

“双降”刺激房市 楼市差异化格局加剧

“金九银十”即将过去,楼市表现冷热不均,一线城市新房定价高端化趋势明显,而三四线则仍然面临去库存压力,这些城市未来或将继续出台“救市”政策。10 月 23 日,在央行年内第三次祭出“双降”组合拳之后,再度刺激着购房者的神经。

“去库存”继续 楼市差异化格局加剧

楼市“去库存”压力仍然高企。易居研究院最新数据显示,截至 2015 年 9 月底,重点监测的 35 个城市新建商品住宅库存总量为 26711 万平方米,环比增长 3.8%。库存规模在连续 6 个月出现环比下跌的基础上,首次出现上升。

中国房地产住宅研究会副会长顾云昌接受新华社记者采访时表示,“目前全国楼市库存总量并没有减少,同时城市间分化加剧,北京、上海、深圳等一线城市出现‘供不应求’的现象,这些城市的主要任务是控制房价,而库存压力则集中在三四线城市。”

刚刚发布的三季度经济数据显示,前 9 月,全国房地产开发投资 70535 亿元,同比增长 2.6%,增速为 2014 年以来最低点。同期的房屋新开工面积和房屋竣工面积都有所下调,降幅分别为 12.6%和 9.8%。另一方面,销

粮食市场“倒挂”现象突出 农产品价格改革要统筹兼顾

今年,国家下调了玉米临时收储价格,每斤下调 0.13 元,小麦、稻谷最低收购价保持不变。这一调整,既符合当前的农情粮情,也向市场表明,国家价格补贴手段将更加尊重市场规律,对农民的支持保护将在继续加大力度的同时,更加科学合理。

改革是必须的,补贴是必要的。玉米临储价格下调约 10%,对农民收入确实有影响,尤其对主产区粮农。相对于小规模经营农户,每户种植 3 至 5 亩,玉米收入下降有限。对规模种植大户,直接卖粮收入将会明显减少。不过,由于国家政策新增项目、补贴等开始向规模种植大户倾斜,同时规模种植户在粮食品质、加工销售等方面具有一定优势,这在一定程度上减轻了价格下调对总收入的影响。

当前,粮食市场呈现国内外价格倒挂、主产区与主销区价格倒挂、原粮与成品粮价格倒挂的复杂情况,调整粮食收购价格势所必然。从国际竞争看,托市价格面临“天花板”。国家从 2004 年起先后对稻米、小麦实行最低收购价政策,从 2007 年起对玉米、大豆、棉花等实行临储政策。2008 年以后,托市价格年年上涨。2011 年以后,国际粮价持续下降,导致国内外农产品价差扩大和进口压力增加。去年,我国粮棉油糖等农产品国内价格均高于国外产品配额内进口到岸税后价。按照 WTO 的“黄箱”补贴规则,我国直接影响农产

养老金入市明年启动 额度随归集进度浮动

基本养老保险基金入市有了顶层设计的支撑后,各界关于政策推进难的声音不仅没有偃旗息鼓,反而有愈演愈烈之势。在近日人社部的三季度发布会上,人社部新闻发言人李忠用明确的时间表予以了回应,他表示,养老保险基金启动入市的目标时间是明年,目前人社部正会同财政部研究制定委托投资基金归集和划拨办法并将尽快出台,确保地方委托投资资金及时到位。业内人士表示,如此明确的目标势必会倒逼资金归集工作加速,令原本遥遥无期的养老金入市有了“盼头”。

入市额度随归集进度浮动

与养老金入市时间表同样受关注的还有“2 万亿元”这个数字。不少媒体报道称,目前我国养老金入市资金规模将达到 2 万亿元。但根据投资管理办法规定,基本养老保险基金真正入市的额度要由省级政府根据当地养老金结余情况,预留一定支付费用后具体确定。事实上,预计扣除预留支付资金外,全国可以纳入投资运营范围的资金总计约 2 万亿元,而非这些钱都是用来投入股市的。换言之,根据投资管理办法规定 30%的入市上限计算,最终我国养老保险基金中约有 6000 亿元左右可以入市。

中国社科院世界社保研究中心主任郑秉



售情况逐步回暖。具体来看,前 9 月商品房销售面积同比增长 7.5%,其中,住宅销售面积增长 8.2%。到 9 月末,住宅待售面积减少 387 万平方米。

顾云昌预计,“楼市去库存还需要很长一段时间,明年的某一时段或将会出现明显减少。”

利好政策频出 “刺激”市场各方预期

自 2014 年 4 月以来,楼市政策持续回暖,各地纷纷出台松绑限购、公积金政策鼓励自主和改善需求,以及放开“限外令”等措施,央行年内已经五度降息、五度降准。

Wind 数据显示,2015 年上半年,142 家上市房企的平均负债率为 76.8%,其中超两成房企资产负债率跃过 80%红线,国泰君安认为,龙头房企全面受益于降息降准和再融资松绑,资产负债表边际改善最为明显,这些

