

# 三部門減稅救樓市

## 助二三線城市去庫存 地產政策料續寬鬆

香港文匯報訊(記者 蔡競文)繼降首付比例之後,政府再發招推進房地產去庫存。內地昨天出契稅和營業稅優惠新政策,取消「普通」和「非普通」劃分,對於個人購買90平方米及以下的家庭唯一住房和二套改善性住房,一律減按1%稅率徵收契稅。有分析指出,此舉一系列高頻率、微刺激政策中的一環,一定程度有助二三線城市消化房地產庫存,但不會特別明顯,估計未來房地產政策將繼續向寬鬆調節。

財政部、稅務總局、住建部昨天聯合公佈通知,自2月22日起調整房地產交易環節契稅和營業稅優惠政策,對於個人購買90平方米及以下的家庭唯一住房,減按1%稅率徵收契稅,90平方米以上的按1.5%徵收;對於個人購買90平方米及以下的家庭第二套改善性住房,減按1%稅率徵收契稅,90平方米以上的按2%徵收。

營業稅方面也作出調整:個人對外出售購買不足兩年的住房,全額徵收營業稅;個人將購買兩年或以上的住房對外銷售的,免徵營業稅。

不過,北京、上海、廣州、深圳僅實施購買家庭唯一住房的契稅優惠政策,其它兩項優惠暫不實施。其他地區適用本通知全部規定。

### 料未來進一步減輕買樓負擔

雖然有地產代理觀察認為新措將刺激一線城市周邊樓價,然而路透社引述交通銀行金融研究中心高級研究員夏丹稱,這仍比較小的一個調整。從調整範圍來看,首先排除了一線城市,表明還是去庫存為主;從制度建設上來說,取消了「普通」二字。不過,和之前下調首付比例的舉措一樣,都只是一系列高頻率微刺激政策中的一環。

她預計,未來在需求側會進一步解除不必要的限制,減輕購房者負擔,促進合理購房需求順利釋放,在供給側最主要的是土地資源和住房庫存的配置和管理。

興業銀行首席經濟學家魯政委指出,這主要是呼應中央對於房地產去庫存的部署,與此前央行、銀監會降低首付比例的政策一脈相承。減稅對於房地產銷售,能夠產生一定積極作用,但他認為,決定房地產走勢的根本還是供需和預期。夏丹也表示,要達到在部分二、三線及以下城市去庫存的目的,在需求端調整公積金貸款額度和減免房屋交易環節稅負或許效果更明顯;與此同時,至少在現階段供不應求矛盾明顯、房價上漲動力較強的一線城市還不具備全面放開限購的條件。

### 有利非一線城市樓市去庫存

中原地產首席分析師張大偉認為,稅收優惠將利好改善性需求,有利非一線城市樓市去庫存。一線城市雖然不存在去庫存問題,後續寬鬆政策或也很難覆蓋,但這些政策會對其產生較大心理影響。預計後續針對房地產的政策依然會頻繁出現。

去庫存被中央經濟工作會議列為2016年中國經濟工作五大任務之一。人民銀行2月初曾表示,為進一步支持合理住房消費,促進房地產市場平穩健康發展,對個人住房貸款政策有關事項進行調整。在不實施限購的城市,居民家庭首次購買普通住房的商業性個人住房貸款,最低首付比例降至20%。

### 樓市新舊稅對比

	契稅	營業稅	個人所得稅
現在	個人購買90平方米及以下的家庭唯一住房和二套改善性住房,統一減按1%稅率	出售購買2年或以上的住房時,免徵營業稅;出售購買不足2年的住房,全額徵收營業稅。	維持原本政策不變:出售滿五年且唯一家庭住房的免徵個人所得稅,否則按全額1%或差額的20%徵收。
此前	90平方米及以下的普通且唯一家庭住房按1%徵收,90平方米以上的普通且唯一住房按1.5%徵收,其它則按3%徵收。	出售購買2年及以下的普通住房時,免徵營業稅;出售滿2年及以上的非普通住房,按差額徵收;出售不滿兩年的普通和非普通住房,統一全額徵收。	



繼降首付比例之後,內地昨天再發招推進房地產去庫存。圖為長春市亞泰大街旁的一處在建樓盤。  
新華社

## 深圳代理:或推高東莞惠州房價

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)財政部昨宣佈將調整房地產交易環節契稅、營業稅,但不包括北上廣深四個一線城市。有業界人士認為,鄰近深圳片區的惠州、東莞等地房價將受到深圳購房者的追捧,從而導致一線城市周邊的樓價進一步上漲。

