

降低购房首付比例,上调公积金存款利率,降低交易环节税费

房地产去库存打出组合拳

本报记者 赵剑影

2月19日,财政部、国家税务总局、住建部联合发布通知,从本月22日起,除一线城市,其他城市房地产交易环节的契税、营业税征收比例将降低。

在不到20天的时间里,降低购房首付比例、上调住房公积金存款利率,降低交易环节税费征收比例等房地产调控组合拳打出,2016年楼市去库存的大幕正式拉开。

库存规模有多大?

根据去年12月召开的中央经济工作会议,各地政府纷纷出台去库存的政策,设定了具体的去库存目标。安徽和湖南两省就明确:今年棚改货币安置比例不低于50%。

这些目标指向的是现有房地产库存,但库存规模到底有多大?目前业界有不同的说法。

根据安信证券去年10月份的数据分析,我国房地产业的真实库存为98.3亿平方米。分析认为,全国房地产库存面积=全国商品房待售面积+尚未开工的企业拿地面积+在建商品房面积。以过去平均11.5亿平方米

的销售速度,在不增加供给的情况下,需要至少8年才能完全去库存。

在2月19日举行的中国经济50人论坛2016年年会上,国务院发展研究中心副主任王一鸣则表示,全国房地产库存面积的计算应该有三种不同口径。“最小的口径是已建成的商品房待售面积,中口径是加上在建的未售面积,最大的口径是已经购了土地但还没有开发的面积。”

根据王一鸣基于中口径的库存面积数据计算,到去年12月底,全国房地产待售面积为7.18亿平方米,加上在建面积73.5亿平方米,需要5年9个月的时间才能消化掉。

值得注意的是,全国总体库存量大,但已经出现分化,一二线城市库存存在缓解,但三四线城市库存压力仍然较大。

记者近日走访北京的我爱我家、链家地产部分门店发现,尽管市场整体处于假日状态,但较过去两年而言仍回暖不少。此前,在一系列楼市利好政策的刺激下,直到2月7日之前,北京市二手房单日成交量依然处于高位。据伟业我爱我家数据中心统计,2016年1月北京全市二手住宅网签总量超过2.3万套,同比上涨超过9成,成交价格同比上涨约17%,市场需求可见一斑。

房企业绩分化严重

根据国家统计局公布的数据,2014年全国房地产投资增速为10.4%,到2015年增速降到1.0%。加上物价和人民币贬值的考虑,这个数据的实际表现体现了房企整体投资不景气。

对于2016年房地产市场表现,国家信息中心宏观政策动向课题组认为,房地产市场各项指标将保持低位运行,房地产市场整体量升价缓,但区域市场仍会继续分化。

截至2015年12月28日,按照中信证券行业分类,147家房地产上市公司中27家发布2015年业绩预告,其中预增3家,略增5家,扭亏3家,预减5家,略减3家,续亏2家,首亏5家,中房股份为不确定。

除了一些涉及旧城改造和棚改项目的相关房企预计业绩增幅明显外,其他房企预期业绩下滑幅度都较大。“未来房地产市场去库存将是大势所趋。中央经济工作会议提出发展租赁市场、推进兼并重组等举措,有望提振上市公司业务。”一位不愿具名的上市公司财务总监告诉记者,“大多数房地产项目销售规模都在下降,一线城市交付项目数量下降更为突出,毛利空间缩减显著。”

组合拳作用能否显现?

按照三部门出台的房产调控新政,除北上广深以外的城市,购买家庭唯一住房,面积90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;90平方米以上减按1.5%的税率征收契税。购买家庭第二套改善性住房,90平方米及以下减按1%征收契税;90平方米以上减按2%征收契税。个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的,免征营业税。

对于二套房的购房者来说,假设购买一套90平方米、总价100万元的住房,需要缴纳契税3万元,按照新政,单契税就少缴2万元。

春节前,央行发布公告称,在不实施“限购”措施的城市,居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,原则上最低首付比例为25%,各地可向下浮动5个百分点。

