

## 8 行业调查 Industry Surveys

# 楼市“组合拳”： 支持改善性住房需求

■ 李德尚玉 吴斯丹 报道

3月31日,楼市重磅“组合拳”出台。当天下午,央行、住建部、银监会三部委联合发文下调二套房个贷首付比例。此后不久,财政部联合国税总局发文,放宽个人住房转让营业税免征期限。

就在3月的全国两会上,国务院总理李克强在政府工作报告中指出,支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

业内人士向记者表示,此次房贷政策调整是近年来力度较大的一次,也是“新常态”下的政策回归。前期,提高个人住房贷款首付比例,是为抑制市场过热。目前,我国房地产市场已从供不应求向供求相对平衡转变,进入减速换挡的新阶段,住房供求关系有所改变,二套房贷政策出现了一定的调整空间。

另有分析人士指出,继3月27日国土资源部、住房和城乡建设部发文优化今年住房及用地供应结构后,多个部门又密集发文出台楼市新政,释放出促进房地产市场平稳健康发展的积极信号。

### 支持改善性住房需求

房贷政策调整后,对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房,最低首付款比例从60%调整为不低于40%;住房公积金方面,缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房,最低首付款比例统一为20%;对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭,为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房,最低首付款比例为30%。

此次政策主要下调了住房公积金和第二套商业性个人住房贷款最低首付款比例,是落实今年政府工作报告提出的“支持自住和改善性住房需求”的重要举措。

中国银行国际金融研究所副所长宗良向记者介绍,过去一套房首付最低30%,在实际操作中是30%到40%;二套房首付最低60%,但实际操作中可能达到60%~70%甚至更高。比较国际标准来说,是较为严格的,是市场极端情况下采取的一种措施。目前政策的调整让房地产市场回归常态,比较有利于市场化发展。

“总体上来讲,目的是支持、落实前一段政府工作报告,加强居民住房需求和改善性需求,具有一定的稳增长因素在里面。”宗良向记者表示,本次调整更重要的是,让房地产市场回归常态和本来面目。

而根据财政部、国税总局的通知,此次调整整个住房转让营业税政策,最大看点也是将原先营业税的免征期限从购房满5年,下调为购房满2年。

“此次放宽免征期限,对于降低二手房交易成本力度非常大,如北京300万元的二手房,购买两年后卖出可减免15万元的营业税,这有助于刺激改善性住房消费。”财政部材料所副所长白景明说。

中国民生银行首席研究员温彬认为:“自去年以来,我国房地产投资增速放缓,库存上升,房价有所回落,虽然去年9月30日已对房贷政策进行了调整,但鉴于二套房首付比例过高,依然限制了改善性需求的释放。”



温彬称,从国际上看,二套房最低40%的首付比例仍然是比较审慎的,可以防止投机性需求的膨胀。温彬认为,随着我国城镇化快速发展和居民收入水平提高,对住房的刚性需求和改善性需求还有巨大空间。目前我国房地产市场已从供不应求向供求基本平衡转变,前期为抑制房价过快上涨而采取的非常规房贷政策,也需要根据市场变化回归到常态。

### 金融机构将乐意参与贷款

本次政策调整并未涉及贷款利率调整,宗良表示:“从金融机构贷款利率来看,首套房贷款会根据具体状态,允许一定比例的利率优惠,按照‘八五折’‘九折’已经比较合适,房地产贷款总体还是商业银行比较好的资产,机构还是会参与。”

“房地产占整个贷款比重在20%左右,具体来看,个贷按揭增长比各项贷款增速要快一些。”宗良表示,本次政策向市场释放了信号,支持房地产市场平稳发展,国土部发文根据当地土地情况提供土地供应,房子若不符合市场需要可调整,供应或需求没有实现有机匹配,有些房价偏高,不符合市场需求,不希望大幅下跌,也不希望过度上涨,希望平稳可持续地发展。

关于因地施策,以前就有过类似的制度安排。《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发〔2011〕1号)和《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号)曾明确要求,各地人民银行分支机构可根据当地政府政策要求,在国家统一信贷政策的基础上,提高第二套住房贷款的最低首付款比例和利率。

“二套房政策调整,核心是在风险可控的前提下,加杠杆。”宗良表示,从我国实际情况看,居民家庭的储蓄率仍然较高、杠杆率较低,财务状况稳健。第一套商业性房贷最低首付比30%,在国际上也处于合理水平。我国二套房最低首付比例为60%,部分城市为70%,处于相对于较高水平,偏于严厉,存在一定的下调空间。

