

五部委出組合拳 市場短期料復甦

內地救樓市 降二套房首付

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)在經濟下行壓力加大、樓市持續低迷的情況下，五部委昨日聯手出手救市，信貸和稅收政策齊放鬆，二套房首付最低降至40%，公積金購買首套房的首付最低降至20%，二手房免徵營業稅的門檻從5年下調至2年。業內人士指出，此輪房地產信貸政策堪稱史上最寬鬆，將提前釋放改善型購房需求，預計後續救市組合拳可能陸續有來，短期樓市成交有望明顯復甦，穩定樓市和推動房價回升，但長期看，內地房地產市場面臨的高庫存、人口老齡化等挑戰尚未化解。



房價恐瘋漲 反損剛需者

香港文匯報訊(記者 張聰 北京報道)央行、住建部、銀監會聯合下發通知，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的家庭購二套房，最低首付款比例降為40%。對於央行此舉，內地網民反應不一。

有網民表示，對那些想買第二套房的市民來說，這可大大降低買房負擔；不過更多網民擔憂此舉或導致內地房價又一輪瘋漲，致普通剛性需求者或再無購房能力。他們指出，不應降低二套房貸款門檻，而應把實惠給還沒有房子的準買家。

有內地網民指出，內地樓價連續多月下滑，央行此舉是中央層面決心再度維穩房地產。有網民表示，房價一直是百姓的痛，此次利好消息傳來，大大降低了他們購房的負擔。部分擬購第二套房的網民更直言，新舉措簡直是天降紅利。

應把實惠給首置市民

但更多網民對新舉措表示不理解。他們擔憂這樣可能再次導致房價新一輪瘋漲，讓他們淪為房奴。他們指出，房價不降，老百姓還是買不起，應該大大降低首套房的貸款以及房價，不應降低已經有了房子住的人的二套房貸款門檻，而應該把實惠給還沒有房子的準買家。



內地新政策料可使近期疲弱的樓市復甦。圖為市民從房產中介店前經過。資料圖片

內地房地產十年調控

- 2006年**
「國六條」抑制房價過快上漲，首套房首付30%，二手房營業稅由2年提至5年，且按全額徵收；恢復徵收二手買賣個人所得稅；限制外商投資房地產。
 - 2007年下半年**
為抑制樓市過快上漲，進一步將二套房首付上升到40%，利率上浮10%。
 - 2008年下半年**
樓市回調，首套房貸利率優惠由8.5折調至7折，二套房貸鬆綁，二手房交易營業稅免稅年限從5年降至2年，全額徵收改為差額徵收。
 - 2010年初**
房價出現直線上漲態勢，「國十一條」出台，二套房貸首付增加到40%。
 - 2010年4月**
「新國十條」出台，二套房貸首付進一步提高到50%，實行限購。
 - 2011年**
「新國八條」出台，二套房貸首付提高到60%。
 - 2013年初**
「新國五條」出台，二手房營業稅免稅資格嚴格至滿5年且為唯一住房。
 - 2014年下半年**
多地限購鬆綁，首套房和公積金貸款政策放鬆。
 - 2015年3月**
二套房貸首付從60%降至40%，二手房交易免營業稅年限從5年降至2年。
- 香港文匯報記者海巖 整理

自2014年7月以來，內地房地產市場進入總體下跌通道，2月份70大中城市新建商品住宅價格同比無一上漲。為支持居民自住和改善性住房需求，促進房地產市場平穩健康發展，中國央行、住建部、銀監會聯合下發通知稱，對擁有一套住房且相應購房貸款未結清的居民家庭購二套房，最低首付款比例調整為不低於40%。使用住房公積金貸款購買首套普通自住房，最低首付20%；擁有一套住房並已結清貸款的家庭，再次申請住房公積金購房，最低首付30%。

鬆綁政策遠超市場預期

對於此次二套房貸款鬆綁政策，中原地產首席分析師張大偉形容「遠遠超過市場預期」，特別是首付比例降低到40%，這是歷史上最寬鬆的政策。他預計今年重點城市的銷量將好於去年，一些供需關係改善明顯的城市，房價可能出現比較大幅的上漲。

