

完善优惠政策 加鞭消费“马车”



合成/韩景丰

楼市 明年一季度成交将趋冷

9日召开的国务院常务会议决定，个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年，其他住房消费政策继续实施。当日，国家发改委主任张平表示，我国将完善住房消费和调控政策，抑制投机性购房。这表明，政府已关注今年以来各大城市房价快速上涨的现象，并将恢复从严征收商品房交易环节的税种来抑制投资和投机性购房需求；但依然支持自住和改善需求。

二手房成交将萎缩

联合证券房地产分析师鱼晋华指出，个人住房转让营业税是在二手房交易环节征收，目的是增加商品房交易成本，降低商品房成交频率，其直接影响是二手房市场交易将有所萎缩。作为投资买房的退出渠道，二手房市场交易“收紧”，将遏制投机炒房行为和需求。链家地产认为，在供不应求的状

态下，营业税负担将主要由买方承担，因此，今后3-5年内次新房需求将下降。10月以来，受优惠政策取消传闻的影响，重点城市二手房交易呈现“政策末班车效应”，量价飙升。

21世纪不动产分析师孟奇指出，国务院此次出台政策从严征收商品房交易环节税种，将抑制二手房交易，并在一定程度上对房价产生负面影响。

据美联物业统计数据显示，5年内二手房成交已占北京11月市场总成交房源的62%。一旦营业税优惠取消，年底将有大量5年内二手房集中上市，业主急于过户，议价空间将增大。

业内预计，二手房成交量将在12月上升至历史顶峰，随后成交量及价格双双开始下调，2010年一季度，二手房市场可能趋冷。

政策不确定性消除

鱼晋华指出，国务院常务会议同时明确，其他住房消费政策将继续实施，换言之，此前减免首次购房契税、

金融政策上的利率优惠等将继续实行，自住消费群体将继续受到扶持。这表明，政策的不确定性已经消除，此前市场所疑虑的“首套房七折利率可能取消”也不会发生。因此，此次政策微调并不是实质性利空。她认为，二手房交易受到遏制后，部分自住需求和改善性需求将向新房市场分流。

长城证券认为，货币政策保持适度宽松；增加普通商品住房供给，支持居民自住和改善性购房需求；积极稳妥地推进城镇化，放宽中小城市和城镇户籍限制是中央经济工作会议确定的方向，对房地产业的影响整体偏正面。遏制投机需求有利于行业中长期的健康发展。

业内专家还指出，今后，政府将着力推进城镇化，放宽中小城市和城镇户籍限制，同时增加中低价位和限价商品房的供应。这将给二三线城市房地产带来机会，也有利于提高新房开工率，提高房地产开发投资，助推行业景气进一步回升。

家电

明年销量有望增长10%

政策推动下，国内家电更新需求快速释放，未来2年内液晶电视内销量增速可能高达40%，2011年内需最高峰将接近5000万台，冰箱2010年内销量增速将达9%，空调维持在8%-10%。

中投证券研究员袁浩然指出，就政策受益品类而言，冰箱在农村市场正处于普及阶段，将是明显受益的子行业，而受益于平板化升级趋势及最高限价提高，彩电行业也将获益明显。

中国家电协会副秘书长陈钢表示，家电下乡不仅促进了行业回暖，更重要的是撬动了农村市场，主流企业纷纷在农村市场建设物流、销售渠道，这对行业长远发展具有重要作用。中

国证券报记者此前在安徽合肥采访时就注意到，合肥市目前所有乡镇几乎都建立了家电下乡销售网点，总数量达到700多家。

在北京等9省市试点的以旧换新政策，直接刺激了城市居民的更新换代需求。创维数码北京分公司总经理潘志峰表示，北京市以旧换新的发展势头超出预期，政策的效果非常明显，许多消费者都是提前淘汰了传统CRT电视，购买当前流行的液晶电视。