### 房价会涨吗?

本次新政将释放的市场需求如何?温彬向记者表示,本次政策可以改善房地产需求状况,一线城市需求有可能提升。

中原集团研究中心分析,回顾过去十年,房贷政策仅在2006年及2008年末出现过放松。而此次时隔六年,再度对政策作出调整,政府对“稳定住房消费”的政策导向鲜明。

我们以一套市值200万元的房屋为例,按照此前一线城市二套房首付为70%计算,首付款为140万元。而按照最新政策的40%首付计算,则只要80万元,一共少了60万元;加之营业税免征期限同时放宽,又降低了不少二手房的入门槛。“二套房首付下调,降低了换房门槛和成本,这部分过去几年一直被抑制的需求被激活应该是大概率事件。”合富房地产经济研究院分析。

“营业税5改2让买房的选择范围变宽了。”在广州工作的蓝小姐在听闻此消息后就对记者说,她在过去一年看过很多房,但觉得二手房的税费太高,无法“下手”,只能找郊区的一手房。如今满2年就可免营业税,就可以在核心城区大胆看二手房了。

至于对区域的影响,美联物业深圳及惠州董事总经理江少杰向记者表示,一线城市将会是最受益的,房价可能会出现上升,但三四线城市不会有太大改变。

一家百亿规模的上市房企人士向记者透露,此次政策调整,必然会促进刚需型和改善型市场的全面回暖,如果房贷资金量和利率折扣能配合到位,楼市有望在4月份房价回稳。

广州中原地产项目部总经理黄韬对记者表示,广州近期的成交量已恢复正常水平,预计到5月会出现比较明显的上涨。

“公司全年推货量约270亿元,针对此次政策的调整,公司根据市场变化把销售节奏前置,将4、5月份作为上半年的推盘高峰。”上述房企内部人士对记者说。

不过,万科董秘谭华杰不久前曾对媒体表示,今年上半年市场将去化顺畅、房价平稳,这是资本市场最乐于见到的;但下半年房价走势的不确定性较大,部分城市可能存在一定房价上涨压力。

# 光伏行业迎翻身之年 市场瞩目电站及增值服务

■ 曹晨源 报道

经历了行业低谷的中国光伏企业迎来了翻身之年。

近日,上市的光伏公司纷纷披露了其2014年的财报,财报中的各项数据都显示中国的光伏行业已经走出最艰难的时期。

同时,从国家发展战略层面来看,光伏电站建设也将成为国内能源结构的重要组成部分,而围绕电站形成的增值业务也有着很大空间。

### 行业翻身年

近日,随着汉能、顺风和联合光伏等公司2014年财报的公布,还有近段时间股价不断上涨的光伏公司股价,投资者们欣喜的发现中国的光伏企业迎来了第二轮的发展。

翻阅一众公司的财报可以发现,亏损的企业开始扭亏为盈,此前稍有盈利的企业其净利润有着大幅度的提升。

与此同时,国家也适时出台相关政策推动行业快速发展。

近日,国家能源局正式下发《2015年光伏发电建设实施方案的通知》(以下简称《通知》),将2015年全国新增光伏电站规模设定为17.8GW。

东北证券在近日的一份研究报告中指出:“多重因素共振,国内光伏电站建设将迎来井喷。我们认为在政策持续给力、融资困难不再、退出渠道畅通和社会资本涌入等多重因素的共同推动下,2015年国内光伏电站的建设总规模有望达到18GW,同比实现70%的高速增长。电站的大规模建设成为驱动光伏公司业绩进入持续快速增长长期的核心因素。”

对比发现,17.8GW的规模不仅高于2014年备案计划的14GW和征求意见稿的15GW,而且与2014年实际新增光伏并网量相比,其增幅更是超过了七成。

### 布局增值服务

光伏行业人士向记者表示:“随着光伏行业在技术上的不断发展,光伏组件的成本也进一步降低,加上国家不断出台相关政策的扶持,越来越多的光伏组件厂商开始涉足下游的光伏电站业务。同时,更多的非光伏行业的资金和公司也开始从电站项目切入光伏领域。”

近日,SPI太阳能对外宣布拟在新疆投资建设1GW的光伏电站,彩虹精工与中国核工业第二建设有限公司签署了《太阳能光伏电站项目合作框架协议》,据了解,双方约定在3年内合作实现不低于1GW的光伏建设规模,总投资约80亿元。

