

## 市场人士：理性应对地产股下跌

□本报记者 廖丹

影响。从这个角度而言，地产板块的下跌不失为回归合理估值的过程。经过调整，板块估值到达底部后，未来会有缓慢上升的过程。

此外，央行近期在公开市场操作备受关注，上周央行采用正回购方式净回笼货币50亿元，此前一周净回笼货币9100亿元。

招商证券日前发布的一份报告认为，由于上周是缴纳存款准备金的时点，并且临近月末，资金供需偏紧；央行节后开展逆回购需求申报，但暂停了实际操作，导致银行间资金供给紧张，银行间回购利率快速上行。央行行长周小川表示，目前正回购操作来判断市场流动性，应以全面的视角来看待。

英大证券研究所所长李大霄表示，总体来看，楼市调控措施引起的地产股下跌短期内会影响市场走势，但不必过度恐慌，投资者应冷静客观看待。他认为，就房地产调控来看，出台措施的目的不是造成暴涨暴跌，而是稳定房价，促进地产市场健康发展。

申银万国分析师桂浩明认为，楼市调控政策对市场产生影响很正常，但这次市场反应有点过度。

桂浩明表示，总体来看，根据经济运行状况适度进行公开市场操作是正常的。随着市场投资多元化、固定收益投资增加以及投资者防范市场风险的考虑，股市资金趋紧是正常的市场表现。而从全社会流动性来看，并没有出现流动性供求不平衡。总体来看，目前我国经济还处于弱复苏阶段，随着经济回暖，流动性会逐步回升至正常水平。

第二批基金公司  
QFII牌照或近期发放

□本报记者 李良

总量难以估算。而与RQFII单一产品申请额度不同的是，此次基金公司香港子公司申请的QFII额度将是公司整体投资额度，并不细分到产品，这将增加基金公司香港子公司使用QFII额度的灵活性。

此前，市场对基金公司香港子公司的关注焦点主要集中在RQFII方面，即人民币合格境外投资者，但目前RQFII的主要产品是投向内地债券市场的债券类产品和投向A股市场的ETF类产品，并无纯粹投资A股的股票型产品。

业内人士认为，随着基金公司香港子公司QFII资格的大面积获批，基金公司香港子公司引入境外资金投资A股市场的功能将得到真正意义上的挖掘，将有助于为A股市场引入新的资金“活水”。

## 1月银行结售汇顺差380亿美元

□本报记者 任晓

国家外汇管理局统计数据显示，2013年1月，银行结汇1884亿美元，售汇1504亿美元，结售汇差额380亿美元。

1月结售汇顺差规模略小于去年12月。2012年12月，银行代客结汇1699亿美元，售汇1156亿美元，结售汇顺差543亿美元。

1月数据显示，银行代客结

汇1818亿美元，售汇892亿美元，结售汇顺差926亿美元；银行自身结汇66亿美元，售汇612亿美元，结售汇逆差546亿美元。

2013年1月，境内银行代客涉外收入2639亿美元，对外付款2085亿美元，银行代客涉外收付顺差554亿美元。

## 流动性相对宽松无虞

(上接A01版)公开市场已无逆回购存量可达到自然净回笼目的，重启正回购也变得顺理成章。

如此看来，节后市场对资金面的预期之所以发生急速逆转，不是因为央行调控方向和力度有了多大的变化，而是市场对央行投放产生依赖之后，重新遇到央行微调时感到的不适应。

前瞻地看，鉴于我国经济持续增长动力依然较强，而物价形势不确定因素增加，当前货币政策已缺乏持续放松的基础，因此，类似春节那种流动性持续超预期宽松的局面已难再现。但考虑到我国经济尚处于弱复苏阶段，物价形势相对稳定，加上全球主要经济体量化宽松短期难言退出，中短期内银行间市场流动性保持相对宽松格局仍是大概率事件。

值得一提的是，今年1月公开市场已实现3000亿元月度净回笼，只不过在央行继续滚动开展逆回购操作，特别是央行宣布推出短期流动性调控工具(SLO)之后，市场上对于资金面的预期越来越偏向乐观，对央行回笼则进行了选择性遗忘。同时，由于机构在乐观预期下更倾向于低备付、高融出，市场流动性由此进一步趋于泛滥，并反过来强化了机构

