

# 地产政策组合拳拉动消费效果可期

□本报记者 赵静场

中国人民银行、住建部、财政部等多部委于30日发布多个房地产相关政策,住房贷款利率、购房首付、二手房出售营业税等多方面做出调整。机构和专家分析指出,一系列新政显示经济下行和就业压力仍然较大情况下,中央希望借此稳定房地产投资和家庭部门的消费意愿,但地产成交能否复苏继而投资和新开工有所恢复仍有待观察。如效果不理想,不排除后续政策从“正常化”向“宽松”过渡的空间。

## 二套房首付降低唤醒购房刚需

中国人民银行、住建部、银监会发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》明确,对拥有1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%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付20%;拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金购房,最低首付30%。

亚豪机构分析,降低首付比例,提高购房资金杠杆,有助于撬动更多住房消费。在目前国内商品房产能过剩的背景下,有助于缓解三、四线城市的高库存压力,对于一线城市来说,更成为拉动购房需求提升的利器。预计一线城市的房地产市场交易量将会在4月明显升温,三四线城市的楼市也将逐步回暖。

招商证券表示,最新经济数据显示经济下行和就业压力仍然比较大,政策需要做出响应。二套房最低首付的调整有助于进一步释放刚性需求,稳定房地产价格和房地产市场,希望借此稳定房地产投资和家庭部门的消费意愿,从而推动总需求的企稳回升。

民生证券研究认为,本轮房地产调整是短期因素(信贷偏紧)和中长期因素(政策回归中性+高库存+人口老龄化)共振的结果,现在救市只能缓解短期问题,但无法扭转中长期趋势。综合来看,房地产的投资属性将更多让位于消费属性,从纯投资的角度来看,房产造富的时代已经结束,未来将是股权造富的时代,不要去接下落的刀。推断中央必将继续加大稳增长力度,地产政策还可能进一步松动。按照支持合理住房需求,下一步还有可能对交

易环节税费标准以及首套房的房贷进行调整,但北京上海放开限购的可能性较低。

## 二手房营业税“五转二”鼓励成交

《财政部 税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》指出,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。根据财政部和国家税务总局2011年颁布的政策,个人将购买不足5年的住房对外销售,全额征收营业税。个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售,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。个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的,免征营业税。也就是说,个人将购买不足5年的住房对外销售,不必区分普通住宅和非普通住宅,均应全额征收营业税。

易居房地产研究院研究员严跃进表示,财政部此次对营业税全额征收的免征期,由过去的5年转变为2年,这使得住房销售市场得以活跃。使得很多改善性购房者的需求得到积极释放,体现了住房市场金融财税政策的优化,对于鼓励市场成交以及市场信心提振是有利好的。

中金公司分析认为,央行等部委文件是房地产政策向正常化回归进程的延续,如果效果不理想,后续仍可能从“正常化”向“宽松”过

渡的空间。在经济下行压力加大的背景下,释放正常的住房需求以使得增长稳定在合适的区间,是必要的做法,这对稳增长有利,对市场也是利好。

国家统计局2015年2月份70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,与1月相比,70个大中城市中价格下降的城市有66个,上涨的城市有2个;与去年同期相比,价格下降的城市有69个,持平的城市有1个。

中金公司指出,后续地产成交量的走势成为关键。政策明确以后,地产成交能否复苏继而投资和新开工能否有所恢复,成为值得关注的趋势。如果成交量复苏带动投资和新开工企稳复苏,将对经济增长企稳复苏做出正面贡献,这也将改变目前市场对于增长相对悲观的预期。

# 建行称积极研究个人房贷新政 业内预计银行个人房贷政策不会“一刀切”

□本报记者 陈莹莹

央行、住建部、银监会于当日联合下发关于个人住房贷款政策有关问题的通知,对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房,最低首付款比例调整为不低于40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房,最低首付20%;拥有一套住房并已结清贷款的家庭,再次申请住房公积金购房,最低首付30%。

对此,专家和银行业内人士指出,银行对于个人房贷的投放积极性仍有待观察,银行不会采取“一刀切”策略,四成首付只是二套房房贷的底线,实际操作中银行将根据不同区域、不同类型的客户,灵活设定相应比例的首付要求来控制风险。

