### 专家指出,二套房个贷首付比例下调至四成并非"刺激性政策"——

# 松绑刚需符合百姓期待

本报记者 陈果静



首套房用公积金贷款首付比例降低、二套房个贷首 付比例下调、个人转让住房免征营业税期限缩短……多 部门联动, 打出促进房地产市场平稳健康发展的组合 拳, 凸显"分类指导, 因地施策"的调控意图, 传递出 支持自住和改善性住房需求的明确信号——

3月30日,经国务院批准,央行、住 建部、银监会联合发布《关于个人住房贷 款政策有关问题的通知》(以下简称"《通 知》"),下调了住房公积金和第二套商业 性个人住房贷款最低首付款比例。

《通知》称,对拥有一套住房且相应 房贷未结清的居民家庭, 改善性自住房 最低首付款比例调整为不低于40%。此 前,二套房商业贷款首付比例为不低于 60%, 北上广深为70%。

此次调整后,首套普通自住房公积 金贷款不再区分面积,统一调整为最低 首付款比例20%。在此之前,首套普通 自住房公积金贷款90平方米以下的,最 低首付款比例为20%;90平方米以上 的,最低首付款比例为30%。《通知》 还支持二套房购房者申请公积金贷款, 对拥有一套住房并已结清相应购房贷款 的缴存职工家庭,为改善居住条件再次 申请住房公积金委托贷款购买普通自住 房的,最低首付款比例为30%。

#### 政策并非"刺激性"

中国银行国际金融研究所副所长宗 良认为,这一政策,是落实今年《政府 工作报告》提出的"支持居民自住和改 善性住房需求"的重要举措,体现了稳 增长的意图,并非所谓"刺激性政策"。

随着房地产市场进入调整期,区域 分化有所加剧,此前一系列抑制房地产 市场过热的政策已经不适用当前房地产 市场的供求状况。2014年9月,央行出 台了"287号文", 放宽住房贷款首套房 认定标准,支持居民家庭合理的住房消 费,对促进刚性住房需求的释放起到了 积极作用。此次《通知》则是"287号 文"的延续。

"随着我国城镇化快速发展和居民收 入水平提高,对住房的刚性需求和改善 性需求还有巨大的空间。"中国民生银行 首席研究员温彬认为, 自去年以来, 我 国房地产投资增速放缓,库存上升,房 价有所回落。虽然去年9月央行已经对 房贷政策进行了调整,但鉴于二套房首 付比例过高,依然限制了改善性需求的

与此同时, 我国居民家庭的储蓄率 仍然较高、杠杆率较低, 财务状况稳 健,有能力扩大房贷杠杆。在此背景 下,调整个人住房贷款政策,支持合理 住房消费,对稳增长、促改革、调结 构、惠民生具有重要意义。

温彬认为,此次下调二套房最低首 付比例、再结合近期央行的两次降息, 可以有效提高居民购房能力、降低还贷 压力,有利于改善民生,同时也有利于 房地产市场的平稳健康发展。

#### 调控避免"一刀切"

此次政策也在着力避免"一刀切"

的单向调整。在下调住房公积金和二套 房贷首付比例的同时, 政策也更加注重 采取市场化、正常化、长效化的方式。

"全国不同地区和城市房地产市场有 不同特点, 如一些一线城市需求较为旺 盛,而二、三线城市需求偏弱,需要根 据不同的情况灵活调整。"宗良表示。

过去房价上行期间,在调整住房信 贷政策时, 住房信贷政策主要配合房地 产宏观调控,刚性比较强,多是短期应 急举措,且调整方式也多是与行政化措 施相结合。而我国幅员辽阔,不同地 区、不同城市情况各异,各地房地产市 场周期也不一致,区域分化将成为今后 较长时期内房地产市场运行的新常态。

"此次调整给市场留下了空间,不同 地区和不同金融机构能够灵活调整。"宗 良认为。今年的《政府工作报告》提 出,要"坚持分类指导,因地施策"。也 就是说, 住房信贷政策要充分考虑当地 房价波动、信用环境、个人住房贷款不 良率、房地产市场供求关系、居民收入 水平、改善性需求弹性、贷款风险保障 程度等宏观审慎因素,进一步完善区域 性、差异化的住房信贷政策,以适应各 地不同情况,避免"一刀切"式的单向

业内专家建议,今后住房信贷政策 调节要采取更加市场化的方式, 更多依 靠市场自律机制, 更加尊重市场主体的 意见, 既充分发挥市场化的作用, 又避 免市场无序竞争。