根據財政部《關於調整房地產交易環節契稅、營業稅優惠政策的通知》,對個人購買家庭唯一住房(家庭成員範圍包括購房人、配偶以及未成

年子女),面積為90平方米及以下的,減按1%的稅率徵收契稅;面積為90平方米以上的,減按1.5%的稅率徵收契稅等,不過,深圳、廣州、北京和上海除首套房外。對此,家家順營銷副總裁賀玲稱,現在國家再放大招,大力扶持房地產市場,這次新政對首套144平方米以上豪宅的契稅和營業稅做了大幅減免,契稅由3個點減為1.5個點,深圳豪宅會迎來一波好行情。他稱,該政策對於東莞、惠州等二三線城市是

實實在在的利好,新政下在這些城市購買二套房契稅能減少很多。他舉個例子稱,在東莞二次購置一套85平方米的物業,總價100萬元(人民幣,下同)的房子,新政前契稅3萬元,而現在按新規繳納則只需1萬元,契稅少了2萬元。這對於普通家庭而言,無疑可以節省一大筆錢。此次新政因一線城市的周邊地區不受二套限制,將導致大量購房者外溢至東莞、惠州等地,進一步推高當地的房價。

## 中證監否認暫緩發新QDII產品



中證監新聞發言人鄧舸主持春節後首場新聞發佈會。

香港文匯報訊(記者 張聰 北京報道)中證監19日在京召開了春節後首場新聞例會,中證監新聞發言人鄧舸表示,目前QDII產品按照相關法規正常註冊和發行。他又指持股行權將於近期開展試點,支持和引導中小股東依法

行使權利。

針對近期有媒體報道的中證監暫緩QDII基金申報發行工作,鄧舸回應稱有關報道與事實不符,中證監並未要求暫緩申報和發行新的QDII產品,目前QDII產品按照相關法規正常註冊和發行。

鄧舸又透露,近3年來,在2013年至2015年3年間,證監會分別對28宗、25宗、13宗信息披露違法案件作出行政處罰決定,數量呈逐年下降趨勢,在這66宗案件中,給予從重、頂格處罰的案件佔比約50%。2015年,中證監去年對13宗信息披露違法案件作出行政處罰決定,對華銳風電等10家上市公司進行了行政處罰,共罰沒款917.8萬元人民幣。他強調,中證監將繼續對信息披露違法案件保持零容忍的高壓態勢,督促上市公司中介機構歸位盡責,維護中小投資者合法權益。

在例會上,鄧舸還說,中證監近日批准了投資者服務中心報送的相關試點方案,持股行權

將於近期開展試點,支持和引導中小股東依法行使權利。

### 持股行權將於近期開展試點

根據試點方案,投資者服務中心通過公益性持有股票,示範行使股東權利,增強股東權利意識,構建健康股權文化,提升廣大投資者,尤其是中小投資者自我保護能力。

本次持股行權試點範圍確定為上海、廣東(不含深圳)、湖南三個區域。在條件成熟後,逐步擴展試點區域。持股方式為,按照有關規定和交易規則,通過二級市場持有三個試點區域內,所有在上海、深圳證券交易所上市公司的每家1手(100股)A股股票。持有後原則上不再進行買賣。

另外,證監會還將於近期公示首批擬命名國家級證券期貨投資者教育基地的名單,包括共7家實體投資者教育基地及6家互聯網投資者教育基地。

## 百億社保基金資金隨時入市

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)有消息稱,全國社保基金前日給多家境內委託管理人劃賬總計約100億元(人民幣,下同)的資金,用於在二級市場購買股票,上述資金昨日即可入市。

據《券商中國》報道,目前全國社會保障基金境內委託管理人包括南方基金、博時基金、華夏基金、鵬華基金、長盛基金、嘉實基金、易方達基金、招商基金等18家。知情人士透露,幾家規模稍大的境內委託管理人均收到了幾億元不等的資金,總規模大概有100億元。上述資金前日到賬,昨日即可入市投資。據指,儘管這筆投資屬於每年常規新增投資,但劃賬的時間較往年稍稍提前,有可能是看好當下A股的投資機會。按照過往社保基金的投資風格,社保比較傾向於藍籌和有業績支撐的成長股。

## 上交所:加強五方面公司監管



上交所在昨日舉行的新聞發佈會上,公佈了近期滬市公司監管的五大重點工作。  
資料圖片

香港文匯報訊 上交所昨日舉行的新聞發佈會上,公佈了近期滬市公司監管的五大重點工作。其中包括,加大對公司自主披露熱點公告的事中綜合監管;加大對年報高送轉信息披露監管力度;加大對保殼類公司監管;加大股東違規減持股份的事後處罰;加大公司停牌、股份上市等業務操作的風險防控力度。

