

减免交易税费、降低购房贷款利率及首付比例、加强住房保障——

一切为了提振信心

本报记者 王 炜

在深秋的寒风中战栗了很久的房地产业，终于盼来一丝温暖。

今天国务院颁布一系列加强保障、改善民生的政策，与住房有关的，主要体现为降低交易税费、放松信贷对购房者的限制和加强住房保障制度的建设。

来自相关政府部门、业界和学界的人士普遍认为，“三剑齐发”最重要的目的，是要提振目前低迷的市场信心，缓解观望情绪。

为何此时出手？

据统计，今年 2—8 月，全国房地产市场成交量同比下降的幅度分别为 3.6%、0.3%、4.0%、6.5%、6.9%、10.8%和 14.9%。多数业内人士认为，这种低迷还将持续相当长的时间。从国家发改委公布的今年前三季度 70 个大中城市商品房销售价格来看，尚未出现明显的下降。

近 10 年来，房地产业作为支柱产业，拉动了 50 多个相关产业的发展，对经济增长、改善居民住房条件和解决劳动力就业的贡献有目共睹。“持续冰冷的交易量，使房价‘硬着陆’的可能性增加，对国民经济的负面影响很大。”此前，一位专家不无忧虑地表示。

今年二季度以来，市场成交的低迷使房地

业新开工、竣工和施工面积增幅均大幅下降。对上下游产业的波及也逐渐显现。据浙江省宁波市一家建筑公司的负责人透露，今年以来，建筑企业新接工程明显减少，为开发项目垫资的情况多了起来。“临近年底，能不能足额拿到工程款发放给工人，现在还没法保证。”

此外，钢铁、水泥、装修装饰等上下游行业也受到影响。记者近日在唐山了解到，由于钢铁价格不断下跌，市场需求不足，唐钢和首钢均实施减产，企业经营受到严重影响。而此前，两家钢铁企业约有 25%的需求来自房地产业。

同时，房地产市场的低迷造成各地土地市场成交低迷，使地方财政收入大幅减少。美国次贷危机，也警示我们关注房地产信贷风险。

北京师范大学房地产研究中心主任董藩认为，在这样的背景下，选择这个时机出台提振房地产市场信心的政策，在情理之中。而恢复房地产市场的信心、支持房地产业的发展，有助于增加基础设施投资，增加内需，从而有助于我国尽可能降低全球金融危机带来的影响。

为何从税费入手？

根据今天公布的政策，从 2008 年 11 月 1 日起，对个人首次购买 90 平方米及以下普通

住房的，契税率由 1.5%暂统一下调到 1%；对个人销售或购买住房暂免征收 0.5%的印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。

对购房者而言，此举意味着至少可以减少 1%左右的税费支出。在二手房交易上，免征普遍转嫁到购房者身上的土地增值税，将进一步减少购房者税费负担。

董藩认为，减少 1%左右的税费支出，虽然不是特别多，但传递出一个明确的信号，政府在鼓励购房者买房，这对改变购房者的预期将起到一定刺激作用。

住房和城乡建设部相关负责人表示，商业银行利率下调，有利于减轻购房者的还贷压力。降低首付比例，则降低了购房者的准入门槛。

政策中专门提及“改善型普通自住房”，享受与普通自住房相同的优惠，是否意味着放松了二套房的房贷？该人士认为，改善型住房主要是指“旧”换“新”的改善方式，不能简单将其与二套房画等号。

作为一项改善民生、加强保障的政策，加快廉租住房保障，加大实物配租力度，扩大廉租住房租赁补贴范围，推进棚户区(危旧房)改造被再

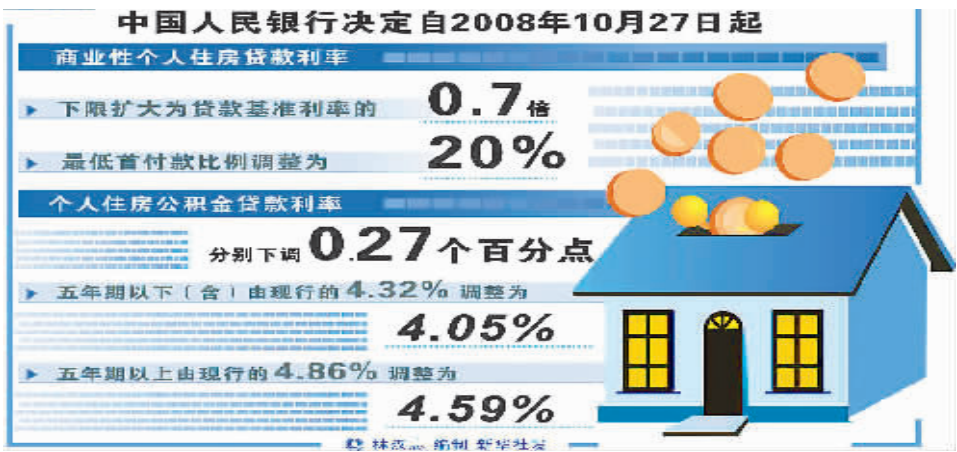
度提及。同时，在去年国务院 24 号文件中就已提出的《城市低收入家庭资格认定办法》，已经由几个部门联手制定完毕，近日即将出台。“加快推进住房保障工作，对改善民生和拉动固定资产投资都有好处，同时也有利于房地产市场更健康的运行。”该人士认为，“一切都是为了提振市场信心，使市场交易量回暖。”