就目前来看,房贷新政的效果还有待检验。“对于个人来说,目前的新政,只是降低首付门槛,变相提高了月供压力,如果降低月供利率等实际利好不出台,很难刺激三四线市场。”中原地产首席分析师张大伟说。

王一鸣也认为,三四线城市去库存重



新华社发 徐骏 作

道远。“三四线城市对于如何化解库存,还没找到特别有效的办法。”

有业内人士分析称,尽管过去的一年房地产库存问题已经显现,但行业的销售收入依然处于高位。国家统计局的数据显示,2015年房地产行业的销售额达到8.73万亿元,同比增长了14.4%,创历史新高,这也让房企本身去库存动力不足。

在当前形势下,去库存对于房企和地方政府来说,都是机遇。长期来看,三四线城市高库存区域去库存仍有赖于地方政府抓住新型城镇化和区域一体化机遇。住建部近日也密集展开针对三四线城市房地产市场的调研,希望引导鼓励农村居民进城入镇,促进房地产产业持续健康发展,加快推进新型城镇化。

新华社记者 萧海川 刘怀丕

2016年,高铁客票定价权已由国家发改委下放至中国铁路总公司。“有形之手”的退出是发挥市场在资源配置中决定性作用的重要一环。但票价调整应是服务质量、运营成本、民生保障、竞争因素等的综合反映,不能偏离市场规律,更不能偏离“责任和诚信”的轨道。

风驰电掣的高铁,已成为“中国智造”与“技术改变生活”的范例。截至2015年底,国内高铁营业里程达到1.9万公里,约占总营业里程的15.8%。仅2011年起营运的京沪高铁,所惠及的出行人次就已超过3.3亿,成绩固然可喜,但高铁建设仍处于滚石上山的爬坡阶段,票价下放应成为进一步发挥市场配置资源作用的推进器。

在票价调整过程中,服务质量是重要参照依据。惟有俯下身认真倾听旅客呼声,以满足旅客需求为方向,推动客运信息公开更加及时、透明,提升服务质量,才是遵循市场规律的制胜之道。

高铁票定价权下放

请别放掉

“责任和诚信”

定价灵活了,更要以市场竞争的压力激发行业蕴藏的活力。相比公路、航空等运输手段,铁路有其特点与优势。但因垄断地位衍生的“铁老大”作风要坚决摒弃。既然走上市场化进程,就要善于运用现代管理手段从内部挖潜降低运营成本,向行业竞争对手学习先进经验,立足国内、着眼海外,形成灵活多元、竞争力强的中国高铁运营模式。让中国高铁的口碑不仅仅局限于硬件研发、制造,也真正成为运输服务业一张叫得响的王牌。

票价下放,不代表抛弃行业的公共属性。归根结底,铁路是一项民生事业。旅客承受能力与需求特点,依然是制定实际执行票价的重要参考因素。忽视公共属性,单纯追逐商业利润,有可能会妨碍铁路自身的长远发展。

价格,是市场的重要杠杆;诚信,是市场的重要原则。企业惟有将“合法、公平、诚信”落在实处,恪守价格法、铁路法等法规,循序渐进探索经济效益与社会效益的统一,才能在正确的轨道上高速发展。

(新华社北京2月21日电)

新华时评

Apple Pay进入中国,消费者能否受益?

本报记者 杜鑫

领域的安全问题仍是最大隐忧。

从便捷的角度来看,消费者使用Apple Pay时,不需要网络,只要靠近具有NFC(近距离无线通信技术)功能的闪付POS机,并按指纹就可以完成支付。这比依赖于网络,并且需要通过扫码才能支付的支付宝、微信支付等支付方式更加便捷。不过,Apple Pay在流程上的便捷,是建立在终端设备普及的基础上的,商家不接受具有NFC功能的闪付POS机,便捷只能是空谈。此外,在交易场景上,支付宝与微信支付均接入水电、燃气、宽带固话项目,各自还涉及有线电视、路桥费、公交充值等功能。这些都极大地方便了消费者的生活。而Apple Pay则因应用场景有限,缺乏本地化运营能力遭到质疑。