#### 房地产金融回归常态

"目前,我国房地产市场已从供过于 求向供求基本平衡转变, 前期为抑制房 价过快上涨而采取的非常规房贷政策, 也需要根据市场变化回归到常态。"温彬

相对于财政政策和货币政策,最低 首付款比例调整政策在应对房地产波动 方面具有针对性强、成本小、效果好等 优势。作为重要的宏观审慎工具之一, 最低首付款比例已被多个经济体引入监 管实践。目前,全球陆续有20多个发 达和新兴经济体将设置最低首付款比例 作为宏观审慎工具实施,英国等国目前 也在考虑把设定最低首付款比例引入到

业内专家认为,目前我国住房信贷 政策非常稳健。"从国际上看,调整 后,二套房最低40%的首付比例仍然是 比较审慎的,能够防止投机性需求的膨 胀。"温彬表示。此外,我国第一套商 业性住房贷款最低首付比30%,在国际 上也处于合理水平。从国际经验看,个 人住房贷款最低首付比一般在20%至

对于未来趋势, 宗良认为, 随着房 地产金融市场回归本源,房地产市场将 还原到正常状态,需求能够正常释放, 并将促进房地产市场平稳发展。



央行、住建部、中国银行业监督管理

二套房个贷首付比例降低

拥有1套住房且相应购房贷款未结

清的居民家庭,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

委员会联合发布《通知》一

# 营业税免征期五年变两年

新政策今日起执行

本报北京3月30日讯 记者曾金华 报道:财政部、国家税务总局今天发布 通知说,经国务院批准,决定从3月31 日起调整个人住房转让营业税政策,其 中个人转让普通住房免征营业税的条 件,由此前的购买5年以上(含5年), 下调为购买2年以上(含2年)。

根据通知,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。新政策 自2015年3月31日起执行。

此前,个人住房转让营业税政策执行 的是财政部、国家税务总局2011年1月 发布的规定。根据该规定,个人将购买不 足5年的住房对外销售的,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

人将购买超过5年(含5年)的普通住房 对外销售的,免征营业税。

"新政策将免征营业税的条件缩短了 3年,力度很大,降低了住房转让成本,鼓 励个人住房转让,有利于促进房地产市场 健康发展,满足不同层次、尤其是中低收 入阶层的住房需求。"财政部财政科研所 副所长白景明认为,新的营业税政策将扩 大个人住房交易,带动各地特别是较不发

对地方税收收入的直接影响,中国社科 院战略研究院税收研究室主任张斌表 示,个人住房转让营业税在整个税收收 入中所占比例很小, 因此, 对地方税收 收入影响不大。

两部门通知表示,上述普通住房和 非普通住房的标准、办理免税的具体程 序、购买房屋的时间、开具发票、差额 征税扣除凭证、非购买形式取得住房行 为及其他相关税收管理规定,按照有关

达地区房地产市场的活跃。 对于个人住房转让营业税政策调整

### 二手房交易或更活跃

本报记者 亢 舒

连日来,有关房地产的政策密集出 台,会给房地产市场带来哪些影响?业内 人士认为,商业贷款二套房首付从六至七 成降至四成,公积金贷款第二套降至三成 的政策,将促使改善性需求的释放。

中国房地产估价师与房地产经纪人 学会副会长柴强认为,二套房首付降至四 成,降低了二套房购房门槛,增加了具有 改善性需求人群的付款能力,会增加购房 人群。我爱我家集团副总裁胡景晖认为, 新政策从支持首次置业拓展到改善型人 群。改善型需求中,中大户型的销售有望 更多

财政部、国家税务总局3月30日发 布的通知则明确规定,个人转让普通住房 免征营业税的条件,由此前的购买5年 以上(含5年),下调为购买2年以上 (含2年)。中原地产首席分析师张大伟 认为,以北京为例,有30%左右的二手 房房源是需要缴纳营业税的,5年内再 交易房源,这其中又有60%是2年至5 年房源。根据政策调整,这部分2年至5 年内再交易的房源未来将明显减少税费 支出,减少的税费支出平均将达10万元 至15万元。胡景晖也认为,买房人不用 再承担业主转嫁的营业税成本,购房人 负担下降, 二手房市场将迎来活跃期。

中国房地产业协会副会长冯俊认 为,应该看到稳定住房消费不仅仅是经 济行为, 更是改善民生的必需。政府态 度非常明确,就是要鼓励并满足有改善 居住环境需求的、特别是中低收入家庭 的住房消费, 既改善民生, 也促进房地 产市场健康稳定发展。

# 银行跟进冷热有别

面对房贷新政,各家银行将如何应 对?《经济日报》记者采访调查发现,银 行反应并不像外界想象的那样整齐划 一。特别是随着业务所在地域的房地产 市场活跃程度不同,银行的应对存在着 较为明显的"温差"

有关部门通知出台的当天,浙商银行 就推出了配套的二套房贷优惠政策。根 据该行的优惠政策,购房者在购买普通住 房时(总价在500万元以下的公寓),首付 比例最低为40%,利率下限为基准利率 的 0.7 倍。据浙商银行有关人士介绍,利 率下限优惠范围,目前暂为购买与该行有 开发贷款合作的楼盘的优质客户。

