

二套房贷有限“松绑”、二手房交易营业税大幅减免——

新政策意在提振楼市

经济聚焦

本报记者 王 炜

房地产业界期盼已久的政策调整终于来临。

中央经济工作会议刚刚落幕,17 日下午,国务院常务会议出台了旨在鼓励住房消费、促进房地产市场健康发展的几项措施。除了再次强调加大保障性住房建设力度以外,最受关注的、也是业界最关心的两大焦点问题——二套房贷和二手房交易营业税的相关政策,也作出了一定调整。

调整虽是意料之中,但调整的方式和其中暗含的深意,仍令业内人士有些意外。

营业税调整利好二手房市场,二套房贷松动明确“改善性自住房”标准

此次营业税政策调整的受益者主要是市场上 5 年以内的“次新”普通住宅。“次新的普通住宅,恰恰是市场上最受欢迎的。因此政策调整对二手房市场是个重大利好。”链家地产市场研发中心主任王志伟认为,营业税在二手房交易成本中占最大一块,缩短营业税的免征年限,并将全额征收改为差额征收,将有效降低部分购房者的购房成本,有利于提振信心、促进市场交易量回升。

对于在上一轮房地产市场调控中起到关键作用的二套房贷政策,新政规定,对已贷款购买

一套住房且人均面积低于当地平均水平,再申请购买第二套普通商品住房,比照执行首次贷款购买普通住房的优惠政策。

业界人士普遍认为,这是二套房贷政策的一种松动,有利于进一步激发市场上的改善性需求,促进交易活跃。而“人均面积低于当地平均水平”这一规定,进一步明确了“改善性自住房”的标准,有利于商业银行尽快出台相关房贷优惠细则,税费减免等优惠政策也将得以更明确地执行。

一手鼓励合理需求,一手防范投机再起

无论是营业税的调整还是二套房贷政策的变化,调整幅度都没有达到房地产商一直呼吁的“取消”。

“这传递出一个重要信号,当前促进房地产市场发展的所有措施,始终是在支持居民购买普通住宅、合理改善居住条件的范围内实施的。”社科院金融研究所研究员尹中立说。

尹中立认为,二套房贷和营业税政策的初衷,就是为了抑制房地产市场的投机行为。之所以没有取消,也是为了警惕政策松动时,房地产市场投机之风再起,防范楼市泡沫和金融风险。

我爱我家相关研究人员则认为,当前很多地方还没有权威部门出具的“当地平均居住面积”数据,购房人应该到哪里、怎样开具当前居

住状况的证明,仍然不明确。因此二套房贷的政策调整还需要相关配套细则。

二手房交易营业税的调整,加上了“暂行一年”的前缀。王志伟认为,这一时间限制一方面是为了刺激消费,缓解购房者的观望,更重要的目的是防范可能产生的房地产投机。如果一年里营业税的优惠政策没有产生效果,则可以延长;如果引起了市场的投机盛行,则可以取消或再次调整。

金融支持已有安排,能否奏效看银行细则

为了引导房地产开发商应对市场变化,促进住房销售,新政策提出,支持合理融资需求,加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设

特别是在建项目的信贷支持,对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组提供融资和相关金融服务。

尹中立认为,在近日出台的一系列政策中,已经对相关金融支持政策做出了安排。如进行房地产信托投资基金试点,促进货币信贷增长、扩大住房消费信贷市场等。有利于优秀的房地产企业在一定程度上缓解资金压力,并促进市场的整合调整。

也有专家认为,房贷新政以来,银监会对于房地产行业金融风险的提示直接影响商业银行的房贷态度。因此,政策调整能否真正满足企业的正常融资需求,还将取决于商业银行的具体执行和实施情况,需要央行和银监会进一步出台指导意见。

新政策,优惠有多大

政策规定,将现行个人购买普通住房超过 5 年(含 5 年)改为超过 2 年(含 2 年)转让的,免征营业税。将个人购买普通住房不足 2 年转让的,由按其转让收入全额征收营业税,改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。

以个人购买一套 100 万元的普通住宅刚好超过 2 年为例,按照此前税费标准,对购买住房

不足 5 年转手交易的,按照售房收入全额征收 5.5% 营业税,即 5.5 万元。政策调整以后,可节省这 5.5 万元。

如果房主以 80 万购买住房,不足 2 年以 100 万元出售的,那么,目前需要缴纳的营业税为(100 万元-80 万元)×5.5%=1.1 万元,比此前全额征收的 5.5 万元,节省了 4.4 万元。

这份报告还显示,我国小康社会的实现程度在四大区域存在差别,东部地区遥遥领先,东北地区紧跟其后,中部地区势头较好,西部地区有待提高。2007 年,东部地区全面建设小康社会实现程度由 2000 年的 64.0% 上升到 81.3%。东北地区 2007 年全面建设小康社会的实现程度达到 74.8%。中部地区 2007 年实现程度上升到 70.3%。但比东部地区滞后 4—5 年,比东北地区滞后 2—3 年。西部地区 2000 年的实现程度为 52.3%,到 2007 年实现程度为 64.6%,相当于东部地区 2000 年、东北地区 2002 年、中部地区 2005 年的水平,比其它区域滞后了 2—6 年。

