔业产量占我国远洋渔业总产量的比重已达65%,这一比例是2000年的4倍多。目前我国公海鱿鱼船队规模和鱿鱼产量居世界第一,金枪鱼延绳钓船数和金枪鱼产量居世界前列,专业秋刀鱼船数和生产能力跨入全球先进行列。

## 半数美国人几乎无储蓄

美国银行利率网站最新调查结果显示,大约半数美国人把收入的5%或更少用于储蓄,其中18%的受调查者没有任何储蓄。

另外,大约四分之一的美国人把收入的超过10%用于储蓄。

银行利率网站建议,美国人把收入的15%用于储蓄,是比较合适的比例。

网站首席财务分析师格雷格·麦克布赖德说:“一方面是应急存款,另一方面是与日俱增的退休存款压力,储蓄目标应设在收入的15%。”

调查显示,达到上述储蓄目标的美国人比例为七分之一。

麦克布赖德说:“许多人难以在一夜之间达到这一目标,这需要时间。但这一目标可实现。”

他说,收入不同的阶层,储蓄占收入比例也不同。例如,年收入在5万美元至7.5万美元之间的中产阶层最能存钱,他们中35%把收入的超过10%用于储蓄。

年收入超过7.5万美元者,32%存款占收入比例超过10%。

存钱,说比做起来容易。麦克布赖德建议,那些担心自己存不下钱的人,可以把薪水自动划拨到储蓄账号或养老金,“存钱应比领钱先行一步”。

银行利率网站另一项调查显示,美国消费者对债务和财务状况的感受好于一年前。美国有线电视新闻网(CNN)30日评论,这对储蓄账号而言可不是好消息。

麦克布赖德说:“人们出现节约疲劳。随着经济改善,我认为许多人将重拾过去的习惯……消费更多、借贷更多、存钱更少。”

卜晓明(新华社特稿)

# 热烈庆祝 兴业银行海口分行开业一周年

2015年3月31日,兴业银行海口分行喜迎开业一周年。开业一年来,分行秉承“做出特色、树立品牌、支持发展、回馈社会”的经营理念,不断开拓创新,各项业务健康、快速发展。截至2015年3月29日,分行各项存款余额187.55亿元,其中一般性存款余额54.66亿元,同业存款余额132.89亿元;累计发放各类信贷资金87.25亿元。

过去的一年,分行结合海南经济发展实际,一方面大力推进房地产、批发零售、交通、制造业等关系国计、关注民生的行业和重点企业的传统信贷投放,另一方面积极转变发展模式和经营模式,不断进行投行业务创新,支持优质企业的债券发行、IPO上市、定向增发、并购重组等工作;通过“绿色金融”、小微企业贷款等业务惠及民生。同时,分行重点提高对广大群众的金融服务水平,丰富理财产品体系,针对不同群体需求推出“安愉人生”、“寰宇人生”等个性化产品,客户满意度、市场知名度稳步提升。开业以来,分行致力于践行社会责任,捐赠140余万元用于海南教育事业和“威马逊”台风受灾地区的灾后重建,与海南群众休戚与共、共同发展。

2015年,兴业银行海口分行将继续以助力国际旅游岛建设为己任,不断提升管理水平,持续完善服务功能,全面推进特色发展,为海南经济社会发展作出新的更大的贡献。

兴业银行海口分行理财产品					
产品简称	认购起始日	结束日	期限(天)	起购金额	年化净收益率
私人银行贵宾专属款	2015-3-24	2015-4-1	33	300万	6.10%
	2015-3-26	2015-4-2	91	300万	6.25%
	2015-4-6	2015-4-17	1年	100万	6.80%
	2015-4-6	2015-4-17	2年	100万	8.00%
天天万利宝亲民款	2015-3-27	2015-4-1	56	5万	5.70%
	2015-4-7	2015-4-13	73	5万	5.70%



兴业银行  
INDUSTRIAL BANK CO.,LTD.

真诚服务 相伴成长