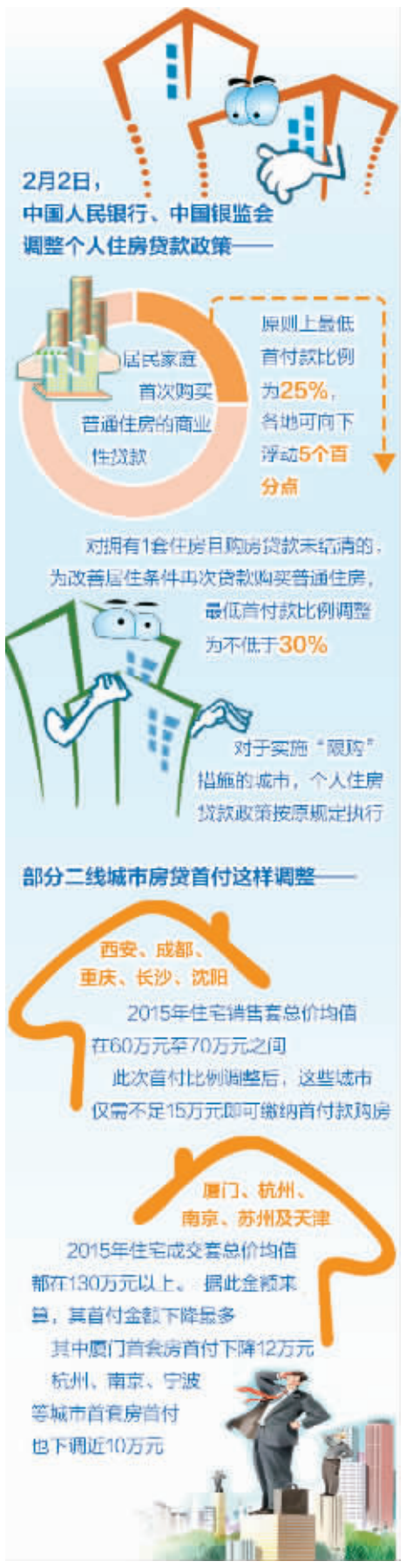
不限购城市首套房贷首付最低降至两成，二套房贷降至三成——

房贷新政力求“一举三得”

本报记者 张 忱



2月2日，中国人民银行、中国银监会公布个人住房贷款调整的通知，要求在不实施限购的城市，居民家庭购买首套普通住房的商业性个人住房贷款，在最低首付25%的基础上可再下浮5个百分点；对拥有1套住房且房贷未结清的家庭，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于30%。对于实施限购措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

业内专家认为，在房地产市场分化较为明显的背景下，房贷新政体现了“分类指导、因地施策”的原则，降低了贷款购房的资金门槛，帮助有需求的家庭更早实现购房愿望，有利于惠民生，也有利于去库存和稳增长，可谓“一举三得”。

政策精准发力

中国社会科学院金融研究所所长助理董裕平分析，整体上房地产发展高峰期已经过了。“虽然2015年比2014年有回升，但回升是结构性的”。一线城市和重要省会城市，住宅销售明显增长，但三四线城市的销量则大幅下降。针对这种分化，此次新政对限购城市与不限购城市分类施策，政策方向和用力点可谓精准。

业内专家表示，以前的政策措施趋于严格，主要目的是抑制房地产过热、控制房价上涨。随着当前房地产市场进入调整期，区域分化有所加剧，相关政策已经不适应形势需要，对部分家庭改善性购房需求产生了一定抑制，应该及时予以调整。

民生银行首席研究员温彬表示，化解房地产库存是2016年的五大重要任务之一。此时出台该项政策，对惠民生和稳增长具有双重作用。

从国际经验看，个人住房贷款最低首付比一般在20%至30%之间，且有些发达国家可以通过要求购买抵押按揭保险，将最低首付款比例降至20%以下。在本次政策调整前，我国首次购买住房的商业性住房贷款最低首付比25%，在国际上也处于合理且较为审慎的水平。

满足合理需求

2015年，中国人民银行曾两次下调商业性个人住房贷款的最低首付款比例。业内专家认为，在城镇化进程中，新增城镇人口尤其是农民工等新市民的购房潜在需求比较大。同时，随着收入提高，改善性住房需求也在不断增长。此次政策进一步下调个人住房商贷最低首付比例，有利于支持居民合理住房需求。

温彬表示，随着城乡居民收入水平的提高和城市化进程加快，居民住房刚性需求和改善性需求旺盛，央行按照“分类指导，因地施策”的原则，针对非“限购”城市降低住房贷款首付比例，有助于提高居民购房能力。