一位互联网业内人士甚至表示,封闭的苹果公司决定了Apple Pay只能帮它卖iPhone,没有增值。

从优惠的角度来看,有业内人士担心,支付宝和微信支付已通过巨额补贴形成了数以亿计的用户沉淀,并培养了用户使用习惯,Apple Pay想要培育新的用户很难。实际上,依靠优惠补贴培养起来的用户,黏性并没有想象中的大,Apple Pay一样能够通过优惠补贴抢到用户。然而,在一些业内人士看来,“傲慢”的苹果公司能否放下身段去做优惠补贴的事还存有疑虑。很难想象,苹果公司会鼓励大妈们拿着iPhone去超市抢购优惠的大米。此外,Apple Pay涉及到的利益方太多,优惠补贴成本如何分担考验着利益各方。有银行人士撰文指出,这是银联、银行、苹果公司都不擅长的领域。

在Apple Pay进入中国后,三星移动支付本月将国内公测,腾讯也将推出TOS手表支付功能。这些无疑完善了中国的支付模式,将进一步推动未来支付场景的创新。

作为消费者,不妨静观其变,多尝试,选择适合自己的支付方式。

一周焦点



2月21日,游人在上海莘庄公园内赏梅。

早春二月,上海各大公园和赏梅地的梅花花开缤纷,暗香浮动,吸引众多市民和游客踏青赏梅,感受春意。

新华社记者 刘颖 摄

3·8妇女节送给女职工的好礼物

广受工会女职工好评的团购畅销书

团购享6-8折优惠 印装精美 收到书和发票后再汇款 全国各地4-7天包邮送货上门



第一篇 健康是一生的资本

一、让健康与你同行

1、人生健康的基本

2、健康的膳食平衡要点

3、科学排毒让你更健康

4、认识亚健康

5、认识慢性疲劳综合征

二、远离疾病的关键词—认识与预防

1、定期做妇科检查的重要性

2、关注乳房保健—远离乳腺癌

3、经期卫生与保健的重要性

4、白带异常—妇科疾病的信号灯

5、阴道炎的预防与治疗

6、卵巢的保养与疾病预防

7、说话宫颈炎症

8、子宫肌瘤与宫颈癌的防与治

9、性病的认识与预防

10、认识更年期生理与心理变化

11、女性容易产生的其他心理变化

三、远离不良心理,快乐与你相伴

1、学会做自己的心理医生

2、学会控制自己的情绪

3、微笑让你的魅力无限

4、宽容是一种美

5、学会经营自己的美丽

6、学会经营自己的风险

7、学会经营自己的人生

8、学会经营自己的家庭

9、学会经营自己的事业

10、学会经营自己的健康

11、学会经营自己的快乐

12、学会经营自己的人生

13、学会经营自己的家庭

14、学会经营自己的事业

15、学会经营自己的健康

16、学会经营自己的快乐

17、学会经营自己的人生

18、学会经营自己的家庭

19、学会经营自己的事业

20、学会经营自己的健康

21、学会经营自己的快乐

22、学会经营自己的人生

23、学会经营自己的家庭

24、学会经营自己的事业

25、学会经营自己的健康

26、学会经营自己的快乐

27、学会经营自己的人生

28、学会经营自己的家庭

29、学会经营自己的事业

30、学会经营自己的健康

31、学会经营自己的快乐

32、学会经营自己的人生

33、学会经营自己的家庭

34、学会经营自己的事业

35、学会经营自己的健康

36、学会经营自己的快乐

37、学会经营自己的人生

38、学会经营自己的家庭

39、学会经营自己的事业

40、学会经营自己的健康

41、学会经营自己的快乐

42、学会经营自己的人生

43、学会经营自己的家庭

44、学会经营自己的事业

45、学会经营自己的健康

46、学会经营自己的快乐

47、学会经营自己的人生

48、学会经营自己的家庭

49、学会经营自己的事业

50、学会经营自己的健康

51、学会经营自己的快乐

52、学会经营自己的人生

53、学会经营自己的家庭

54、学会经营自己的事业