商务部7日公布的数据显示，以旧换新政策实施4个多月以来，在试点9个省市共回收五大类旧家电295万台，销售五大类新家电256万台，销售额突破100亿元。

汽车

明年上半年销售有望放量

2013年1月31日，将对摩托车企业构成利好。

汽车以旧换新的单车补贴金额标准提高到5000元至1.8万元。分析师表示，与减税政策较弱相比，此次以旧换新单车补贴的力度更强。按照之前公布的《汽车以旧换新实施办法》，当时的补贴标准为每辆3000元到6000元不等，此次以旧换新单车补贴直接提高到5000元至1.8万元，由于此项政策继续实施至2010年5月31日，因此2010年上半年汽车消费的集中度有望更高。

此次对汽车业影响偏负面的一项

政策是提高小排量汽车的购置税，即：将减征1.6升及以下小排量乘用车车辆购置税的政策延长至2010年底，减按7.5%征收”。在金融危机前，小排量汽车购置税按10%征收，后来小排量汽车购置税减半（即为5%）。上述分析师说，减按7.5%征收意味着购置税提高幅度为2.5个百分点，一般小排量汽车的销售价格在10万元以下，提高2.5%，消费者将最多多支出2500元。第一次购买小排量汽车的消费者有可能会提前到12月购买，这将刺激年底的小排量汽车销售。

到这里给客户排队，纵然疲惫不堪，但也满怀欣喜。他不无得意地说：“您知道我们店11月卖了多少？一个亿！”

正在办理过户的魏女士说：“刚生了孩子，想买套新一点的二手房。如果营业税征免时限恢复到5年，我们这套200万的房子要多交11万。而且，还担心明年没有利率七折这个优惠政策了。”业内人士预计，在政策已经明朗的态势下，二手房市场年底前可能持续火爆。

但中国证券记者在城区10多家二手房中介门店调查发现，近期二手房的供应并未显著增加。一位温州商人说，在京做生意的老乡基本上手上都有数套房子，没听说有人抛售的消息。他说：“现在是卖方市场啊！抛房做什么呀？明明是房不够卖啊！”

记者观察

消费发力始于信心

编者按

本报记者 韩晓东

9日召开的国务院常务会议研究完善促进消费的若干政策。其中，个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年，其他住房消费政策继续实施；家电下乡、以旧换新政策继续实施；汽车下乡政策延长实施至明年底，小排量乘用车购置税减按7.5%征收。

多位行业分析师认为，这些政策整体上对相关行业是正面影响，能不同程度地促进明年消费增长，对扩内需、调结构有积极意义。其中，家电行业明年销量增速有望达10%，汽车消费有望在明年上半年放量，住房市场在支持自住和改善需求的同时抑制投机需求，有利于楼市健康发展。

不利因素也相当明显。如收入分配差距有所拉大，社会保障和转移支付体系仍不健全，消费率下降和储蓄率上升等。

备受瞩目的消费刺激政策走向于9日水落石出。家电、汽车、住房以及节能环保产品的大部分刺激政策明年仍将延续。这无疑有助于培育消费信心，为明年消费较快增长打下良好基础。

在系列优惠政策的刺激下，今年我国楼市、车市以及家电市场产销两旺的火爆局面令人印象深刻。以房地产为例，前10月商品房销售面积同比增长48.4%，年底还出现了购房者抢搭优惠政策“末班车”的热潮。这一方面印证了消费促进政策的明显效果，另一方面反映了消费者的购买行为受外在因素影响巨大，消费信心仍然脆弱，需要进一步呵护和培育。

专家指出，我国家电、汽车、住房等消费促进政策既使居民得到了实实在在的实惠，促进消费升级和改善生活质量，又产生了良好的撬动效应，有力拉动了内需和经济增长。尽管部分政策也产生了一些负面影响，但总体上延续消费刺激政策无疑利大于弊。目前来看，明年我国消费有望保持稳中趋旺的局面。考虑到价格上升因素，全年社会消费品零售总额增速有望升至18%左右，对全年GDP的拉动也将维持在4个百分点以上的较高水平。

还应看到，目前我国消费的良好局面主要是短期性政策拉动带来的，未来我国消费增长的有利和不利条件并存，机遇和挑战交织。其中，有利条件包括，我国人均GDP已超过3000美元，居民改善和增加消费的需求日益明显；城乡居民工资水平保持较快增长，农村消费观念逐步城市化，2020年以前青壮年人口比重仍居高位也将有助于消费增长。