国家统计局发布《2007 年中国全面建设小康社会进程统计监测报告》

去年我国小康实现程度为 72.9%

本报北京 12 月 18 日电 (记者朱剑红) 据国家统计局今天发布的《2007 年中国全面建设小康社会进程统计监测报告》,2007 年我国小康社会的实现程度比上年提高了 2.88 个百分点,是 2000 年以来进展最快的一年。自 2000 年以来,中国全面建设小康社会进程逐年加快,实现程度从 59.3% 稳步提升到 2007 年的 72.9%,平均每年增加 1.95 个百分点。按

此发展趋势,到 2020 年我国完全可以实现全面建设小康社会的奋斗目标。

根据这份报告,2007 年小康程度提高首先体现在经济保持较快发展,第二体现在社会和谐程度逐步改善,第三体现在城乡居民生活质量实现程度为 78.3%,第四体现在文化教育实现程度为 67.3%,第五体现在资源环境实现程度为 72.0%。



我国最大四层铁路立交桥群现雏形

在建的宜(昌)万(州)铁路宜昌东站附近火光村一带,将崛起国内最大的四层铁路立交桥群,主体工程将于年内完工。图为正在建设的宜万铁路立交桥群。

韩玉洪摄

首个内陆保税港区落户重庆

重庆保税港区挂牌成立。这是中国内陆首个保税港区,也是中国大陆唯一的“水港+空港”一区双功能保税港区。

重庆保税港区由寸滩港、江北国际机场和出口加工区三部分构成,规划面积 8.37 平方公里。其中水港功能区面积 6 平方公里、空港功能区面积 2.37 平方公里。

据重庆保税港区开发有限公司董事长包子川介绍,重庆保税港区预计总投资 98.9292 亿元,将于一年内实现围网封关运行。预计重庆保税港区腹地总面积约 100 万平方公里。

根据国家政策规定,重庆保税港区属关外境内:国外货物进入港区,不算进口,不需缴纳进口关税,货物出港区进入国内销售才办理报关手续,并按货物实际状态征税;国内货物进入港区视同出口,实行退税;港区企业之间的货物交易不征增值税和消费税。“从海关审批流程来讲,相当于长江出海口逆流而上几千公里,被拉至中国版图的西部腹地重庆。”重庆海关关长马忠源说。

我国节能建筑

实现由“小”到“大”的突破

本报武汉 12 月 18 日电 (记者杜若原)前不久,世界最大的科技馆——广东科学中心被评为去年国内节能代表建筑。这座投资 19 亿元、总建筑面积近 14 万平方米的大型绿色建筑的使用,标志着我国节能建筑实现了由“小”到“大”的突破。

长期以来,大型公共建筑的节能一直是建筑设计行业研究的前沿课题。作为广东科学中心设计单位的中南建筑设计院,成功运用一系列新技术,突破了制约大型公共建筑节能的瓶颈。



鲁冠球

万向集团董事局主席

金融之『危』中的实体之『机』

感言 特别策划
讲述中国信念

当前,在金融危机对实体经济的影响日渐加深的同时,积极迹象也开始显现。也就是说金融之“危”孕育的实业之“机”正悄然来临。

首先,人力资源回归。在过去经济的高速增长中,金融成了高端人才的集聚地和高收入的代名词。美国有个统计,同样成绩毕业于哈佛的人在金融界比在其它行业收入要高近 3 倍,其他国家的差距远不止 3 倍。而工业、农业、服务业这些实体经济只能是人才退而求其次的选择。现在就不同了,许多人开始转变自己的发展方向,人才回流潮悄然涌动。

其次,资金投向回流。我们说资金永远会流向更高回报的地方,特别是民间资金。尤其去年那轮牛市行情创造的巨大财富效应,引发了中国历史上最为壮观的股市热潮。

当前,金融危机中救市只能是救急,是应付眼前,而危机终会成为过去。金融危机过后重视的一定是实体经济。毕竟,金融只是经济发展的工具,实体才是经济的支撑,才是长远利益。

国务院推出十项措施扩内需促增长,增加的 4 万亿投资主要投向实体经济,而这 4 万亿投资作为导向,必定会带动更多的商业银行贷款配套、地方配套、国际金融资金、民间资本等其他资金的加入,从过去的经验看,财政资金的放大效应一般有 2 至 3 倍,资金回流实体是大势所趋。

当然,实体之“机”并不是落后的产业产品之“机”,更不是那些本来就不“健康”的企业活命之“机”,而是产业升级之“机”,技术创新之“机”,管理革命之“机”。因此,借助金融之“危”带来的变革力量,抓住当前资金换市场、时间换空间、思维换地位的有利时机,与全球的优秀资源和企业合作联合,危中求机,化危为机,中国的世界级大企业就会诞生。

(本报记者 张 毅整理)