可以预见的是2015年光伏电站的建设



将会持续快速增长。光伏电站规模不断扩大,其背后相关产业的发展空间也就越来越大。

根据公开信息显示,光伏公司在几年前布局建设的光伏电站从2014年开始逐渐正式并网发电,而2015年并网发电机组的数量将会进一步提升。随着并网发电的光伏电站规模越来越大,对于建设光伏电站的资金问题解决,和后期运营和维护业务成为未来电站板块中增长最快的业务。

目前,已经有公司开始针对上述光伏电站的增值服务进行广泛的布局。

近期,\*ST超日通过重整之后,协鑫集团将公司更名为协鑫集成,而这个公司一个非常明确的发展思路就是专注提供光伏电站的一体化服务。

此前公司的高管在接受采访时指出:“成立这家公司的目的是给大众提供光伏电站的一体化服务,帮助大家尽快的开始使用光伏产品。假设一个家庭要建屋顶光伏电站,它的资金怎么解决、如何运维,暂时并没有这类方法,而且银行也会嫌这一单太小。”

而做光伏支架、组件出身的爱康科技也开始逐渐向下游布局。公司资本市场总监马弋崑此前在接受记者采访时也指出,未来运维将是一个很大的市场,“运维服务的提供,一方面可以帮助一些公司省去不必要的人力成本,同时,有效的运维还可以大幅度提高光伏电站的运营效益。”

目前国内累计的光伏装机总量在28.05GW左右,而按照运维成本一般占光伏电站收入的8%来计算,每年光伏电站运维市场规模将接近34亿元,而按照当下国内光伏装机的速度,这一市场空间将有着很大的想象空间。

### “双反”问题犹在

事实上,在光伏行业迎来新一轮的发展的同时,不能忽略欧美“双反”对国内光伏公司发展的影响。

2014年1月23日,美国商务部正式宣布,对从中国大陆进口的晶体硅光伏产品发起反倾销和反补贴调查,同时对从中国台湾地区进口的晶体硅光伏产品发起反倾销调查。这是美国对中国光伏产品发起的第二次“双反”。与首次“双反”调查相比,二次“双反”调查的范围进一步扩大,从光伏电池扩大到光伏组件、层压板、面板等,对象也由中国大陆扩大到中国台湾。

同年5月,澳大利亚和印度也对外发布公告,分别对自中国进口的光伏组件和面板,和对原产于中国、中国台湾的太阳能电池板做出反倾销终裁。

2014年12月5日,加拿大边境服务局宣布,正式启动对来自中国的晶硅光伏组件和层压件产品“双反”调查。

同时,2014年12月17日美国商务部公布对华光伏“双反”的终裁结果,随后,美国国际贸易委员会于2015年1月21日公布对华光伏双反案终裁结果,认定中国进口的晶体硅光伏产品对美国产业构成实质损害,美方将据此征收“双反”关税。

“光伏产品一直纠结在国际贸易纠纷之中,同时印证光伏新能源成为各国政府重点关注的行业,随着世界各国对光伏重视程度增加,未来有关光伏产品的贸易争端将有增无减。因为这不不仅是简单的制造贸易纠纷而是未来能源资源的竞争。”晶科能源董事长李仙德在接受记者采访时这样表示。

# 国务院推动加快发展电商

■ 定军 报道

做电商将更加方便了。

4月1日,国务院总理李克强主持召开国务院常务会议,确定加快发展电子商务的措施,培育经济新动力等措施。

该会议指出,发展电子商务等新兴服务业,是“互联网+”行动的重要内容,对于促进传统产业和新兴产业融合发展、减少流通成本、激励创业扩大就业、拉动消费、改善民生、增加金融活力、促进发展升级,具有重要意义。

为此,下一步要实施简政放权,放宽电子商务市场主体住所(经营场所)登记条件等,同时推进网络购物、网络化制造和经营管理、跨境电子商务等新业态成长。另外还要加强法规标准和信用体系建设,营造公平竞争的环境和舞台。

对此,商务部研究院消费经济研究部副主任赵萍指出,这意味着下一步要通过互联网思维来改造传统产业,通过发展电商进而促进流通业、制造业、农业发展的新时期已经到来。

比如,目前农民生产的产品价格卖出去很低,但是到了终端消费者这则显得很贵。如果农民也做电商,比如使用淘宝、微信、微信卖货,即使量不大,也会逼迫传统流通商降低

成本。“如果超市价格还是太贵,城市居民可能会从农民那拿货。”她说。

她认为,未来不是中国农产品出厂价和销售价格差别大的问题要解决,连国内与国外价格大的问题,也将通过跨境贸易解决。比如美国宝马比中国便宜2/3,未来中国居民可以直接通过电商买美国宝马,逼迫宝马在中国降价。