不利因素也相当明显。如收入分配差距有所拉大，社会保障和转移支付体系仍不健全，消费率下降和储蓄率上升等。

2008年，我国最终消费率为48.6%，继续延续2000年以来的下滑趋势。居民消费率指标则降到了35%左右，与发达国家差距在30个百分点左右，这些指标在很大程度上制约了我国刺激消费的空间。未来要从根本上提高消费对经济增长的拉动作用，仅仅通过短期政策来呵护消费信心是不够的，还应期待国家层面的结构性调整政策的出台。

中央经济工作会议特别指出，扩大居民消费需求，要加大国民收入分配调整力度，增强居民特别是低收入群众消费能力。目前发改委等部门正在制定收入分配调节方案，该方案如能出台将对改善分配格局和刺激消费起到正面作用。

观察人士建议，扩大居民消费还应提高劳动收入在国民收入中的比重，实施积极就业政策，建立更合理的工资增长机制，努力增加低收入人群工资水平，使劳动收入随着国民收入增长而有效增长。继续推

进反垄断，理顺资源成本价格关系，更多发挥市场机制的作用。



不少购房人抢搭优惠政策“末班车”。

本报记者 赵晓路 摄

多品牌战略结丰硕成果

上海通用汽车有望成为中国成长最快汽车企业

上海通用汽车（以下简称上海通用）是中国最大的整车上市公司之一——上海汽车集团股份有限公司（证券代码600104.SH，以下简称上海汽车）的下属企业。上海通用汽车于1997年由上海汽车和美国通用汽车各出资50%建立，是中美最大的汽车合资企业。经过十多年发展，上海通用汽车完成了全国性布局，目前已拥有浦东金桥、烟台东岳、沈阳北盛3大生产基地，共4个整车厂、2个动力总成厂，成为国内生产规模最大的现代化轿车生产基地之一。2009年1-11月，上海通用实现整车销量627495万辆，同比增长超过50.5%。上海通用的出色业绩对上海汽车（证券代码600104.SH）今年盈利的高速增长起到了巨大的推动作用。

销量快速攀升 不断刷新纪录

今年6月开始，上海通用销量快速攀升、不断刷新历史纪录，高调步入二次飞跃。2009年第二季度销量同比增长近55%；第三季度同比增长近86%；前三季度实现销售480213辆，一举超过2008年全年销量。此外，10月份上海通用取得单月销量68505辆的佳绩，夺回了国内乘用车企业销量冠军宝座；11月份销售再创新高，达到78777辆，同比大增167.3%。11月中下旬，上海通用汽车年销量已突破60万辆，这是继2005年超过30万辆、2006年创造40万辆、2007年总销量突破50万辆的销售纪录后，上海通用汽车跃上的一个全新高度。

上海通用已经储备了多款后续车型，今、明两年将陆续上市，未来发展空间将进一步拓宽，企业发展后劲十足。在广州国际汽车展上，五门轿跑时尚新潮车别克英朗亮相，填补了别克新君威和新君越间的市场空白点。凯迪拉克豪华商务轿车新赛威SLS也将投放市场，为新时代领军人物提供独树一帜的选择。与此同时，上海通用有志力拓展中国小型车市场，其主力产品为雪佛兰新赛欧。2010年，具备国际技术和质量标准的新赛欧将正式上市，最低售价将下探至6万元以下。作为首个在中国生产全民理想家轿的国际汽车品牌，新赛欧将以高性价比树立中国小车的品质和价值新标杆。

产品占据中高端 盈利持续增长

上海通用的快速发展归功于多品牌战略的成功实施。在经历了“承前启后、蓄势调整”的2008年，2009年公司旗下别克、雪佛兰、凯迪拉克三大品牌寻求突破，进入了快速发展的新阶段。业内人士认为，上海通用今年各品牌竞相推出重量级的“明星”车型，不但提升了上海通用各品牌在细分市场的强势地位；且多集中于细分市场中高端，为其盈利持续稳定增长提供了坚实基础。其中，别克新君威和新君越、雪佛兰科鲁兹三款主力车型贡献最为显著。

以别克品牌为例，今年别克新君威和新君越形成的“双君”组合在中高级轿车市场上表现抢眼，销量超过10万辆，约占别克总销量的35%；别克凯越在中级轿车市场上的表现也可圈可点，销量突破20万辆。

