

关注楼市新政



3月30日,中国人民银行联合住房和城乡建设部、中国银行业监督管理委员会发文下调二套房个贷首付比例,同日财政部也发文放宽转让二套房营业税免征期限。

政策对普通购房者 and 售房者的“钱袋子”有何影响?怎样交易更划算?

房贷新政推出后100万元房子首付少交20万,总价多付14万

房子怎样买才划算?

——聚焦楼市政策“组合拳”对百姓的影响

A 买100万元房子 首付少20万元总价多14万元

3月30日,中国人民银行联合住房和城乡建设部、中国银行业监督管理委员会发文下调二套房个贷首付比例。新政出台后备受瞩目。

面对新政策,一些潜在购房者有了尽快入手的打算。那么,怎样买房更划算?先看一笔购房账。

以100万元总价的住房为例,贷款利率按5.90%进行计算,如果按照目前大多数城市首付六成的比例计算,那么首付款是60万元,需要向银行贷款40

万元。40万元贷款若按照商业贷款计算,20年期、等额本息等贷款条件下,还款总额为68万元,月供2843元。

首付比例降至四成后,首付款是40万元,需要向银行贷款60万元。这60万元贷款若按同样贷款条件计算,那么还款总额为102万元,月供4264元。

如此对比,降低首付比例对于一些改善性购房者而言,并不意味着贷款成本降低了,实际上还是增加了。即,六成首付下,买房总金额为60万+68万共128万元;四成首付下,买房总金额为40万+102万共142万元。这样对比,要增加14万元。

“这是政策背后的一个政策导向,即让改善性购房者积极入市,降低入市门槛和成本。”满堂红置业广州分公司研究部主任周峰说。

北京中原地产首席分析师张大伟表示,政策或远远超过市场预期,特别是二套房首付比例降低到40%,将加大市场交易的活跃度,刺激消费需求和心理。预计各地政府将出台更积极的松绑政策。

B 免征期“五改二” 或少缴税费10多万元

几乎在同一时刻,财政部官网发布政策,规定个人将购买不足2年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

也就是说,个人转卖普通住房,营业税免征期限由以往的5年变成2年。

事实上,这笔账更直接关乎买卖双方的“真金白银”。以上海为例,按照上海目前普通住宅的总价标准,按5.5%营业税税率计算,一套普通住宅交易可减少税费在13万元-25万元之间。

“过去,住房如果持有不满5年,需要缴纳交易的营业税,不论是由出售方缴纳,还是实际操作时转移到购买方缴纳,都在一定程度上抑制了住房交易。”上海易居房地产研究院研究员严跃进说,新政策成为改善型购房需求积极释放、快速入市的手段。

C 稳定住房消费 对百姓有利好

华夏银行发展研究部研究员杨驰认为,此次房地产调控最明显的特点是双管齐下,央行和财政部通过放松信贷政策和财税政策来刺激需求,以稳定市场预期,拉动内需。住建部则从供给端入手,前期已出台优化住房以及供应结构的政策,以控制二、三线城市住房土地供大于求的状况。

来自满堂红置业广州分公司研究部的数据显示,2014年全年广州二套房置业的客户最终成交比例为11%。分析认为,主要是此前二套房首付需要七成,较高的门槛挡住了很多客户。另外,去年广州业主持有二套房满2年但不足5年,有换房意向的比例是11.7%,新政推出后,估计这部分需求会增加至35%。

“现在首付比例降低至四成后,我们预计在二季度广州二次置业的比例至少将提高5个百分点,到16%至17%;二季度二手房住宅成交量每月将升至6000宗,而目前每月不足4300宗。”周峰说。

记者发现,现在市场对二手房的价格存在正反两面的预测。一方面,从二手房的供应角度看,部分购房者在目前改善性需求释放的门槛降低的背景下,会加大对二手住房的抛售,这个时候会带来二手房供应量的增长,进而使得二手房的价格出现一个下调。但另一方面,目前此类政策下也会积极释放各类需求,这会使得市场看涨预期形成。所以很多二手房房东可能在售价上会比较强硬。

“信贷、财税两个对新房及二手房交易环节影响举足轻重的政策同时作出调整,市场后续势必迎来一轮明显上扬行情。”中原地产研究院有关人士说。

(据新华社广州3月31日新媒体专电)