### 电商行业将进一步松绑

4月1日的国务院常务会议确定,要创新政府管理和服务,积极支持电子商务发展,为其清障搭台,在发展中规范和引导。

为此,一方面要简政放权,放宽电子商务市场主体住所(经营场所)登记条件。

按规定将网络从业人员纳入社会保险,给予同等就业创业扶持。建立适应电子商务发展的多元化投融资机制,引导创业投资基金加大对电子商务初创企业的支持,放开外商投资电子商务业务外方持股比例限制。

其次要推动电子商务与贸易流通、工业生产、金融服务等相关领域联动发展,创新和拓展面向“三农”的服务,推进网络购物、网络化制造和经营管理、跨境电子商务等新业态成长,建设促进居民消费的电子商务平台,支持实体店与电商、线上与线下协同发展。

# 居民住所或可注册电商公司

对此,中国电子商务研究中心高级分析师张周平认为,这意味着中国电商行业将进一步松绑。

比如放宽电子商务市场主体住所(经营场所)登记条件,意味着居民住处可能可以作为公司注册的场所。这种情况已经在很多地方做了,未来可能要向全国推广。

此外放开外商投资电子商务业务外方持股比例限制,意味着过去外资不能占电商50%以上的股权情况会改变。其实包括外资很多大的电商企业早已对中国市场兴趣很大。

而这样做的好处是使电商进一步规范发展。比如居民注册电商可以选择淘宝,但是很多没有注册公司,未来降低门槛在家注册公司后,可以使得其业务做大,也可以更加规范,政府也可以有税收。

而电商各个领域要加快拓展面向“三农”服务,也很有必要。“因为农村是中国未来最大的一个电商市场。”张周平说。

截至目前,中国的移动互联网用户已达8亿以上,还有约5亿左右的新增长空间,主要是在农村。

2014年全年网上零售额27898亿元,比上年增长49.7%,大大高于全年社会消费品零售总额12.0%的增速,占全年社会消费品零售总额比例为10%左右,而且该比例正在

快速提升。

### 电商领域法律或会加快出台

本次常务会议也指出,下一步要加强法规标准和信用体系建设,营造公平竞争的环境和舞台,提升电子商务产品质量,完善网上交易投诉和维权机制,打击网络盗窃、诈骗等违法行为,保护知识产权和网络交易安全。让电子商务的蓬勃发展的助推大众创业、万众创新。

为此,有专家认为,这意味做电子商务领域的法律可能会加快出台。

长期对电子商务立法有研究的广东商学院法学教授孙占利指出,涉及电子商务的法律有两个,一个是电子商务法,还有一个是网络安全法。

其中电子商务法目前早已有多个课题组,针对电子商务的问题进行了深入研究,目前草案已经成型,预计今年可能会拿出一个成熟的草案,先征求意见,然后由全国人大批准。

从目前的情况看,明年全国人大审议的可能性较大,但是如果加快,也不排除今年出台的可能性。

上述两个法律主要解决网络侵权和网络犯罪的问题。本次常务会议谈到的网络盗窃、

诈骗等违法行为,保护知识产权和网络交易安全,均是立法的重点领域。

不过,孙占利也指出,网上很多侵权是第三方即用户等做的,比如上传视频和资料,网络平台因为避风港条款,可能不会被追究。“但是如果有人投诉侵权,网络平台应该删除,否则为违法。”他说。

赵萍表示,推进网络购物、网络化制造和经营管理、跨境电子商务等新业态成长,可能意味着未来内外贸产生统一的可能,而居民可以更方便在境外销售和购买货物。

这方面,目前上海自贸区经过法律授权,可以进行汽车等平行进口,一般是指除经销商以外的其他进口商从产品原产地进口的汽车,与国内授权经销渠道“平行”。

而允许发展跨境电子商务,则意味着居民通过电商平台可以直接购买国外的产品,但是要缴纳各种税收,且要授权。

此前,中国兴起了庞大的代购市场,绕过了海关,使得不少居民能买国外廉价的免税产品。不过上述代购由于绕过了海关,存在合法问题。

赵萍认为,以电商来改造各个行业,不只是促进国内农业和制造业,也会促使国内流通业,以及国外厂家定价策略的改变。“国外奢侈品在发展中国家的定价,总是比发达国家要高,这是个需要解决的问题。”她说。