中国建设银行行长张建国30日在该行2014年业绩说明会上表示,建行将积极研究个人房贷新政策,并将尽快推出相关政策,为民生服务。另据建行副行长庞秀生透露,建行今年将增发240亿元人民币境内资本债,以及20亿美元境内外资本债。今年或明年可能发行优先股,3年内优先股发行规模不会超过800亿元

人民币。

## 建行称将尽快推出相关政策

对于三部委联合发布的个人房贷新政,建行副行长杨文升称,“相信政策是回应市场刚性需求,尤其是改善性需求。”他说,随着城镇化发展,个人住房需求增加,相信二套房市场有增长潜力,该行将尽快推出措施回应相关政策。根据建设银行2014年年报,截至报告期末,建行个人住房贷款金额达22538.15亿元,不良贷款率0.21%。

华夏银行发展研究部战略室负责人杨驰认为,考虑到收益和风险两方面的因素,银行不可能大幅增加在住房领域的信贷资源配置。从收益角度来说,在利率市场化的背景下,银行负债成本呈明显上升趋势,由于房屋贷款资产收益率偏低,并非银行信贷投放的重点领域,长期以来信贷额度一直有限。从风险角度来说,银行业不良贷款余额和比率持续双升,2014年末我国商业银行不良贷款率已突破1%,达到近年来的高位1.25%。房地产领域虽然没有发生大面积的风险事件,但潜在的信用风险不可忽略。

## 房贷利率差异化将显现

根据融360发布的数据显示,对全国35个主要城市进行调查,3月份北京首套房贷款的平均利率为9.2折,利率约为5.43%,为连续8个月下跌,蝉联全国利率最低城市首位。上海首套房平均利率约为基准9.4折,相比降息之前没有明显变化。

杨驰表示,预计新政将刺激住房贷款需求进一步增加,不可避免地加剧个人房贷供不应求的局面。但银行不会采取“一刀切”策略,四成首付只是二套房房贷的底线,实际操作中银行将根据不同区域、不同类型的客户,灵活设定相应比例的首付要求来控制风险。同时,顺应利率市场化的趋势,银行将继续优化资产的风险定价,“以价补量”将成为房贷定价的基本策略,住房贷款利率差异化的趋势将有所显现。

中央财经大学金融学院教授郭田勇表示,此次二套房首付下调可谓房贷政策由非常态向常态的回归,有利于释放自住性及改善性购房需求,以改善民生、稳定经济。不过他也建议,像北京、上海、深圳等购房需求旺盛甚至房地产持续过热的城市可考虑不下调首付比例。

# 社会资本参与重大水利建设运营将享税收优惠

□本报记者 赵静场

国家发改委、财政部、水利部近日联合出台《关于鼓励和引导社会资本参与重大水利工程建设运营的实施意见》,鼓励社会资本以特许经营、参股控股等多种形式参与重大水利工程建设运营。并要求完善水利信贷风险分担机制以及融资担保体系,鼓励符合条件的企业通过IPO、企业债券、项目收益债券等多种方式筹措资金。

《意见》明确,除法律、法规、规章特殊规

定的情形外,重大水利工程建设运营一律向社会资本开放。只要是社会资本,包括符合条件的各类国有企业、民营企业、外商投资企业、混合所有制企业,以及其他投资、经营主体愿意投入的重大水利工程,原则上应优先考虑由社会资本参与建设和运营。但综合水利枢纽、大城市供排水管网的建设经营需按规定由中方控股。

在税收优惠方面,《意见》规定,社会资本参与的重大水利工程,符合《公共基础设施项目企业所得税优惠目录》、《环境保护、节能节

水项目企业所得税优惠目录》规定条件的,自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起,第一年至第三年免征企业所得税,第四年至第六年减半征收企业所得税。

《意见》同时要求完善主要由市场决定价格的机制,对社会资本参与的重大水利工程供水、发电等产品价格,探索实行由项目投资经营主体与用户协商定价。鼓励通过招标、电力直接交易等市场竞争方式确定发电价格。加大重大水利工程信贷支持力度,完善贴息政策。允许水利建设贷款以项目自身收益、借款人其他经营

性收入等作为还款来源,允许以水利、水电等资产作为合法抵押担保物,探索以水利项目收益相关的权利作为担保财产的可行性。积极拓展保险服务功能,探索形成“信贷+保险”合作模式。

与此同时,完善水利信贷风险分担机制以及融资担保体系。进一步研究制定支持从事水利工程建设项目的企业直接融资、债券融资的政策措施,鼓励符合条件的上述企业通过IPO、增发、企业债券、项目收益债券、公司债券、中期票据等多种方式筹措资金。