上海易居房地產研究院副院長楊紅旭指出，此次政策鬆綁，主要受惠對象是二套房，也即政府支持的改善性需求。這類需求已成為近幾年主力需求，在多數城市，所佔比重超過90平方米以下剛需。

2015年，這類需求將顯著釋放，有利房價上漲。與此同時，財政部、國家稅務總局也聯合發文稱，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

減交易成本谷住房消費

分析指出，此次財政部將二手房轉讓免徵營業稅年限由原來5年減少到2年，實際是回歸到2011年前的政策，預計此政策出台後房價不會出現大漲趨勢，但是會緩解交易低迷的現狀。

上周末，國土部和住建部率先推出旨在促進樓市平穩的供地政策，被市場稱為穩樓市第一拳。楊紅旭認為，五部委隨後出台第二拳，減少購房者的交易成本，刺激合理的住房消費，政策出台十分密集，政府穩定樓市的政策意圖明顯，後續政策可能陸續有來。隨著政策的連續出台，購房者對市場的悲觀預期可能改變，近期樓市成交有望明顯增加。



為改善居住條件，五部委出組合拳。二套房最低首付降至40%。圖為福州民眾在房地產銷售中心了解樓盤信息。資料圖片

一線城市市價量回升 限購政策或退出

香港文匯報訊(記者 海巖 北京報道)內地信貸和稅收雙雙放鬆，支持樓市新政超出市場預期。上海易居房地產研究院副院長楊紅旭表示，這是2008年後最大力度、最密集的穩樓市行動，今年內一線城市樓市成交和價格都可能明顯回升。楊紅旭還透露，央行、財政部的政策發佈後，已聽說上海和北京有開發商着手準備漲價。亦有經濟學家指出，此輪樓市政策調整意味着房地產政策漸歸正常軌道，限購等抑制交易的政策將陸續退出和調整。

交通銀行首席經濟學家連平向本報指出，新政反映了政府穩定住房消費的明確意圖，也一定程度意味着房地產政策出現轉折點，從地方放鬆限購限貸走向全面放鬆。

連平分析，此次政策調整將釋放改善性需求，二套房首付比例下調，將極大地減輕居民首付負擔，提高當期購買能力，將推動改善性需求入市。另一方面，財稅部門的政策調整則能釋放出一批存量房源，也能在一定程度上緩解熱銷地區房屋供給緊張的局面。

連平認為，部分一線城市需求回升可能帶動房價上漲，但部分三四線城市，去庫存仍是房市調整的主題。

房地產政策回歸正常

亦有經濟學家認為，此輪樓市政策調整是房地產調控回歸正常的措施，有利於內地樓市健康發展。民生銀行首席研究員溫彬就指出，中國房地產市場正從供過於求向供求基本平衡轉變，過去幾年為抑制房價過快上漲而採取的非常規房貸和稅收政策需要根據市場變化回歸正常。

溫彬認為，隨着中國城鎮化快速發展和居民收入水平提高，對住房的剛性需求和改善性需求還有巨大空間。自去年以來，內地房地產投資增速放緩，庫存上升，房價有所回落，雖然去年9月30日已對房貸政策進行了調整，但二套房首付六成的比例仍然過高，限制了改善性需求的釋放。從國際上看，調整後的二套房最低40%的首付比例仍然是比較審慎的。

興業銀行首席經濟學家魯政委也認為，此輪政策調整意味着房地產調控政策重回理性調控正軌，未來限購等行政政策以及一些抑制市場交易的金融稅收政策，將陸續退出或調整。



專家解讀

穗樓市存一年多來最高

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣州市長陳建華日前發聲力挺樓市。他認為廣州培養了中國三分之一的地產商，目前地產行業前20位有7個是廣州的，但廣州房價還只是北京、上海的一半，另一半就是廣州樓市的空間，廣州有這個信心。他甚至預期，按目前的增長速度，廣州的經濟總量今年將超香港，明年將超過新加坡，所以樓市在廣州還有很好的前景。

