

业内人士认为

# 楼市新政有效引导市场预期

□本报记者 张敏

“新国五条”及细则出台后，资本市场房地产板块连日来剧烈震荡，二手房交易市场则十分火爆。但在各地相关细则出台之前，市场信号复杂多变，后市走向仍不明朗。对此，中国房地产业协会副会长陈国强、兰德咨询总裁宋延庆在做客中国证券报·中证网时表示，新政对市场预期的影响较为明显，同时不排除未来出台严厉细则的可能。

## 投机获利空间被挤压

中国证券报：“新国五条”细则的焦点主要集中在二手房交易个人所得税按照差价的20%征收这一条款上。这并非新手段，却引起市场的强烈反响。

陈国强：税收政策是每次调控中必不可少的手段。但和过去相比，这一政策的力度还是超过大部分市场人士的预期。从政策对市场的冲击力而言，该政策对购房成本的提高显而易见，但这个效果还需要时间来观察，也需要视地方细则而定。当然，这项政策的调整，有比较明显的正面效应，体现在市场预期的引导上，并大幅挤压了一些投机、投资需求的获利空间。

宋延庆：“新国五条”出台的出发点是为了促进房地产市场的健康发展。当然，这次政策力度或许有点大。

## 二手房“末班车”效应将消失

中国证券报：按照住建部官员的说法，今年3月底各地可能出台相关细则。对细则中的条款有哪些预判？

陈国强：无论是“新国五条”还

是配套细则，都涉及到几条核心内容，包括对地方政府的年度房价控制目标，年度的住宅用地计划。此外，新政要求地级以上城市，把符合条件的群体纳入保障范围等条款，也应在细则中有所体现。

但也有不确定因素，比如二套房贷问题，在原有基础上进一步从紧是必然的，但涉及到哪些城市，首付比例和贷款利率会提高多少，都存在很大的变数。

宋延庆：“新国五条”中提出要扩大供应，这给市场带来比较好的预期。过去多年来不但存在供需失衡问题，还存在土地供给不足的情况，如果在这方面有所突破，未来市场形势可能会好转。

中国证券报：各地细则出台后，二手房交易市场是否会降温？对新房市场和租赁市场有那些影响？

陈国强：细则出台后，二手房市场将转向清淡。但对新房市场的影响，短期内难以具体量化。对新房市场而言，不同城市的市场供求状况和库存量存在非常大的差别。一二线城市现在面临是增加供应的问题，大部分三四线城市则面临如何去库存的问题。在这样一种差异化的市场状况面前，政策的影响同样会有明显差异化的表现。

对租赁市场而言，由于个税政策的影响，导致更多存量房的房东采取转让出租的办法，相应的租赁需求也会增加。两者之间未来供求关系如何演变，目前还需要观察。

## 房地产业发展仍有空间

中国证券报：如何判断今年的房地产市场走势？

陈国强：从价格上看，当前房价持续上涨的轨迹可能受到

影响。未来成交量将出现下滑，尤其是一些东部重点城市。对于房地产投资而言，短期内可能会保持一定的惯性，但政策对企业在土地市场拿地、投资开发的节奏肯定会带来影响，只是不同企业受影响的程度有差别。

宋延庆：当前的市场走势，我认为处于“右下方”。也就是说，从2008年以后的五年时间内，房地产市场经历了一个完整的市场周期。2013年以后，房地产市场将进入另一个周期，当前市场可能是处于复

苏的右下部，属于上升的周期。

从上升的周期来看，市场需要三年左右的时间来恢复。从长期来看，行业发展的基本趋势不会改变。因此，我国房地产市场可能还会有一个较长的发展时间。

中国证券报：楼市调控新政曾一度重创地产股，从资本市场层面看，这种影响还能持续多久？

陈国强：楼市新政出来之后，股市出现大跌，是市场过度解读，或者说是市场部分恐慌造成的。但从估值上看，地产股的估值跟

目前一些龙头公司的业绩表现相比，已经很明显的背离。

宋延庆：股市大跌的情形可能持续不了太久，特别是地产股的表现。从当前房企公布的业绩简报来看，受到2012年房地产市场整体回暖的影响，有六七家房地产公司的净利润超过100亿元。



# 秦虹认为有必要出台政策改变房价上涨预期

□本报记者 姚轩杰

住建部政策研究中心主任秦虹7日在第十三届中国房地产发展年会上表示，在防止房地产市场再次出现大幅反弹的背景下，“新国五条”细则出台很有必要。

对于出售自有住房严格按转让所得的20%征税，秦虹表示这并不是新政策，市场不要过度恐慌。

自去年四季度以来，房地产市场上涨的势头明显，特别是二手房上涨比较迅猛。秦虹认为，政府出台政策改变或者

干预这一预期是有必要的，主要目的是防止房地产市场再次出现大幅反弹。遏制房价上涨势头，不打击投机投资需求，对房地产市场的健康平稳发展，甚至对整个国民经济会带来很大的伤害。