绿动未来显发展后劲

上海通用汽车有望成为中国成长最快汽车企业

公司另一支柱雪佛兰品牌，已成为中国市场增长最快的国际汽车品牌之一。新一代性能中级车雪佛兰科鲁兹自4月上市以来销量已超过7万辆；自9月以来，雪佛兰科鲁兹和乐风已连续三个月双双稳居“万辆俱乐部”，11月销量分别达13880、14602辆，进一步巩固了细分市场中的王者地位。

在豪华车市场中，上海通用推出了全新凯迪拉克SRX及“新领军人物的动感豪华商务座驾”新赛威，凭借多项创新设计、领先技术开辟了凯迪拉克品牌的新时代。目前，凯迪拉克全新SRX已进入强劲增长期，自10月份推出后订单累计超过2000份。

节能环保产品 获得市场认可

能源和环保问题是汽车行业可持续发展要解决的两个根本问题，上海通用着眼未来，将绿色发展融入企业愿景及战略规划中，以此作为企业的核心竞争力。今年，伴随着多款新产品的推出，上海通用以“高性价比、低能耗、少排放”为诉求的绿色产品规划体现出飞速进展。

通过配备先进的Ecotec DVVT发动机和S6六速手自一体变速箱，雪佛兰科鲁兹在动力、性能及燃油经济性方面实现了完美平衡；装备Turbo DI直喷涡轮增压发动机的别克新君威拥有同级最高的升功率，而百公里等速油耗仅为7.2L；别克新君威首次在中高级车市场引入V6 SIDI智能直喷发动机，该发动机于2008、2009年两度荣膺“世界十佳发动机”，实现了更高的燃油经济性和更低的排放。凯迪拉克凯雷德双模油电混合动力车，是全球首款运用双模油电混合动力科技的全尺寸豪华SUV，它在保证卓越动力性能表现的同时，在城市道路行驶中可节省多达40%的燃油消耗，6.0L的排量百公里综合油耗仅为11.1L。

此外，上海通用的股东通用汽车还拥有充分的战略储备：即将量产的雪佛兰Volt增程型被喻为电动车量产版汽车电气化时代先锋。该车可独立驱动车辆行驶64公里，续航里程达数百公里。上海通用总经理丁磊表示，将于2011年底引进雪佛兰Volt。

上海通用持续向好，且与其合资双方形成了融合协同、互为促进的良性发展格局。行业分析人士表示：鉴于国家政策的刺激作用以及上海通用领先的行业地位，我们对上海通用今后的市场表现充满信心；在市场形势持续良好的基础上，其产品结构的不断丰富和盈利能力的有效改善将推动上海通用实现盈利快速增长，从而为股东贡献长期且丰厚的回报。截止2009年12月8日，上海汽车（证券代码600104.SH）股价由年初的5.53元一路上涨至25.76元，涨幅高达365.8%，而上证指数同期仅上升78.3%。这体现了证券市场对上海汽车较高的认可程度。

抢搭政策末班车

了？”上午9点，大厅里排队等候的人越来越多，而且还不时有人加入。此刻玄机方现：一个在门外徘徊的妇女问一对刚停好车的夫妻：“要号吗？”原来凌晨就来替人排号在这里也变成了一个买卖，一个号根据排位的先后，价格在200元-800元不等。

与此同时，不远处的朝阳建委办事大厅里更是人山人海。过户大厅的气氛与菜市场颇有几分相似。最近买房的人简直太多了，建委办公到晚上10点很平常。”一位中介人员介绍说，他们最近每天凌晨三四点钟就赶

现场

本报记者 赵晓路

12月9日清晨6:30，天还没亮，办理二手房契税的北京朝阳区地税第二税务所大门一开，最前面的数十人就一拥而入堵住了门，队伍一直排到门外十几米。我们点半就来排队了，开门后先在保安那儿登记。8:30开始办公，被叫到的，持证件去三楼大厅再领号。”一位帮客户来办理契税的中介人员说。8:30，一位男士拿到了号，号牌上显示前面有29人，但他有点疑惑：“刚开始办，为什么我就已经在60号以后