因素影响着市场各方的预期。

中原地产首席分析师张大伟认为,楼市在本次央行降息的影响下难免出现“暖上加暖”的现象,在这种情况下,降息的利好效应将被放大,购房者对市场的预期将明显向好。

北京市民赵先生近期打算将市区一套二手房出售,并在延庆地区购置一套新建高档住宅。房地产经纪人士告诉记者,像赵先生这种“卖一买一”的房主不在少数,大多数是改善型住房需求。

上海易居房地产研究院发布 2015 年第三季度《一线城市豪宅公寓市场研究报告》显示,三季度一线城市单价 6 万元以上豪宅公寓(除别墅)成交 3734 套,环比增加 39%,同比增加 380%。

近期,一线城市新建商品住宅成交均价涨幅较大,这在一定程度上“刺激”了部分高净值群体,加之目前货币政策宽松、股市调整幅度过大导致的投资渠道变窄,也增加了对抗跌保值效果较好的产品需求。不过,分析人

士表示,虽然豪宅公寓市场热度还将进一步延续,但退烧是必然趋势,未来需求将更为温和。

一线城市房价高端化趋势明显

从全国来看,房企观望情绪浓重,拿地更趋谨慎。前 9 月房企土地购置面积和成交价格双双下滑,并且降幅扩大。但是与之形成鲜明对比的是一线城市土地市场的火爆:10 月 20 日,北京市丰台区花乡樊家村地块以 49.5 亿元成交,扣除配建的政策性住宅,楼面价达到 7.5 万每平米;23 日,北京顺义昌平 3 地块以 60 亿元成交。同样的情况也出现在广州和深圳,而上海则突然叫停多宗土地转让。10 月 9 日,上海市委书记韩正表示,上海房价已经很高,如果不坚持调控,将影响上海经济持续平稳健康发展,也会削弱城市的竞争力。

张大伟分析称,在北京 2013 年开始出现了地价超过房价的现象,而从 2015 年 6 月大兴等南城系列“地王”出现,证明了房企对一线城市土地的争抢进入白热化。在这种情况下,未来新上市的商品房定价自然会出现高端化趋势,而很多过去认为是非豪宅区域也将供应大量豪宅项目,将明显影响市场定价。业内人士称,如果一块区域地块内拍出“地王”,对于周边楼盘无疑是最好的促销广告。

顾云昌认为,“城市之间的差异是由于城市化进程导致的。由于发展空间大,就业机会多,人口大量流向大城市是必然趋势,这个过程是不可能完全解决的。”

由于公共资源集中及人口分布的不均衡,由于严重分化的价格涨幅同样存在隐忧。张大伟表示,未来政策刺激效果会集中体现在一二线城市,而三四线城市则会越来越差,很多城市或有可能在四季度加码房地产救市政策。

(高畅)

植,片面追求规模效益。必须统筹考虑,稳妥施策。农业政策不是单纯的产业政策,关系到农村发展和社会稳定,农产品价格形成机制直接决定农户的利益和农产品的稳定供给,既要保障粮食安全,市场稳定,也要考虑国际市场的竞争关系,更要考虑几亿农户的生计与小康。

因此,农产品价格、农业补贴政策调整必须统筹协调。农产品价格应主要由市场决定,使市场在资源配置中起决定性作用。同时,对农业农民应继续坚持支持扶持政策,但支持扶持政策也要不断完善改进。要探索对市场扭曲作用小、指向性更精准、操作性强且符合 WTO 规则的支持保护政策,同时支持保护农业的目标不只是为了增产,还要效益和质量。

目前,农产品价格改革思路已经明确,当前正在推进的棉花、大豆目标价格改革就是这种思路的体现。这一改革,综合考虑生产成本、农民利润、国内外价差等因素,把补贴与价格分离,大大减少了对价格的干预。当然,粮食收购价格调整改革错综复杂,必须在确保粮食安全、确保农民种粮积极性和收入不断增长的前提下积极稳妥地推进。随着新型农业经营主体成长,适度规模经营加快,我国农业竞争力会不断增强,对粮食等主要农产品价格改革的支撑也会越来越强。

(秋言)

实际上,每年人社部公布基本养老保险结余数据后,业界总有声音呼吁中央要加快基本养老保险基金入市,化解未来即将面对的巨大收支平衡压力。而在今年全国人大记者会上,人社部部长尹蔚民松口称,养老保险基金并非不能进入股市,而是要考量风险后有比例限制地进入。