编后

危机!自 1929 年以来最严重的金融危机正席卷全球。在全球化的今天,中国显然无法置身事外,许多企业正遭遇“寒流”。

信心!改革开放 30 年的丰厚积淀、良好的经济基本面、愈发成熟的宏观调控,无不给予中国企业家以信心和力量。

面对危机,信心比黄金更重要。从今天起,本版将推出“感言”特别策划,看看中国企业家们的坚持和执着,听听他们讲述冬天里的中国信念。

六大环保督查中心全部组建到位

本报北京 12 月 18 日电 (记者孙秀艳)环境保护部华北环保督查中心 17 日在京揭牌,至此,环境保护部 6 个环保督查中心已经全部组建到位,这也标志着由环境保护部环境监察局、环境保护部环境应急与事故调查中心以及华东、华南、西北、西南、东北、华北 6 个环境保护督查中心组成的环境保护国家监察新体制已经初步建立。

世界首个±660 千伏直流输电工程开工

本报济南 12 月 18 日电 (记者刘成友、周志忠)国家西电东送重点项目之一的宁夏银川东(宁东)至山东(青岛)±660 千伏直流输电工程 15 日在宁夏、山东两地同时动工兴建。这是世界首个±660 千伏直流输电工程。该工程输电距离约 1335 公里,静态总投资 104 亿元。

海阳 2012 第三届亚洲沙滩运动会 理念、口号和会徽作品征集启事

第三届亚洲沙滩运动会将于 2012 年在中国海阳举行,第三届亚洲沙滩运动会组委会即日起向海内外公开征集理念、口号和会徽作品。

一、作品创作要求

- (一)理念。语言简洁,高度概括,内涵深刻,具有创造性、突破性和新颖性,能够适用于赛事各个筹办领域,指导整个赛事筹办工作,契合广大公众对本届运动会的精神诉求。
- (二)口号。简洁明快,响亮有力,易记上口,富有感情色彩,能够打动人心。中文口号和英文口号应同样精彩。
- (三)会徽。
 1. 作品具有鲜明的象征意义,内涵丰富,创意出色、构图新颖、色彩明快,富有美感、动感和时代感,具有高水平的艺术感染力和视觉冲击力。
 2. 采用彩色图形设计,最多不超过 4 色。图案简洁、明了、大方,寓意贴切,给人以深刻印象,应考虑在各种载体和环境制作运用,能够满足徽记商用需要。
 3. 设计纸张正度 8 开或 16 开,彩色原稿,能以不同的比

例尺寸清晰显示,配文字说明。

4. 应征作品须将以下内容有机融合到所创作的会徽中:
 - (1) 亚奥理事会会徽中的核心要素——灿烂的太阳,具体样式可登陆亚奥理事会官方网站(www.ocasia.org)浏览;
 - (2) 第三届亚洲沙滩运动会的英文表达——3rd ASIAN BEACH GAMES,可采用小写形式;
 - (3) 举办城市海阳的汉语拼音——HAIYANG,可采用小写形式;
 - (4) 举办年份的阿拉伯数字——2012;
 - (四) 应征作品不得侵犯第三方的知识产权。

二、提交方式

- 应征个人或组织应在提交征集作品时一并提供以下资料(手写无效):
- (一) 应征个人或(组织)简介(包括获奖情况)、作品创作理念的描述各一份。
 - (二) 应征个人姓名(或组织名称)、通讯地址、联系电话、个人或(组织)有效证件的复印件。

(三) 签署《承诺书》。在第三届亚洲沙滩运动会组委会网站(www.haiyang2012.cn)或海阳之窗网站(www.hyzc.net)上下载。

信封上要注明“第三届亚洲沙滩运动会理念(或口号、会徽)作品征集”字样。

所有应征作品均不退还,投稿者要自留底稿。

三、评选方式

第三届亚洲沙滩运动会组委会组织知名专家组成评审委员会,对所有应征作品进行评选。评选过程全程公证。

四、截止日期

理念、口号和会徽作品的截止日期分别为 2009 年 2 月 28 日、2009 年 3 月 19 日和 2009 年 4 月 19 日(以邮戳为准)。

五、奖励办法

(一) 入围理念作品 5 件,每件作品获奖金 5000 元人民币和证书;最终选定作品另获奖金 50000 元人民币及证书 1 份。入围口号作品 10 件,每件作品获奖金 5000 元人民币和

证书;最终选定作品另获奖金 50000 元人民币及证书 1 份。入围会徽作品 10 件,每件作品获奖金 10000 元人民币和证书;最终选定作品另获奖金 100000 元人民币及证书 1 份。

(二) 应征个人或(组织)在应征过程中产生的一切费用自理。

(三) 获奖者须按照国家的有关规定自行纳税。

六、联系方式

应征作品须在征集截止时间前送达、邮寄至第三届亚洲沙滩运动会组委会理念(或口号、会徽)征集办公室。

邮寄地址:山东省海阳市海阳路 181 号

邮编:265100 电话:(0535)3230702

传真:(0535)3222012 联系人:高波

邮箱:zhengji2012@163.com

七、其他事宜

第三届亚洲沙滩运动会组委会对本次活动具有最终解释权。

第三届亚洲沙滩运动会组织委员会
二〇〇八年十二月十九日