市场利好有多大？

“这一政策对开发商而言，是个利好。”湘江伟业董事长方明理认为，此次系列政策中虽然没有放宽松开发贷款等专门针对房地产企业的利好政策，但其目的明确——激发市场需求，在一段时间以后，将对交易量回升起到一定作用。

“但开发商也不应该盲目乐观，市场早已不是阿猫阿狗都能挣钱的暴利时代。”方明理说，开发商应该理性对待这些利好信息，做好自己的事情，提高房屋的品质。

“如果理解成‘救市’，政府要救的不是目前仍然偏高的房价，而是希望促进房地产业健康发展，发挥房地产业对国民经济的拉动作用，并支持居民合理的住房需求。”住房和城乡建设部相关负责人表示。



金融工作会议上确定的十六字方针：“面向三农、整体改制、商业运作、择机上市”。如何在服务“三农”和商业运作间找到合适的路径，是农行在股改中必须解决的问题。

自去年 6 月起，农行选择了吉林、福建等 8 家分行进行了服务“三农”试点；研发惠农卡、小额循环贷款等适合“三农”特点的金融产品，积极探索新形势下金融服务“三农”的有效途径和成功模式。农行在农村金融体系中的骨干和支柱作用初步显现。

潘功胜表示，农行将继续以服务“三农”为方向，承担起农村地区金融服务最大的供应商应尽的责任。未来农行在服务“三农”方面将巩固在农村地区网点，增强和优化布局，将建设 6000 家以上为农户和小企业提供信贷服务的机构，投入自助设备不少于 2 万台；确保县域资金信贷投放增量不低于全行信贷投放增量；扩大农业产业化龙头企业覆盖范围；发行惠农卡 1 亿张等。

调整个人住房信贷政策——

支持居民购买普通自住房

本报北京 10 月 22 日电（记者田俊荣）央行新闻发言人今天表示，为应对国际金融危机对我国可能产生的影响，支持扩大内需，提高对居民购买普通自住房的金融服务水平，保障民生，按照党中央、国务院的统一部署，央行对商业性个人住房信贷政策适

时进行了调整。

此次政策调整的重要内容之一，是将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例调整为 20%。

金融机构对客户贷款利率、首付款比例，应根据借款人是首次购房或非首次购房、自住

或非自住房、套型建筑面积等是否系普通住房，以及借款人信用记录和还款能力等风险因素在下限以上区别确定。

金融机构应按原贷款合同约定条款，在综合评估风险的基础上，自主确定已发放商业性个人住房贷款尚未偿还部分的利率水平。

农行股改总体方案日前获得国务院批准，中国农业银行副行长潘功胜就此接受专访——

汇金将向农行注资约 190 亿美元

本报记者 朱 隽

农行股改，既是国有银行改革的收官之战，也是农村金融改革的又一重大举措。《农业银行股份制改革实施总体方案》日前经国务院常务会议审议并原则通过，潘功胜认为这标志着农业银行的改革和发展进入了一个新的阶段。

年底有望成立股份公司

潘功胜说，此前股改的三家国有银行，先后经历了财务重组、成立股份公司、引进战略投资者和上市等步骤，农行股改也将经历上述阶段。但是否

引进战略投资者，农行内部正在加紧研究，目前尚无定论。

为提高农行的资本充足率，汇金公司将根据与财政部各占 50%股份的要求，向农行注入相当于 1300 亿人民币的等值外汇，约合 190 亿美元。潘功胜表示，即使汇金注资完成，农行也将向市场发行次级债来进一步充足资本。

据介绍，农行预计将于今年年底或稍晚时候成立股份公司，在明年下半年完成 IPO 的技术准备，但目前尚不确定是否会在那时上市发行，这取

决于当时全球经济、金融和资本市场的形势。

农行的不良资产处置方案与其他国有银行有所差异。潘功胜说，由于农行的不良资产笔数多、单笔数额小、分布区域广等特点，农行剥离的不良资产将不再向资产管理公司批发，而是在剥离出去后，再委托农行处置，这样有利于提高处置效率。农行的不良资产大约将用 5 年左右的时间处置完成。

服务“三农”方向不变

农业银行的股改一直遵循着 2007 年初全国



股市风云在这里际会

上海证券交易所是新中国第一家证券交易所，成立于 1990 年 11 月 26 日，同年 12 月 19 日开业。最初，上市股票只有 8 只，人称“老八股”。而到今年 10 月 21 日，上市股票已达 908 只，总市值 10.3839 万亿元。一大批企业通过上市筹集了发展资金，转换了经营机制。