值得注意的是,在尹蔚民表态后,养老金入市成为了社会热议的话题,随后社保基金入市也重新成为了人们关注的焦点。郑秉文表示,在不少人眼中,基本养老保险基金和全国社保基金很容易混淆,“实际上,全国社保基金理事会成立于 2000 年底,自 2001 年起开始运行,它所管理的全国社保基金并不是来自于老百姓的缴费,因此,基金成立后,资金主要来自中央财政转移支付首批 200 亿元以及之后每年划拨的款项,另外还有少部分资金源于我国部分海外国有资产减持和博彩收益”。郑秉文表示,这项基金成立的目的是用于我国老龄化高峰时期的养老金支付,但该基金本身和养老保险并没有什么关系,目前,全国社保基金的 1.5 万亿元中约有 7000 亿元来自财政拨款等,剩下的源于投资收益。

郑秉文介绍,与基本养老保险基金不同,全国社保基金从建成初期就开始进行投资,其中有四成左右投入股市,还有一部分进行债券、股权类投资。

(蒋梦竹)

财政部:研究拟定金融等四行业营改增试点方案

财政部副部长史耀斌近日在第十九届中韩税收政策交流会上表示,积极稳妥推进增值税改革,研究拟定建筑业、房地产业、金融业和生活服务业的营改增试点方案。

史耀斌指出,在税收政策方面,政府通过进一步深化税收制度改革,积极推进税收立法,不断落实和完善税收政策,充分发挥税收宏观调控功能,为经济平稳健康发展“保驾护航”。包括深化改革,推进建设有利于科学发展、社会公平、市场统一的税收制度体系。积极稳妥推进增值税改革,研究拟定建筑业、房地产业、金融业和生活服务业的营改增试点方案。

有专家认为,营改增是一个“减税”的改革,会刺激经济、带动相关投资,但当前财政收入增速放缓,减税会造成财政进一步吃紧,这两方面需要权衡。易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受北京晨报记者采访时介绍说,营改增是增加负担还是减负,本质上看进项税额的抵扣情况。理论上可以做到,但实际上有难度。以房地产业为例,税务部门进行此类进项税额的抵扣中,需要各类完税凭证,但房地产开发环节较多,不可能完全凑齐此类凭证,导致最后的扣税难度较大。“不过,也要提防部分房企盲目地做各类抵扣,从而出现偷逃税现象。例如,部分房企可能会加大精装修住房的开发,以增加各类进项税的抵扣额度。”

据了解,“营改增”从 2012 年 1 月 1 日开始在上海试点。至今,交通运输部、邮政业、电信业和部分现代服务业的“营改增”已经在全国推开。今年是营改增推行的第四年,也是收官之年。

(杨杰)

人社部:企业并未出现大规模裁员潮

日前,人力资源和社会保障部对前三季度我国社保、就业等方面的整体情况作了通报。第三季度末,全国城镇登记失业率是 4.05%,保持在较低的水平,低于 4.5%的全年的调控目标。社保方面,截至 9 月底,全国的基本养老保险的参保人数大约是 8.52 亿人,基本医疗的参保人数大约是 6.85 亿人,1 月到 9 月,社保的总收入大约是 3.3 万亿元,总支出约是 2.8 万亿元,分别增长 18.3%和 17.8%,收入增幅高于支出增幅。

就业形势方面,人社部新闻发言人李忠表示,从就业统计监测数据和相关调研情况看,当前就业形势总体平稳,主要表现在这样几个方面:一是城镇新增就业已经完成全年目标任务,失业率仍然保持较低水平;二是市场供求基本平衡,市场岗位需求略大于求职人数;三是高校毕业生农村转移劳动力和城镇就业困难群体的就业工作平稳推进。

针对前些天有媒体报道的企业大规模裁员潮,李忠回应称,目前确实有一些企业在经济下行中出现了减员的现象,但总体来说,人员的流动情况比较稳定,并没有出现大规模的裁员潮。根据人社部的监测数据显示,全国第三季度的岗位流失率要低于上半年的整体情况。从数据上来看,前三季度我国的岗位流失量是占监测企业岗位总量的 5%,这个比例还是比较小的;从具体行业上来看,岗位流失率比较高的主要是集中在煤炭、钢铁、化工等行业,这大都是产业过剩或者是环境治理的重点行业。

李忠说,经过政府的大力扶持和企业进一步履行社会责任,裁减人员通过转岗培训实现再就业,或者通过自主创业的方式实现了人员平稳分流。这些人员基本上都得到了妥善安置,就业形势保持了总体稳定。

“前段时间,人社部的相关调查人员去安徽进行调研,其中一项重要任务就是研判当前的就业形势,调查人员到了一个劳动力输出的大县,就县里目前的劳动力外出或返乡情况,从县到乡到村做了深入了解。从县乡村三级反馈情况来看,目前外出务工人员没有因为企业关停了就大规模返乡。有农民工返乡是因为在外面获得了一些资金,有了一些技术,开阔了眼界,也有了创业的愿望,返乡创业。从一个侧面也佐证了当前企业总体状况没有出现大规模裁员潮情况,就业形势总体稳定。”李忠说。

(桂杰)

国药准字H46020636

快克

复方氨酚烷胺胶囊

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药股份有限公司生产

海南快克药业总经销