不过,也有专家表示,部分银行出 于严格风险管理和提升信贷资产质量的 考量,可能会十分谨慎。同时,考虑到

银行对应调整方案需要有一个磨合、细 化的过程,有的银行配套方案出台时间 可能会在数周之后。

中国人民大学财政金融学院副院长 赵锡军向《经济日报》记者表示,"面对 新政,不同类型、不同地区的银行会有 所差异。"比如,在改善性需求较为活跃 的地方,银行放宽贷款比例的积极性会 更高一些。

赵锡军表示,整体来看,个人按揭 房贷的资产质量相对较高,长期以来也 是各家银行金融机构业务"争夺"的重 点,"当然,各银行放贷的意愿,与其市 场竞争力、资本来源、资本成本及宽裕 程度等因素密切相关。如果这些资源较 为充沛,银行将会有很大热情将房贷业 务做得更大。"

# 上海月最低工资升至2020元

不含社会保险费住房公积金

新华社上海3月30日电 (记者周蕊) 上海 市政府30日晚间发布,从今年4月1日起,上海将提 高多个"民生标准",其中劳动者月最低工资标准将 从目前的1820元调整为2020元,小时最低工资标准 从17元增至18元。这是上海第22次提高最低工资

上海市人社部门在解释新的最低工资标准时指 出,上海月最低工资标准不含劳动者个人依法缴纳的 社会保险费和住房公积金,这些应由用人单位另行支 付。劳动者延长工作时间的加班费,中班、夜班、高 温、低温、有毒有害等特殊工作环境、条件下的津贴 等也不作为月最低工资标准的组成部分。

记者了解到,从4月1日起提高的"民生标准" 还有多项。比如,失业保险金,调整后,第1-12个 月失业保险金三档标准每档增加190元,分别提高到 1255元/月、1310元/月、1360元/月;第13-24个 月的失业保险金标准为第1-12个月的失业保险金标 准的80%, 并按照高于本市城镇"低保"标准10元 左右确定托底标准。

此外,从4月1日起,2015医保年度职工医保 统筹基金最高支付限额从36万元提高到39万元, 最高支付限额以上的部分,仍由地方附加医疗保险 基金支付80%。就业补助、工伤保险标准也相应

# "一元游"卖的是啥药

本报记者 郑 彬

"本来想趁着春节放假外出旅行,可动辄七八 千元的费用,着实让我心疼。这几天,我看到有 促销活动,就抱着试一试的心态,发动好友在朋 友圈转发了几次,没想到三四千元的跟团价被砍 到了1元。"在北京工作的张培告诉《经济日报》

只花1元钱,不仅可以玩转各大景点,还可以享 受一趟国外旅行。近段时间,一些在线旅游企业频频 打出"一元游"的噱头吸引眼球。这种低价销售方 式,引起了国家旅游局的注意。针对同程、途牛这两 家旅游网站在互联网上以低价招徕游客的经营行为, 3月25日,国家旅游局已经责成江苏省相关旅游部门 约谈。而途牛方面也收到了来自南京市旅游委关于停 止"1元出境游"业务的整改通知书。

喧闹背后,是对"一元游"不可忽视的争议。北 京市民张翠霞就提出了疑问,"这近乎'零负团费', 会不会有很多隐形消费的项目?""1块钱现在在超市 连瓶水都买不来,同程用1元竟然搞门票活动,让游 客觉得1块钱就能出去玩,我们做传统旅行社的怎么 活?"一位旅行社老总感叹,电商这样做"把旅游行 业的价格体系都搞乱了"。

有专家表示, 互联网时代充分的市场竞争是必要 的,但要在法律允许的框架内进行。针对"一元出境 游"问题,南京市旅游委质量管理处处长唐勇告诉记 者,旅游法有明确规定,不得以不合理的价格,或低 于成本的价格来开展经营活动。很显然"一元出境 游"、"白菜价"、"超低价"等类似宣传违背了相关法 律规定, 扰乱了旅游市场。

唐勇介绍说,"从目前我们统计的数据来看,针 对'一元出境游'的投诉占了50%以上。应该说, 有的旅游服务机构降低了服务质量,造成了广大游 客权益的侵害,这是对消费者的不负责任。"对 此,国家旅游局相关负责人表示,近期将部署开展 对以"不合理低价"为主要特征的扰乱旅游市场秩 序行为的专项整治。

## 现初

### 汽油是怎样炼成的



近日, 北京燕山石化举办公众开放日活动。图 为活动当日, 小朋友在工作人员带领下参观燕山石 化厂区。该活动通过深入介绍、实地参观、亲身感 受等方式, 让公众对炼化生产运营有科学、客观、 本报记者 赵 晶摄

本版编辑 胡文鹏 李 瞳