“微服务”升级助税收

3月30日,一名纳税人通过沈阳大东区国税局微信公众服务平台网上预约服务系统预约办税。

3月30日,辽宁沈阳大东区国税局推出的微信公众服务平台网上办税预约服务正式开通。纳税人可通过关注大东区国税局微信公众平台使用网上预约功能,输入纳税人识别号后,选择办税业务,确定预约时间。该服务的开通可节省办税时间,有效提升办税效率。

新华社发

昨日市况

获利套现 沪指冲高回落

本报海口3月31日讯(记者陈平)借助昨天高涨的做多人气,今天沪指顺势大幅高开突破3800点,高见3835.57点再次创出本轮行情新高后便震荡回落,午后更是出现放量大幅跳水,一度翻绿最低下探3777.42点,失守3800点关口,报收3747.90点,跌幅2%,收盘收出一根中阴线,报3747.90点,跌幅38.67点,跌幅1.02%。与昨天类似,创业板也是反作,低开高走,午后虽然也出现过跳水,但尾盘仍能以大涨收报,报2335.17点,涨1.95%。

造成市场下跌的原因很重要的一个因素是涨幅过大,技术上超买严重,短线投机太过疯狂,市场累积的获利盘过于丰厚而引发的套现欲望很大。当然,消息面上,证监会将在本周下发新的IPO批文,数量有望达到30家左右,再创新高,导致投资者心里的恐惧阴影久久无法消散,也是催化下跌的因素之一。

从盘面来看,昨天带领市场大幅上涨的“一带一路”等板块获利回吐,跌幅居前,反成为今天拖累市场下跌的重要因素。工程建设、港口水运、房地产、煤炭、电力、银行成为沪指杀跌元凶。

今天大盘再创新高后开始震荡,这是一个正常的行为,从适应经济新常态来看,随着经济增速放缓,投资者的投资预期也需要做出相应调整,股市脱离经济基本面涨得太快太猛,往往内藏诸多隐患和巨大风险。总之,类似去年下半年大盘连续逼空行情将不可复制,震荡上行应是主旋律,而逢回调逐步加仓则是主旋律。

(观点仅供参考 入市风险自担)



沈阳:“社区银行”服务市民

3月30日,居民在沈阳市新北站街道凯旋社区里的“社区银行”内办理业务。

“社区银行”是指设置在社区内的金融服务站。通过社区银行,居民在家门口就能缴纳水电费、购买火车飞机票,并享受其他金融服务。据了解,2015年年底前,沈阳市沈河区各街道将实现“社区银行”全覆盖。

新华社发

去年我国“海淘”超15亿美元

据新华社北京3月31日电(记者姜琳)国家外汇管理局3月31日公布的《2014年中国国际收支报告》显示,2014年,我国居民个人跨境网购热情高涨,全年“海淘”支出超过15亿美元。特别11月、12月受西方国家节日打折促销及国内网络购物活动影响,个人跨境网购支出连续两个月突破2亿美元。

跨境电商已经成为我国对外贸易的新增长点。因梅西百货等境外大型零售网站与我国支付机构的对接,加入“海淘”的个人不断增多,2014年跨境网购支出金额逐月增长。外汇局统计的数据显示,全年支付机构累计办理跨境电子商务外汇收支17亿美元,其中付汇远高于收汇,占收支总额的88.5%。

据了解,为顺应形势发展,外汇局专门推出了第三方支付机构跨境电子商务外汇支付业务试点。截至2014年末,已有支付宝、财付通、易宝支付、拉卡拉等22家支付机构获得相应牌照。2015年1月,外汇局发布通知将试点业务拓展到全国,并对试点业务的业务范围及单笔限额进一步放宽。

楼市新政出台

房价会否重演2009年的“疯狂”?

A 供需格局 悄然生变

据中原地产研究咨询部数据,全国商品住宅待售面积自2010年起迅速攀升,尤其二三线城市存量增长明显,中国房地产供求格局已经发生了深刻的变化。

2009年,楼市的回暖是以首次购房为主的刚性需求最早撬动了一线城市楼市的坚冰,形成市场复苏的“第一推动力”。此后,更多的改善性需求、投资性需求开始入场,并一度成为购买主力。

一位上海开发商回忆说,当时在有些城市,开发商不知如何定价,只好跟着周边涨价的楼盘把价格往上调;有些城市,均价5万元/平方米的豪宅,一天之内销售额达40亿元……此外,至第四季度,一些热门楼盘的买家中投资者已占八九成。

瑞银首席经济学家汪涛认为:“事实上,中国住房的内在供求格局已发生变化——当前的住宅建设量已超过城镇人口增长和住房改善带来的需求。由于房价下降以及理财产品和其他投资渠道的兴起,支撑投资性需求的诸多因素也正在消退。”