本报记者 谢卫群

左图：现在的上海证券交易所大厅。

上图：位于上海黄浦区 15 号的上证所旧址。

江 宁 摄
资料照片

影像·30 年

9 月份

入境游遇冷趋势增强

本报北京 10 月 22 日电（记者崔鹏）据国家旅游局发布的最新数据显示，9 月，我国入境旅游人数为 1056.40 万人次，同比下降 5.94%，其中外国人 188.33 万人次，同比下降 15.10%。全国实现旅游收入 31.42 亿美元，同比下降 11.36%。

江 西

为中小企业提供小额担保贷款

本报南昌 10 月 22 日电（记者邓建胜）记者从日前召开的江西省中小企业融资担保工作座谈会上获悉，今后符合条件的具有比较优势的劳动密集型企业和中小企业，最高可获得 500 万元的小额担保贷款；到今年底，江西省小额贷款规

模将达到 5 亿元，以扩大就业容量。

对符合政策贴息条件并经小额贷款担保中心担保的贷款，按人民银行公布的同期基准利率执行。信贷扶持主要采取风险补偿、政策贴息、提供担保 3 种模式。

山东淄博

污水处理率先达一级 A 标准

本报淄博 10 月 22 日电（记者武卫政）山东省淄博市正式宣布，该市新建和改造的三个城市污水处理厂，目前出水全部达到一级 A 排放标准，每日可处理污水 38 万吨。据介绍，这是目前国内率先达到出水一级 A 排放标准的三个城市污水处理厂。

淄博市在城市环境管理中创新机制，与光大环保合作，采取近年来国际上较为流行的两种吸引外商直接投资的融资方式（TOT 和 BOT），新建和改造城市污水处理厂。

做企业

要顺势而为



叶日者

中国民生医药配送中心
有 限 公 司 董 事 长

当下，世界经济形势不景气，国内环境也并不乐观。很多中小企业遭遇了有史以来最冷的一个冬天，我身边一些朋友感叹生意不好做了。如何改变现状？估计从政策到市场到投资环境，可行的方法还有不少，但大多是外部因素。企业要做好，最终还得靠自己。我认为，起步决定未来，投资办企业从哪里出发决定了你的企业能到哪里去，最后能做多。每个行业都有其不同的获取利润方式，乍一眼看过去，遍地都是诱惑，乱花渐欲迷人眼！那么，我们到底该投资什么，做一个什么企业？这是我们起步之初必须抵住诱惑，冷静思考的问题。我以为，投资起步的时候，必须想清楚三个问题再下手。第一，我们该做什么？办企业和做人一样，要有所为，有所不为。做人要遵循社会规则，做企业也必须遵守规则，不做违反政策的事情，这是底线。再深入看，从趋势的角度来说，最省力气的是顺势而为。什么是“势”？就是国家的产业发展政策！所以，最该投资的，是符合国家政策的产业。第二，我们能做什么？知道了势以后，我们还要回头考量自己有没有顺势而为的能力，没有能力做的事情硬要做，可能最后头破血流，有的即使坚持下去了也发展不大。所以，投资一定要做自己有能力的、有优势的产业。绝对不能看着别人做得好就眼红，就胡乱上马。第三，我们想做什么？一定要做自己想做的事，创业都是吃苦的活，外部环境再好，能力再强，也都需要自我主观意志的支撑。对事业的激情是我们创业过程中披荆斩棘、过关斩将的根源。一份自己不想做的事情，肯定很容易退缩，容易推倒重来。投资从哪里起步，见仁见智，有多种答案，我提供的并不一定是最佳答案，却一定对所有打算投资企业的人有所帮助。希望所有中小企业能从起步就明白自己的定位，从而真正做大做强，绝不输在起跑线上。

更多“感言”请登陆人民经济频道

央行有关负责人表示

“地下炒金”风险危害极大

本报北京 10 月 22 日电（记者田俊荣）最近一段时间，已发生多起非法黄金期货交易事件，投资者损失惨重。就此，中国人民银行有关方面负责人今天表示，这种“地下炒金”不受法律保护，投资者如果参与其中，其权益将得不到法律的保障，因而风险和社会危害性极大。对于“地下炒金”问题，有关管理部门一直以高度关注。下一步，央行将继续依法履行职责，从多个方面进一步做好监督管理黄金市场的相关工作。

据悉，2006 年，某黄金公司正式向公众投资者推出其黄金产品“××黄金通”。该产品投资标的为成色 99.99%，重量 10 盎司/条的××标准金条，实行保证金交易模式。客户在交纳不少于黄金总价款 20%的保证金后，即可通过电话委托或公司自行开发的交易软件进行网上自助委托，可按公司即时报出的价格进行 24 小时、T+0、多空双向交易。该公司于 2008 年 8 月下旬发生崩盘，投资者损失巨大。

这位负责人指出，下一步，央行将继续推动黄金市场产品创新，并加强黄金市场监测分析和