上交所介紹,對涉及互聯網金融、虛擬現實、無人機、石墨烯等市場熱點題材的公告,加強事中監管,綜合施策,通過「停牌冷卻、補充披露、媒體報道、內幕核查」的多維度舉措,對公司自主發佈的熱點公告「刨根問底」,壓縮了概念炒作的灰色空間。

### 嚴格執行高送轉格式指引

進入2015年年報披露期以來,上交所要求滬市上市公司嚴格執行該所去年發佈的董事會審議「高送轉」公告格式指引,詳細披露董事會表決意向、董事及提議股東的持股變動與增減持計劃等,並結合公司自身業務,就「高送轉」是否符合公司當期實際經營業績情況、是否滿足公司當前經營活動需要、是否有利於公司未來發展等,做出詳細披露。

去年年底期間,有部分經營業績差、無實質業務的公司,擬通過特別會計處理調整全年業績,具有明顯的「保殼」、「保業績」嫌疑。對此,上交所在採用常規監管手段的同時,強化對會計師監管,加大對不當會計處理的事中監管力度。例如,通過約談四匹匹、山水文化兩家公司的年審會計師,現場問詢其對公司核銷應付款項的會計處理和意見。

加大對股東違規減持股份的事後處罰。對五家上市公司的兩名股東、四名董事、監事或高級管理人員違規減持股份、短線交易、窗口期買賣股票等行為,採取了公開譴責、通報批評等紀律處分。

加大上市公司停牌、股份上市等業務操作的風險防控力度。

## 猴年首周滬指漲逾3%

香港文匯報訊(記者 章蘿蘭 上海報道)在昨日期指交割日,A股依然延續震盪,在央行對部分銀行提高存款準備金率的消息傳出後,一度引發股指插水,尾盤有所回穩,至收市滬指微跌0.1%,報2,860點,深成指與創業板指則錄得小漲。猴年首個交易日A股收獲「開門紅」,滬指周漲幅超過3%。

周四晚社保基金提前增資多家公募基金,百億級(人民幣,下同)資金昨日即可入市。但市場並未受到太多提振,周五早盤滬指低開8點或0.28%,深成指與創業板指同樣以微跌開市。之後,滬指圍繞2,850點展開弱勢震盪,盤中一度跌近1%。午後,網絡安全等概念股爆發,兩市隨之回暖,滬指V彈迅速翻紅,高見2,873點。但此時,央行或對部分銀行提高存款準備金率傳聞四起,投資者信心再度受挫,三大指數不同程度回落,最後20分鐘又現一波拉升。

### 成交大幅萎縮1100億元

截至收市,滬綜指報2,860點,跌2點或0.1%;深成指報10,162點,漲45點或0.45%。創業板下午曾漲近2%,最終報2,211點,漲20點或0.92%。猴年首個交易日,滬指周漲幅3.49%,為兩個月來最大漲幅;深成指本周升5.05%,創業板指升5.44%。不過,此前幾日交投已有所回暖,但周五卻大幅縮量,兩市共成交4,814億元,較上一交易日萎縮近1,100億元。

### Apple Pay帶動移動支付概念股

Apple Pay登陸中國,點燃移動支付概念股,海立美達、新開普、信雅達漲停,易聯眾漲超9%。網絡安全概念股亦受熱捧,藍盾股份漲近7%,兆日科技、立思辰漲4%,衛士通、啟明星辰、任子行等漲超



猴年首個交易日A股收獲「開門紅」,滬指周漲幅超過3%。  
中新社

3%。黃金概念股則領跌兩市,民航機場、銀行、鋼鐵板塊也呈弱勢,跌幅居前。

中航證券認為,猴年首周總體以中陽報收,但推進速度並不激進,說明市場整體處在恢復狀態,後期依然有向上的動力。但民生證券則強調,沒必要在近期急於入場,目前市場走到了新的變盤點,周五縮量的情況下,下周若選擇向上突破,要有量能的突然放大作為確認,故需等待多空最終的爭奪結果。同樣有分析師提到,不過此輪反彈是對於匯率修復的合理預期反應,後市能否繼續彈,需要等待新的催化劑。

當日期指亦低開震盪,主力收綠。期指交割日主力移倉換月,3月合約晉升為新主力合約。截至收市,IF1603報2,980點,跌0.26%;IH1603報1,973點,跌0.18%;IC1603報5,767點,跌0.02%。