去年銷量跌售價反升

去年以來，內地房地產市場進入調整期，交易量下降，開發投資增速回落，區域性差異加劇。與內地樓市大環境一致，廣州去年樓市銷量也出現大幅下滑。廣州官方數據顯示，2014年廣州一手樓銷售面積800多萬平方米，較2013年下降21%。但數據也顯示，廣州去年樓價並沒有因成交量下滑而下挫，2014年廣州新建商品住宅一手樓網籤均價為15,007元人民幣每平方米，同比上漲13.3%。

市場人士表示，從數字來說，廣州樓價與北京、上海、深圳等一線城市相比確實是「價格窪地」。此外，廣州炒樓投資的氣氛不重，樓價相對較低、水分較少，市場也以剛需為主。根據富輝煌市場研究中心最新發佈的報告顯示，目前廣州樓市銷售較去年已有所好轉，今年年初穗十區兩市的存銷消化周期下降至12個月左右，但存銷量依然達到了一年多來的最高位。而今年3至5月間，若按正常施工進度，廣州將再有約2萬套新房可推向市場，依舊「壓力山大」。



廣州市長陳建華。資料圖片

深圳一手樓 上周價量雙升

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)據深圳美聯物業昨日發佈的報告顯示，上周深圳一手住宅成交成交量價雙升，全市共成交1,005套，環比上漲2.76%，面積為98,040.82平方米；成交均價為27,608元/平方米，環比上漲6.10%。從區域來看，成交回升的區域中，龍崗上漲13.6%達476套，保持領先優勢；南山表現出色，成交大漲63.49%，突破200套，僅以39套的差距次於寶安位居第三。目前，一手成交走勢穩定，供應面亦逐步進入正軌。預測4月在供應回升的支持下，成交量料穩中見漲，而價格將保持高位徘徊。從區域來看，上周龍崗成交面積大漲，以10,098.27平方米成為第一。上周，深圳二手住宅市場各區走勢分化，但整體穩中有升，全市共成交1,802套，環比微漲0.78%，面積為150,053.4平米。



上海自貿區率先開展平行進口汽車試點。資料圖片

南沙有望成平行進口車第三試點

香港文匯報訊(記者 古寧、實習記者 龍希 廣州報道)在今年2月廣州「兩會」政府工作報告中提出，將全力推進南沙新區和自貿試驗區建設，爭取平行進口汽車等改革試點。廣州市汽車服務業協會有關人士日前透露，這一工作目前正在抓緊進行中，南沙有望成為繼上海、天津後內地又一個試點。他續指，對於平行進口汽車飽受詬病的售後服務問題，有望通過保險槓方式，整合有資質的技術力量加以解決。

參照滬模式 具售後服務

據介紹，南沙自貿區去年已建成汽車物流碼頭。隨着上海自貿區率先開放平行進口整車試點，在業界看來廣州南沙自貿區開展平行進口汽車業務已是大概率。

廣州市汽車服務業協會副秘書長郭俊榮透露，廣州對於平行進口汽車業務的開展，基本參照上海模式，但同時會吸收各方面經驗，天津交易量大但不提供售後服務，而上海政策齊全但門檻太高，導致僅有少數經銷商得以進入。「原則上南沙建立一個平行進口汽車集散地，同時具備完善的售後服務」。

記者也了解到，《廣州市海關特殊監管區域整合優化工作方案》日前已發佈。根據該方案，廣州賦予南沙明確功能定位，發揮南沙保稅港區將發揮海關的優勢，以港口和口岸服務為建設重點，重點業務鎖定航運、物流、金融等10大領域。其中，也將拓展期貨保稅交割和「整車保稅進口+展示展銷」等業務。早在去年10月，南沙汽車整車進口口岸已正式投入使用。

按計劃，南沙保稅港區還將拓展保稅進口汽車展銷，吸引更多上下游產業進駐。

同品牌同配置料便宜10%

平行進口汽車是指未經品牌廠商授權，貿易商從海外市場購買並引入中國市場進行銷售的汽車，由於進口地不同，可分為「美規車」、「中東版車」等，以區別於傳統渠道銷售的「中規車」。業界人士指，由於節省了時間和中間環節，將來買進口車，同品牌、同配置可以比4S店便宜約10%甚至更多。按一般的渠道，一輛車首先要經過總代理進入國內，再由總代理分銷給國內各家4S店，到消費者手中至少已經過兩層經銷商。