## 二手房市场升温 部分地区房价“跳涨”

□本报记者 张敏

“新国五条”细则近日发布，二手房交易市场出现短期集中过户热潮，购房需求暴涨带动部分区域房价上涨。业内人士认为，各地楼市细则可能在全国两会后陆续出台，3月底或是重要时间窗口。在此前，集中过户现象将持续。

## 交易火爆 中介加班至深夜

最近两周以来，每天的睡觉时间只有五六个小时。”链家地产专员小王向中国证券报记者表示，春节以后，他所在的朝阳区传媒大学门店的业务量骤增，店里的人手根本不够用。他经常在店里工作到凌晨，然后直接去过户大厅排队。

在近期的北京二手房过户大厅，连夜排队的现象已属常态。本报记者近日调查发现，在朝阳区过户大厅，过户人员从凌晨便开始排队，截至早上大厅营业时，门口的队伍往往已经排出了数十米。

在这些排队人员中，除中介机构的工作人员外，还有为数不少的“号贩子”。他们大多是附近居民，通过帮人排队收取500至1000元不等的费用。

根据北京住建委的数据，上周(2月25日—3月3日)北京二手房住宅网签总量为5191套，环比上涨84.5%，与去年同期相比则上涨151%。其中，3月2日的二手房住宅网签达到1059套。

## 房价上涨 业主频现违约

在庞大的需求带动下，二手房价格上涨已是普遍现象。我爱我家刘家窑店的工作人员说，春

节前，该区域景泰西里项目的二手房单价在29000元/平方米左右，出售一套70平米的两居，总价约在200万元左右。而近期，该小区同样房龄、面积、户型、朝向的房屋，业主报价达250万元，单价接近35000元/平方米。他认为，促进该区域房价上涨的因素较多，除正在建设的地铁7号线以外，购房需求的持续旺盛是导致业主提高报价的重要原因。

他表示，作为热点区域，刘家窑地区的二手房通常在房源发布后的一周内便可实现签约，最快的甚至在当天就能达成交易意向。而在去年9月、10月，房屋从发布到签约的周期往往在两周左右。

同样的现象还出现在北京市多个区域。在朝阳区北苑区域，中小户型的二手房单价已接近35000元/平方米，明显高出春节前的水平。有业内人士表示，在北京五环线内，除发展起步晚、配套设施相对不足的大兴区外，二手房平均单价已经超过30000元/平方米。

在房价上涨的同时，业主违约现象也陆续出现。某购房者告诉中国证券报记者，春节刚过，她就在北京大兴区角门西区域的某小区看中一套一居室，总价不到130万元，并很快向房主交了3万元定金。但房主随后加价20万元出售，为此不惜退还她双倍定金。

一些中介公司工作人员向记者表示，虽然违约现象并不普遍，但近期不少业主提高房屋报价，且个别房源报价涨幅较为明显。这不仅提高了整体交易价格，也表现出抑制成交量的端倪。

链家地产副总裁林倩向中国

证券报记者表示，虽然也有个别房主因急于出货而以相对不高的价格实现交易，但一些购房者仍然因房价上涨过快而推迟了购房计划。

## 对下半年市场保持谨慎

尽管交易量短期爆棚，但从中期来看，这种态势恐怕难以持续。林倩表示，“新国五条”细则的中长期影响尚不确定。

林倩表示，在各地细则出台之后，市场将面临较大的下行压力，二手房交易量可能在短期内下调，进而影响整体楼市的成交

量。对于二手房价格的走势，她表示目前尚难预估。就北京市场而言，如果二手房月交易量连续数月低于12000套的水平，价格将面临下行压力。根据北京市住建委的数据，今年1月北京二手房成交套数突破18000套，受春节期间的影响，2月交易量虽仅为10123套，但同比上涨83.6%。