瑞银发布的研报显示,根据2010年第六次全国人口普查数据,目前中国居民的自有住房占比达85%-88%,而在城镇地区该比例约为75%-78%。城镇住房建筑面积达179亿平方米,农村达206亿平方米。这表明,不考虑住房质量的前提下,2010年时城镇和农村均已拥有约1套住房。

上海中原地产研究总监宋会雍说,对比2009年楼市政策出台的节点,此次新政出台的市场背景有明显不同。“首先在供求关系上,当前楼市供求比达到1.3:1,而2009年供求比才1.1:1,当前供大于求的情况明显严重;其次,当前市场还是靠刚需或者改善型需求的购买力在支撑,而2009年由于没有限购政策,政策转向可以更充分地吸纳投资客入市;但现在市场上投资客相对减少,因为政策转向不足以让投资客相信存量可以一夜消除。”

B 信贷松紧不同 楼市“蓄水池”作用弱化

业内人士认为,自2010年起,中国楼市的信贷环境也由松趋紧。货币供应量增速趋缓使得楼市“蓄水池”效应弱化。

安信证券首席经济学家高善文认为,2009年的货币环境十分宽松,加之经济高速发展,居民收入提高快,“这时候老百姓买房,也是非常理性的选择。”

世邦魏理仕中国区研究主管陈仲伟指出,2009年12月末,广义货币供应量同比增长27.68%,而2015年的增速目标为12%。“楼市在某种程度上是一个蓄水池,可以吸纳超发的货币。房价也会随蓄水池的水位上涨。”

高善文表示,“2009年,在4万亿的财政刺激和10万亿的货币刺激下,中国的房地产价格创出历史新高,无论是线城市还是二线城市,甚至包括县一级的地方都创了历史新高。”而在当前,中国房地产市场总体上正处于去泡沫和去存贷的进程中。

一位银行人士告诉记者,2009年,银行有大量的信贷额度,当时房贷属于优质贷款品种,为增加房贷配给,7折利率屡见不鲜。而现在整体房价下行,房地产市场持续低迷的情况下,银行甚至连首套房购买者都不愿意给予优惠利率。

C 楼市投资投机性 需求转向

“为什么大家愿意买房子?因为房价涨的猛,过去二十年炒股赔得多,赚的少,而买房子是肯定赚的,由于缺乏投资渠道,因此楼市的投资性需求比较高。”上海易居房地产研究员严跃进说,过去三年,理财产品的崛起,让中国居民的金融资产发生了转移。

汪涛认为,住房市场存在两种需求,一是改善性需求,另一个则是投资性需求。去年以来,由于房价增长明显出现停滞状态,许多城市投资性买房需求发生了逆转。“这是因为投资性买房就是看涨,如果房价涨幅不大或者下跌,那么在大部分城市投资买房的收益其实是负的。我国住房租金收益率非常低,而理财产品一般收益率在4%-5%。”

根据瑞银证券统计,2014年,居民金融资产约有16%投放于理财产品,股市投资则占到居民财富的19%。“相比2009年,中国投资者有了比房地产更好的投资渠道,加之随着人民币国际化和资本账户管制的逐渐放松,投资海外资产也比以前更加容易了。”

D “量价齐升”情况 将不会出现

旭辉地产总裁林峰表示,“房地产开发离不开宏观经济的整体支撑。房价增速跟GDP的增长是正相关关系。”

在2009年,中国的经济增速依然保持在“两位数”。而目前我国GDP增长已进入中高速增长期。“中高速增长让房地产市场不像过去十年那么火热,房价上涨速度也会慢下来。”林峰表示。

住建部政策研究中心主任秦虹表示,我国房地产市场已从总体偏紧进入阶段性的总体偏松、部分区域过剩的状态。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,从三部门联合下发的通知核心内容看,本次新政重点利好的是已经拥有一套住房、亟需改善但同时购买力相对欠缺的合理改善型人群。“新政表明政府已经依据我国楼市现阶段的市场特征,把鼓励政策从首次置业人群调整为改善型人群。在我国经济增速放缓、结构调整的‘新常态’下,尽管本轮新政会刺激楼市在二季度持续复苏,但未来楼市像过去几年那样‘量价齐升’的情况将不会再出现。”

(据新华社北京3月31日电)



上海一处商品房住宅小区。我国调整个人住房转让营业税政策,图为新华社发

新华视点