# 中行预计未来可能降准2-3次

□本报记者 陈莹莹

中国银行30日发布的《2015年二季度经济金融展望报告》(以下简称《报告》)预计,二季度GDP增长7.2%左右,CPI上涨1.3%左右。由于存款准备金一直发挥着对冲外汇占款增减、平滑基础货币规模的作用,因此在外汇占款减少的情况下,降低存准是央行补充流动性缺口的对冲性手段。未来可能需要降准2-3次。预计今年的人民币信贷增速不会低于去年,应在13%-14%之间,新增人民币贷款在10万亿-11万亿元。

报告还建议财政政策加力增效,释放更多有效需求。二季度,财政政策将加大力度。同时,继续减税降费,纵深推进投融资、财税体制改革,加快培育“双引擎”。在经济新常态下,政府将着力平衡好地方政府债务管理与稳增长之间

的关系:一方面,建立一般债务和专项债务相结合的规范的地方政府债务举借机制。建立和完善“自发自还”地方政府债券的定价机制和市场化约束机制,加快建设权责发生制政府综合财务报告制度等。另一方面,妥善处理存量债务和在建项目后续融资。将清理甄别后的存量债

务分类纳入预算管理,并逐步置换存量债务,以降低利息负担,优化期限结构。同时,设置过渡期,避免资金链断裂,防范财政金融风险。

另外,报告还预计房地产调控政策趋于放松,一是加大对改善性住房需求的支持,对于首套房的准入标准、二套房 的判定标准或将有所

# 民生银行去年净利增长5.36%

□本报记者 任晓

30日,民生银行发布的2014年业绩报告显示,截至报告期末,民生银行集团实现归属于母公司股东的净利润445.46亿元,同比增加22.68亿元,增幅5.36%。

截至2014年末,民生银行集团资产总额40,151.36亿元,比上年末增加7,889.26亿元,增幅24.45%;负债总额37,673.80亿元,比上年末增加7,454.57亿元,增幅24.67%;贷款和垫款总额18,126.66亿元,比上年末增加2,384.03亿元,增幅15.14%;客户存款总额24,338.10亿元,比

变化。二是多措并举,积极消化库存。例如,实物保障与 货币补贴并举,把一些存量房转为公租房和安置房。部分存量过高的三、四线 城市还将进一步采取降低公积金申请门槛、放松买房落户、税费补贴等手段促 进存量住房的消费。

三是继续加大棚户区改造力度。

## 港股昨日成交猛增

据港交所公告,港股通成交金额昨日创新高,达到55.93亿港元,是自2014年11月17日沪港通开通以来最高。港股通的每日额度使用亦创新高,达人民币25.59亿元。沪股通和港股通成交金额则共达人民币131.97亿元。

香港股市方面,昨日股市市值达26.64万亿港元,创历史新高。证券市场成交额亦创今年新高,达1,417亿港元。(黄莹颖)

## 沪港通信息服务持续优化

为了更好地满足内地投资者对港股行情的信息需求,香港交易及结算所集团全资附属成员机构香港交易所资讯服务有限公司与上海证券交易所(上交所)资讯业务附属公司上证所信息网络有限公司(上证信息)在2015年3月27日签订信息供应商牌照协议。

协议已于2015年3月27日起开始生效。上证信息成为香港交易所信息供应商后,将通过云平台向内地券商商及内地个人用户提供香港证券市场的10档价格深度实时串行情服务。

在推出按日收费计划的同时,香港交易所亦推出了一系列针对沪港通的市场数据推广计划,其中包括向港股通证券商提供的固定月费服务计划,内容包括5档合格港股通股份的股票行情,以满足内地投资者对港股行情的不同数据服务需要。

香港交易所集团行政总裁李小加称:“未来我们还将持续优化沪港通的配套服务,为两地市场及投资者互联互通提供更大便利。”

上交所总经理黄红元说:“更好地服务两地投资者是上交所优化沪港通业务的重要方向。很高兴上交所信息公司与香港交易所资讯公司达成此项合作,今后双方将以此为契机,不断深化在信息、数据等领域的合作,携手为两地投资者提供更丰富、更便利的信息服务。”(黄莹颖)