董裕平认为，新政可以让部分家庭提前实现购房愿望。他分析，如果一个购房者需要买一套100万总价的房子，过去需要的首付款为25万元，而现在首付降低到了20万元。虽然总负担没有减轻，但现在需要一次性缴纳的金额少了。这让处于购房边缘的居民家庭，比如说部分需要在家乡县城买房的农民工家庭，能够提前实现购房愿望。

业务风险可控

对于银行来说，首付比例调低之后，该如何把握个人房贷业务的风险？根据政策要求，各地银行应结合多种因素，比如各省级市场利率定价自律机制确定的最低首付款比例要求以及本机构商业性个人住房贷款投放政策、风险防控等等，并根据借款人的信用状况、还款能力等合理确定具体首付款比例和利率水平。

业内专家表示，此次政策调整进一步强调商业银行自主决策、风险自担。董裕平认为，目前，个人房贷不良率极低，基本上都是各家银行的优质资产。说明此前银行对个人房贷业务的风险管控是比较有效的。现在虽然首付比例下调到了最低20%，还是能起到“风险屏障”的作用。但各家银行还是要根据各个地方的不同情况，做好风险审慎评估，并在政策范围内调整首付比例，灵活开展业务，有效防控风险。

市场人士分析房贷新政后续影响认为——

楼市继续回暖 走向仍会分化

本报记者 亢 舒

针对非限购城市降低住房首付款比例举措出台，将给房地产市场带来哪些影响？接受《经济日报》记者采访的市场人士普遍认为，这一措施将有利于支持合理住房消费，有利于房地产“去库存”，进而促进房地产市场平稳健康发展。

从国家统计局的数据看，2015年12月份70个大中城市新建商品住宅与上月相比上涨的城市有39个，12月份房价总体继续上涨。中原地产首席分析师张大伟认为，新政出台将使房地产市场在2016年上半年继续回暖。

如果把非限购城市分为三类：一线城市的周边城市、二线城市中的热点城市，以及其他二线城市和三四线城市。新政分别会给这些城市的房地产市场带来哪些影响呢？

业内专家表示，第一类城市的房价有可能会随着新政的出台有较为明显的增长。这些地区本身就紧靠一线城市，由于一线城市限购措施严厉，加上一线城市房价处于高位，会使需求外溢。比如北京周边的燕郊，购房需求可能进一步释放。

对于第二类城市，亚豪机构市场总监郭毅认为，“新政将给这些城市人群带来安居机会，由于购房首付压力可以减小，将促进这些城市住宅市场成交量提升，随着交易量回暖，房价也可能随之稳步上升”。如一些东部沿海城市，省会城市，计划单列市等。这些城市特征是城市综合实力较强，城市人口流入规模相对较大，因此房地产需求相对旺盛。

对于第三类城市而言，市场人士分析认为，新政可能对“去库存”会有带动作用，但总体而言效果不一定十分明显。中国房地产业协会原副会长朱中一表示，这些存量消化压力大的城市还在“软着陆”的过程中，消化这些库存尚需时日。

热点点击

食品安全形势稳中趋好

去年食安监督抽检合格率达96.8%

本报北京2月2日讯 记者吉蕾蕾报道：国家食品药品监督管理总局副局长滕佳材在今天召开的国家食品安全抽检工作新闻发布会上表示：“2015年食品安全监督抽检合格率达96.8%，比2014年上升2.1%，一定程度上反映了我国食品安全整体形势稳中趋好。”据介绍，2015年，国家食药监总局在全国范围内组织抽检了172310批次食品样品，抽样品种覆盖25个食品大类，其中，粮、油、肉、蛋、乳等大宗日常消费品合格率均接近或高于平均水平。

数据显示，在25个食品大类的抽检批次中，乳制品共抽检了9350批次，合格率达99.5%；食用油、油脂及其制品抽检9510批次，合格率达98.1%；日常消费量较大的蔬菜及其制品的样品合格率达95.6%。与2014年相比，25类中样品合格率升高的食品品种有19类，其中饮料、豆类及其制品、餐饮食品和酒类的升幅较大。

触“网”更有“钱”途

报告显示拥有互联网+业务企业过半盈利

本报北京2月2日讯 记者余颖报道：中国市场监督管理学会今天首次发布《2013和2014年度企业年报分析报告》。报告显示，2014年度小微企业年报数量达1088.54万户，同比增长27.14%。专家表示，这组数据表明“大众创业，万众创新”政策成效初显，小微企业健康发展的外部环境正在加速形成。

值得一提的是，报告还显示，2014年从事网络经营，或拥有网店、网站企业数量稳步增加，此类企业盈利比例为51.94%，而没有互联网+业务的企业盈利比例仅为39.09%。