二手房市场的低迷可能给新房市场带来利好。有业内人士表示，一些购房者或因二手房交易成本提高而转向新房市场，进而推动新房市场交易量和价格的抬升。

此外，租赁市场也可能由同样的原因而出现价格提高的现象。

但总体利空的消息，仍然给后市带来不确定性。某家在香港上市的房企负责人向记者表示，在市场总体回暖的惯性下，对上半年市场较为看好，但随着各地细则的出台，以及政策影响逐渐明晰，对下半年市场保持谨慎。

多数业内人士认为，受各项楼市政策影响，今年的房地产市场走势可能出现“先扬后抑”局面，下半年房地产投资、新开工和企业拿地等指标的增速可能有所放缓。

## 业内人士建议明确二手房原值界定标准

□本报记者 姚轩杰

“新国五条”细则明确，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的20%计征个税。这被不少人士视为房屋交易成本将大幅增加。多名业内人士指出，此项政策在落实中还需明晰房屋原值如何计算等问题。

## 房屋原值如何界定

此前个人售房所得税征收分两种情况：提供完整准确房屋原值凭证，按差额的20%税率征收；未提供的由当地税务机关实行核定征税，按交易总价款的1%计征。但在执行过程中，各地税务部门基本上按1%计征。

譬如个人所售房屋购买时的价格为100万元，现在市场价为300万元，若按总价款1%计征，则

需缴纳3万元个人所得税，若按新政规定的20%执行，则需缴纳40万元个人所得税。

但多位房地产研究人士在接受中国证券记者采访时表示，房屋原值不单指购房款。

上海易居房地产研究院发展研究所所长李战军认为，房屋原值应包含购房款和购房后用于装修等支出的费用。

## 具体操作难度较大

亚太城市房地产业协会会长谢逸枫表示，目前针对“新国五条”细则，国家税务部门应给出房屋原值的界定标准。在税务部门没有新的政策解释之前，各地二手房交易所得税还是按原来的1%计征。

对于按照转让所得的20%计

征个人所得税，有业内人士表示，可能会遇到操作难题。事实上，该政策并非新政，而是政策重申。对于个人转让住房如何缴税的问题，最早出现在《个人所得税法》的规定中，个人出售自有住房取得的所得“出售价与房屋原值的差额”，应按“财产转让所得”项目计征个人所得税，税率为20%。

然而，这项政策在执行过程中将面临一些难题，主要是原因是税务部门无法核实海量的房屋原值。

谢逸枫分析，首先税务部门在人手有限的情况下，很难完整地把出售房屋的个人购房合同、房屋登记等信

息一一核对；其次，很多购房者都以发票、凭证等不全或丢失为由，不提供房屋原值的准确信息，避交20%的个人所得税。此外，在房屋评估制度不完善的情况下，个人缺乏对房屋评估机构的房屋原值评估报告的信任。



本表截至北京时间3月4日22:30

# 光大资金归集 助您财富增值 费用全免 省时省力

**小贾** 高级工程师

把握时代，为优惠。CPI，小贾要为企业打拼更努力。面对收益更高的光大理财产品，但每次却“懒洋洋”了。我的工资一靠他行的，每次跨行操作又慢又烦，没能及时关注，让收益白白溜走。小贾曾给我出过吧！

通过签约自动扣划资金归集，光大银行每天自动将小贾执行工资账户，只要账户一有钱，就会自动转到光大理财卡中，再高收益再抢手的理财产品。用手机银行也能轻松抢到！基金定投更是方便！

**使用攻略**

95595 [www.cebbank.com](http://www.cebbank.com)

**中国光大银行** 共享阳光·创新生活

## 上证中证红利回报指数27日发布

□本报记者 周松林

上海证券交易所和中证指数有限公司将于本月27日正式发布上证、中证红利回报指数，以反映上市公司中对投资者分红回报水平比较高的上市公司市场表现。已有基金公司表达了基于中证红利回报指数开发相关指数化产品的意向。

红利回报指数旨在通过上市公司分红融资比，即分红总额占融资总额的比例，来考察上市公司回报投资者的情况。分红融资比越高，表明公司回报水平越高。

在红利指数的编制中，为准确反映分红融资之比，针对上市时间、融资方式等不同情形进行了处理折算。为使数据更具可比性，在计算分红总额、融资总额时，均将货币的时间价值考虑在内。