# 广东省房协：尽快出台差别化调控细则

□本报记者 常仙鹤

广东省房协新闻发言人、秘书长王韶近日表示，新“国五条”细则对广东的楼市影响很大。王韶建议，尽快出台具体、可行的差别化细则，避免市场产生过大波动。

王韶认为，若一刀切对二手房征收20%的个人所得税，将造成业主惜售或向买方习惯性转嫁税收成本，市场有效供应有可能出现大幅减少，从而导致供应结构恶化，供求矛盾加剧，迫使部分实力有限的刚性需求转向郊区购买一手住房，推动物价上涨。为此，广东省房协

取得的所得，应继续免征个人所得税。另外，为增加二手房市场中普通住房的供应，进一步完善住房供应体系，对于个人出售非唯一2套以内物业且面积小于90平方米的住房，应适度减征个人所得税。

王韶认为，在对投资投机性需求进行抑制的同时，要支持中小户型的刚性需求。建议金融机构对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数70%以上的普通商品住房建设项目建设优先安排贷款。同时，政府有关部门要建立中小套型普通商品住房建设项目的行政审批绿色通道，增加普通商品房有效供应。

## 重点产品和服务指导目录公布

# 战略新兴产业细化为近3100项产品服务

□本报记者 王颖春

实习记者 陈琴

国家发改委7日对外公布《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》，目录将国务院

7大类、24个发展方向，进一步细化到近3100项细分的产品和服务。

其中，节能环保产业约740

项，新一代信息技术产业约950项，生物产业约500项，高端装备制造产业约270项，新能源产业约300项，新材料产业约280项，新能源汽车产业约60项。

发改委表示，发布《指导目

录》的作用将战略性新兴产业的具体内涵进一步细化，体现了战略性和前瞻性，以更好地引导社会资源投向，利于各相关部门、各地区以此为依据，开展培育发展战略性新兴产业工作。

## 农发行今年拟发债4900亿元

中国农业发展银行副行长鲍建安7日出席该行金融债券承销团组建大会时表示，2013年该行计划发行债券4900亿元。2012年末该行不良贷款率降至0.99%，实现经营利润484.8亿元。

鲍建安表示，2013年农发行将按照行内贷款投放和其他资金来源情况，合理安排债券发行规模和时间。同时，积极探索一级市场创新，进一步扩大农发债的标准化品种，并对发行方式进行改进，努力在拓宽融资渠道、增强融资功能上取得新突破，确保各项支农资金及时足额供应。截至目前，农发行共发行金融债券157期，计25063亿元，发行金融债券募集资金已占农发行资金来源的67%。（陈莹莹）

## 阿里信用支付4月中旬推出

阿里金融事业部总裁胡晓明日前表示，阿里金融信用支付服务将于4月中旬在浙江、湖南率先推出。目标客户是支付宝用户，包括小微企业和个人用户。

胡晓明介绍，即将推出的阿里信用支付将针对用户在淘宝、天猫等的交易数据，包括购买记录、收货地址等对用户的信用度进行评价，然后给出一个信用额度，也就是透支额度。信用额度在1元到5000元之间，信用额度可用于在淘宝和天猫上进行消费。这项即将推出的信用支付业务将主要在手机终端上使用。

胡晓明说，用户在通过信用支付借钱时，资金来源是和阿里金融合作的银行。在借贷产生的过程中，阿里金融向签约接受信用支付的商户收取每笔1%的服务费。（高改芳）

## 感性财经 | Feature

□本报记者 刘国锋

昨天回收了13个iPad mini，今天回收了9个，只要是“苹果”的东西，我们全都要。”北京中关村商户赵阳（化名）在见到中国证券报记者时，正带着助手在北京西城区一栋写字楼内收购一部iPad mini，助手背包里塞满了刚刚收来的未开封的iPad和iPhone5等产品。

赵阳在中关村历练多年，2009年以前他靠销售笔记本电脑赚得可观的收入。经过10多年发展，笔记本电脑从“贵族”产品变得大众化，同时遭遇电商行业重大冲击，赵阳逐渐淡出笔记本电脑业务。他如今看到的是iPad等平板电脑从“贵族”到“平民”的新一轮过程，便立即变换角色，进行回收、销售。

赵阳的收购让西城区的小张将一部iPad mini顺利“变现”，就在前一天晚上，小张在网上发布信息，拟以2300元的价格将朋友送的一部全新未开封的iPad mi-

# “苹果”掮客

ni出售，仅三分钟后，赵阳就打进小张手机，最终约定第二天以2200元的价格上门取货。此时同一版本的产品在苹果官网和苏宁易购的售价均为2498元。

一类产品在市场上走向普及时都会有一定轨迹，官方的定价有时不能反映真实的市场供需，iPad和iPhone5等产品现在很抢手，但市场需求在慢慢产生“水分”，很多苹果产品被购买者作为礼品或奖品赠出后，最终又回流市场。”赵阳称，目前北京、上海、广州等一线城市兴起一批针对苹果和三星等产品的“掮客”，对收购的新品往往以低于官方的定价进行二次销售。小张一天时间里共计接到十几个电话，其中不乏类似赵阳这样的专业“掮客”，还有打算购买后当作礼品赠给客户的营销人员。