从产业结构上看，2014年度第三产业企业开业率最高，为95.14%，第二产业开业率次之，为93.31%，第一产业开业率较低，为93.06%。从行业来看，金融业、科学研究和技术服务业、信息传输、软件和信息技术服务业等现代化服务业开业率较高，采矿业、制造业和农业开业率较低。报告也显示，东北企业经营形势不乐观。全国各区域对外投资企业数量均有所增长，只有东北地区除外。

中国社会科学院社会学研究所副研究员田丰认为，创业期的企业发展有着自身的特殊规律，商事制度改革应该尤其关注帮助市场主体如何突破创业期的发展瓶颈。

打好普惠金融攻坚战

——访中国银监会党委副书记、副主席周慕冰

本报记者 郭子源

权威访谈

近日，国务院发布《推进普惠金融发展规划（2016—2020年）》（以下简称《规划》）。为何将普惠金融上升至国家级战略规划层面？我国普惠金融的发展现状如何？有哪些重点、难点领域？未来将如何推进？中国银监会党委副书记、副主席周慕冰日前接受《经济日报》记者专访，对此进行了解读。

记者：您认为普惠金融的发展对经济社会发展有何重大意义？

周慕冰：大力发展普惠金融，有利于促进金融业可持续均衡发展，推动经济发展方式转型升级，增进社会公平和社会和谐。

党中央和国务院高度重视普惠金融发展。2013年十八届三中全会明确提出“发展普惠金融”，2015年《政府工作报告》中提出“大力发展普惠金融，让所有市场主体都能分享金融服务的雨露甘霖”。

制定《规划》是金融更好服务于我国全面建成小康社会的前提。当前，我国已进入全面建成小康社会的关键时期和深化改革、加快转变经济发展方式的攻坚阶段，积极稳妥推进普惠金融发展在促进金融业可持续均衡发展、经济发展方式转型升级、增进社会公平和社会和谐等方面都具有重要的现实意义和深远的历史意义。

记者：发展普惠金融的重点、难点领域在哪儿？还面临哪些不足？

周慕冰：发展普惠金融的重点和难点在于解决重点领域、薄弱环节和特殊群体的金融服务问题，特别是要促进金融资源向“三农”、小微企业、贫困地区、特殊人群等重点领域倾斜。

近年来，银监会引导银行业立足改善民生，持续提升金融服务的普惠性。

一是有效改善小微企业金融服务。坚持正向激励的监管导向，创新差异化监管政策，激发银行业服务小微企业的内生动力，提升小微企业贷款覆盖率和申贷获得率，着力解决“融资难”问题；通过加强存贷款定价管理、清理收费项目、缩短融资链条、提高贷款审批和发放效率等措施，降低融资成本，着力解决“融资贵”。

二是重点引导银行业强化支农服务政治责任，适应农村实际、农业特点、农民需求，稳步推进农村金融体制改革，增加涉农信贷投放，培育发展新型农村合作金融，持续推进乡镇基础金融服务全覆盖，并向村一级有效延伸，提升金融服务“三农”能力。

三是贯彻落实中央扶贫开发工作会议精神，研究制定关于银行业金融机构积极投入脱贫攻坚战的指导意见，指导各级监管部门和银行业金融机构充分发挥金融服务对促进贫困地区人民群众脱贫致富、区域经济社会可持续发展的促进作用。引导银行业金融机构坚持“精准”原则，突出对贫困地区、贫困人口和特殊群体的特惠政策安排。

近年来，我国普惠金融取得了积极进展，金融服务的覆盖面、可得性和便利度均有所改善，但是我国普惠金融发展仍面临诸多问题与挑战：一是普惠金融服务不均衡，金融资源向经济发达地区、城市地区集中的特征明显。二是普惠金融体系不健全，金融法律法规体系仍不完善，直接融资市场发展相对滞后，政策性金融机构功能未完全发挥，金融基础设施建设有待加强。三是普惠金融的商业可持续性不显著。

记者：针对上述不足以及重点领域和难点任务，《规划》开出了一系列“药方”。具体到“三农”和小微领域，如何有效新增或盘活信贷资源？

周慕冰：银监会已出台了一些政策将新增或盘活的信贷资源配置到小微、“三农”领域。一是明确信贷增长目标。2008年银监会提出小微企业贷款增量和增速的“两个不低于”目标，2015年将工作目标调整为“三个不低于”，由单纯考察小微企业贷款增长量，调整为更加注重贷款覆盖面和可获得性；2009年开始，银监会对涉农信贷投放执行“两个不低于”（增量高于上年、增速高于各项贷款平均增速）的目标，到2013年末连续5年实现目标。最近两年，在监管部门大力引导下，涉农信贷当年新增每年接近3万亿元，涉农贷款投放继续保持良好的增长态势。