## 重庆股转中心孵化板揭牌

3月30日,重庆股份转让中心(OTC)孵化板正式揭牌,将为中小微企业提供股权报价、多样化融资和市场培育等资本市场基础服务,105家中小微企业在孵化板上正式上线。重庆OTC还与两江股权基金投资公司、高技术创业公司签署战略合作协议,共同服务于中小微企业。

据介绍,孵化板挂牌门槛不限企业类型,不限经营体制、不限发展阶段、不限行业,将针对企业基本发展条件及创投、天使孵化等的投融资对接,为企业提供包括企业规范运作、品牌定位、形象展示、融资对接、资本市场运作指导等全方位“融资”和“融智”服务。企业从提出申请到挂牌上市,最快只需半个月左右,企业挂牌后将采取“线上展示,线下交易”的方式。

重庆股份转让中心董事长崔坚表示,孵化板的成立将构建重庆股份转让中心“一市两板”的市场架构,是从交易平台向资本中介转型的第一步,今后将推动与各方合作,在各区县、各园区建立中小企业挂牌基地。此外,孵化板成立还将强化区域市场的落地优势,突出其在信息统筹、贴近企业的服务特色,为中小微企业基础数据库建设提供支撑。(周渝)

## 埃及申请加入亚投行

财政部30日消息,埃及正式宣布申请作为意向创始成员国加入亚投行,并向中方提交了书面确认函。作为亚投行意向创始成员国首席谈判代表会议的主席,中方正根据多边程序征求现有意向创始成员国的意见。如顺利通过,埃及将于4月14日正式成为亚投行意向创始成员国。(赵静场)

## 中证申万一带一路等指数下月发布

中证指数公司将于2015年4月23日发布中证申万一带一路主题投资指数、中证申万高铁主题投资指数以及中证申万白酒行业投资指数。据悉,上述三条指数是由中证指数公司与上海申银万国证券研究所有限公司根据2014年12月签署的指数合作协议合作开发完成。三条指数最新一期样本数分别为47只、39只以及13只,样本总市值分别为2.3万亿、1.55万亿以及0.5万亿,样本自由流通市值分别为0.8万亿、0.6万亿以及0.2万亿。(周松林)

## 上证50中证500期指合约将上市

继此前证监会同意中国金融期货交易所(以下简称中金所)挂牌上证50、中证500股指期货合约后,中金所3月30日发布了《关于上证50、中证500股指期货合约上市交易有关事项的通知》。《通知》称,上证50和中证500股指期货合约自2015年4月16日起上市交易,首批上市合约约为2015年5月、2015年6月、2015年9月及2015年12月合约,挂盘基准价由中金所在合约上市交易前公布。上证50、中证500股指期货各合约的交易保证金为合约价值的10%。《通知》明确,上证50和中证500股指期货合约交易的手续费标准暂定为交易金额的万分之零点二五,交割手续费标准为交割金额的万分之一,此外,《通知》要求各会员单位要认真做好上证50和中证500股指期货合约上市交易的各项准备工作,严控市场风险,确保后续股指期货平稳上市。(王辉)

□本报记者 费杨生

中国人保集团公司副总裁盛和泰3月30日表示,将加大固定收益类资产尤其是非标资产配置;权益投资方面会把银行优先股作为配置选择,并加大对“一带一路”战略实施所带来的投资机会和投资项目把握。

# 中国人保:加大非标资产配置

在当日举行的业绩说明会上,盛和泰表示,人保集团的国际化首先是保险业务的国际化,以此带动机构的国际化;在投资项目的选择上,更多侧重于具有地缘优势的国家、项目;围绕走出去和“一带一路”战略,侧重与大型企业和机构合作。

此外,针对去年获准设立的人保香港资

产管理公司,人保资产副总裁石新武透露,经过了这么长时间的筹备,将很快获得相关牌照,之后就会开业,相关的投资系统也已经基本准备到位。

年报显示,2014年,中国人保集团实现总保费3491.7亿元,同比增长14.0%;集团合并净利润连续六年创历史新高,达187.2亿元,同比增

长55.2%;每股收益0.31元,同比增长61.4%;总投资收益率达6.0%,同比上升0.8个百分点,创2008年以来新高。人保财险实现净利润151.15亿元,同比增长43.2%;综合成本率为96.5%,同比下降0.2个百分点;投资收益大幅增至137.67亿元,同比增长42.3%,总投资收益率为5.2%,同比上升1.0个百分点。