赵阳介绍，2月15日，16G版本的iPad mini回收价尚在2450元左右，而春节后iPad mini官方供应加大及礼品类产品回流市场，iPad mini的回收价格节节下滑。赵阳告

诉中国证券报记者，他们依据店面需求情况的反馈调整收购数量，回收的产品在加价后即迅速出手。虽然平板电脑目前在一、二线城市火热，但笔记本电脑从“贵族”到普及的历程，终有一天会在平板电脑领域重演，蓝海“将变为红海”。

赵阳或许没有想到，自己对苹果产品市场供需状况的感受，已经在大洋彼岸的苹果公司股价上有所折射。美国时间上周五，苹果公司以430.47美元的收盘价格创52周新低，自2012年9月21日创下705.07美元的高点后，累计下跌38.95%。苹果公司股价的走低被指是因为核心产品iPhone等订单削减，公司利润增长放缓。

赵阳和同行认识到的是，一旦苹果、三星等国际巨头遭遇增长瓶颈，后期进入的国产品牌将面临更残酷的竞争。

我们只回收外国品牌手机或平板电脑，苹果和三星的产品最受欢迎。”中关村另一位回收“苹果”产品的商户称，虽然国产品牌的平

板电脑价格较低，但市场热度也很低，由此导致手机和平板电脑领域强者恒强、弱者愈弱”的现象。高端无量、低端无利、量升价跌、缺乏核心专利等成为掣肘国产平板电脑和手机发展之殇。

许多国产平板电脑厂商正竭力跳出国产手机曾经经历过的“过客”魔咒，但市场增长放缓后的优胜劣汰压力不容小觑。从近期案例来看，曾经辉煌一时的“爱国者”正凸显出资金危机，公司虽然在移动存储、数码相框、MP3、电子书、录音笔等领域取得可喜成绩，并推出了数码相机和低价位的平板电脑，但也无奈落得卖家的窘境。公司近期拟将陷入停滞的天津生产基地项目作价1.15亿元出售给天保基建以清偿抵押贷款，引起市场关注。

核心技术决定利润，苹果等外资品牌增长放缓后，国内电子产品企业不但要抵御市场竞争的白热化，更要抓住新一轮市场潮流的先机。”一位行业研究员不无感慨地表示。

## 全球市场 | WORLD MARKETS

### 股票市场

	最新	涨跌
沪深300指数	2619.48	-30.72
上证综指	2324.29	-22.89
深证成指	9393.69	-37.47
创业板指	877.34	-25.57
香港恒生指数	22771.44	-6.40
恒生国企指数	11311.45	-47.59
道琼斯工业指数	14301.15	+4.91

### 全球财经指数

### 期货市场

	最新	涨跌
连豆-1309	4765	+8
沪铜1306	56530	-340
NYMEX原油	90.93	+0.50
LME3个月铜	7762	+56

### 债券货币

	最新	涨跌
上证国债指数	136.68	0
中证全债指数	146.08	0
欧元/美元	1.3076	+0.0111
人民币/美元	6.2785	-0.0040

本表截至北京时间3月7日 22:30

# 贵州毕节将研究开展煤炭等资源税从价计征改革试点

发改委网站7日公布的《深入推进毕节试验区改革发展规划2013—2020年》提到，将研究开展煤炭等资源税从价计征改革试点。

《规划》要求毕节试验区根据资源禀赋、环境容量、开发利用和发展潜力，优化功能分区，具体分为产业集聚区、特色农业区、生态保护区三类。

《规划》指出，中央财政将在现有资金渠道内加大对毕节交通、

水利、教育等领域支持力度；健全县级基本财力保障机制，增强基层政府提供基本公共服务的能力；对符合国家产业政策的项目，在规划和项目核准等方面予以优先支持；在符合国家法律和相关规定的情况下，引导商业银行加大信贷投放力度，重点用于保障性安居工程等民生领域；建立健全全国有大型银行支持试验区发展长效机制。（王颖春 陈琴）

# 企业境外经营行为将进一步规范

商务部网站7日消息，商务部近日印发的《2013年商务领域规范企业境外经营行为防治境外商业贿赂工作要点》明确要求，加大境外巡视力度，加强一线监管和指导；编印《中国对外投资合作企业建设文件》；加强培训教育，深化“走出去”企业承担社会责任。要求企业在“走出去”过程中严格遵守当地法律法规，履行必要的社会责任；为企业在员工管理、文化建设、环境保护等社会

商务部新闻发言人姚坚日前在“中国企业走出去履行社会责任”专题新闻发布会上表示，商务部会同有关部门积极引导“走出去”企业

承担社会责任。要求企业在“走

出去”过程中严格遵守当地法律法