二是拓宽信贷资金来源。支持商业银行发放小微企业、“三农”专项金融债，同时，常态化推进银行信贷资产证券化，优化信贷结构，盘活贷款存量，将腾挪出的资金主要用于支持小微企业与“三农”。

记者：《规划》提出，为了更好地实现规划目标，将围绕重点领域、重点人群实施一批专项工程。这些工程涉及哪些领域？将如何实施？

周慕冰：普惠金融涉及诸多领域的改革创新，《规划》明确，对难点创新要坚持先试点，试点成熟后再推广。

重点推进的专项工程包括：推动金融知识扫盲工程。以小学到大学的学生，以及潜在使用金融服务的低中收入人群、老年人为目标人群，开展金融知识普及教育。同时，开展对金融消费者的面对面金融咨询服务，以提升金融服务的深度。

推动移动金融工程。推广基于安全芯片的手机银行、手机信贷等移动金融应用及网上银行，提升移动金融交易量，推动移动金融在电子商务、公共服务等领域的广泛应用，解决物理网点铺设困难地区的金融服务覆盖问题。

就业创业金融服务工程。引导金融机构、鼓励股权众筹创新支持创业农民、创业大中专学生、残疾劳动者等初始创业者，支持小微企业技术创新。

推动扶贫信贷工程。针对贫困人口创新发展扶贫小额信贷，针对残疾人创新发展康复扶贫信贷，提供免抵押、免担保、财政贴息的信用贷款，建立风险补充机制和激励机制，促进扶贫小额信贷在贫困地区健康可持续发展。

记者：下一步相关部门将采取哪些具体措施助力普惠金融发展？

周慕冰：银监会将会同有关部门，一是加快建立普惠金融统计和分析监测体系，探索普惠金融考核评估体系，促进小微企业、“三农”、贫困人口、特殊群体等薄弱领域的金融服务有效改善。

二是继续协调完善小微企业各项扶持政策，细化和改进差异化的监管政策框架，把握好促发展和防风险的辩证关系，引导银行业金融机构单列信贷计划、拓宽服务渠道、优化网点布局、丰富服务手段、支持创业创新，促使金融资源优先和集中投向最需要融资支持的小微企业。

三是加快开展偏远农村地区基础金融服务全覆盖工作，进一步明确机构定位，落实责任分工，丰富农村金融服务主体，强化农村金融差异化监管，加大对涉农重点领域的金融支持，充分发挥金融服务对促进贫困地区人民群众脱贫致富、区域经济社会可持续发展的促进作用。

微聚焦

设“工商旅游分局”将带来啥改变

本报记者 郑 彬

春节假期将至，旅游将成为更多消费者的度假选择。因此，国家旅游局牵头，公安部、工商总局等参与推广“工商旅游分局”的消息，引发了广泛关注。为何要成立工商旅游分局？其成立将给旅游市场带来哪些改变？《经济日报》记者就此进行了采访。

2015年，我国旅游市场火爆异常，接待国内外旅游人数或超41亿人次，旅游总收入可达4.13万亿元。但与此同时，“青岛大虾”“天价××”等新闻时时见诸报端。游客在旅游中合法权益受到侵害时，往往面临投诉无门、投诉成本高、周期长等难题，不少人只好选择忍气吞声。

国家旅游局监督管理司负责人表示，成立工商旅游分局，就是把工商的专属职能因地制宜地融入旅游市场监管中，使工商的职能服务于旅游市场秩序整治工作。这适应了旅游产业面宽、点多、分散的现状，符合旅游市场综合监管的需要。其实早在1988年，广西桂林市就成立了工商局旅游市场管理分局。据了解，这一机制的建立切实起到了保护消费者权益、化解旅游消费纠纷的作用。

工商旅游分局的设立，还有望为消费纠纷化解提供快速解决通道。国家旅游局旅游服务质量社会监督员杨君说，游客在遭遇消费纠纷后，普遍会有“立即”或者“现场”解决的心理和要求。特别是许多游客返程前，才在当地购买土特产或工艺品，一旦发生纠纷，要求“立竿见影”解决也是人之常情。

专家表示，工商旅游分局设立后，要在“快”字上下功夫。要建立旅游维权快速反应机制，12315专用执法车和执法人员随时待命、迅速反应，并实行24小时值班制度，做到随时有车、随时有人、随时到场，简单争议当场解决、复杂争议当日处理。

本版编辑 胡文鹏