



德晟观察

2016-02-22

【财经点评】

1. 房地产去库存新政策出台 救楼市提振宏观经济

根据财政部网站 2 月 19 日消息，据国务院有关部署，财政部、国家税务总局、住房城乡建设部就调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》，要求对房地产契税营业税进行下调，契税方面，对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。该政策北京市、上海市、广州市、深圳市也适用。对个人购买家庭第二套改善性住房，通知规定，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施，其他地区适用。关于营业税政策，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；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。该项营业税规定北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施。上述通知自 2016 年 2 月 22 日起执行。

点评：继春节前 2 月 2 日，央行发布降首付新政，非限购城市(即北上广深与三亚之外的城市)首套房商贷最低首付比例可下调至 20%，住房交易成本也被调低。与央行加杠杆政策类似，此次减少税费的政策，也绕开了距离库存问题较远的一线城市，从非一线城市通过降低交易成本撕开去库存的口子。无论是加杠杆，还是降低交易成本，本质上都是对冲地产下行，去库存的基本动因。通过降低购房成本，刺激购房需求，加快房产流通，加快库存去化，从而想达到降低库存量较大的三四线城市的楼市风险，并进而提振宏观经济的效果。我国房地产市场在经历了 2014 年的淡市之后，2015 年以来，虽然在一系列宽松货币政策影响下，全国楼市出现不同程度回调，尤其是一线城市房价明显上涨。然而房产销售的回暖只是局部，不可持续的，同时房地产库存过高，待售住房面积加上在建部分总共超过 60 亿平方米，短期内销售很难传导到投资。从一线城市来看，2015 年涨势良好，其人口流入、供给稀缺的基本面也未变，然而当价格急剧上升之后，是否还存在足够的有效需求支撑市场的热度，值得投资者审慎看待。因而关于此次新政对房价影响，预计不会带来全国性的房地产价格上涨。仅靠房地产也不可能根本性改变经济下行趋势。

2. 中国 1 月 CPI 增速回升 PPI 降幅缩小 短期几无货币宽松空间

国家统计局 18 日公布的数据显示，中国 1 月 CPI 同比增长 1.8%，较去年 12 月 1.6% 的增速回升，但不及分析师预期的 1.9%。其中食品价格上涨 4.1%，持平 2013 年 12 月来最大涨幅；PPI 同比下降 5.3%，为连续 47 个月下滑，好于预期的下滑 5.4%。

点评：整体来看 CPI 增速呈现季节性回升，PPI 同比增速出现一定见底迹象。CPI 回升主要是由于寒潮天气因素限制了食品供给，加上春节因素增加了需求，推动食品类价格整体回升，春运出行交通旅游娱乐等推动非食品类上升导致的。但同时 CPI 回升幅度不及市场预期，或与统计局调整食品和非食品比重有关。2001 年以来按照统计制度要求，中国 CPI 每五年进行一次基期轮换，2016 年 1 月开始使用 2015 年作为新一轮的对比基期。CPI 权重调整，食品权重调低，非食品权重调高，将抑制 CPI 波动性。根据推算，食品权重或被大幅下调至 16.7%，按原来权重计算本月 CPI 同比涨幅在 2.1-2.2% 左右，呈现明显回升趋势。PPI 同比增速见底迹象，再加上当前环境下，去库存仍将以温和去库存的方式改革，以维稳为基调，PPI 趋势性回升为大概率事件。以目前 CPI、PPI 的趋势，如果经济不出现显著下行，那么央行货币宽松的空间几乎没有。再加上，1 月份的天量信贷的发放，已经给实体经济提供了大量宽松，同时考虑到汇率的掣肘，下一步降息的空间越来越小。

3. 未来城镇住房改革明确两大方向 到 2020 年完成棚户区改造

《中共中央 国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》近日印发，这是时隔 37 年重启的中央城市工作会议配套文件。据报道，《若干意见》提出了未来深化城镇住房制度改革的两大方向，即以政府为主保障困难群体基本住房需求，以市场为主满足居民多层次住房需求。其中要打好棚户区改造三年攻坚战，到 2020 年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。

点评：去年 12 月 14 日召开的中共中央政治局会议指出，要化解房地产库存，通过加快农民工市民化，推进以满足新市民为出发点的住房制度改革，扩大有效需求，稳定房地产市场。这已经成为了目前住房改革的新思路。从政策手段上来看，长期上，促进房地产持续发展，主要以推进城镇化为中心，同时围绕中心需要首先解决户籍制度改革来促进农民工在城镇定居落户的问题。短期刺激方面，继月初下调首付比例后，以及自 2016 年 2 月 22 日起调整房地产交易环节契税、营业税，增加房市杠杆，调降房屋交易成本，促进成交回升。接下来的组合拳，根据去年的说法，将在商品房市场和棚改安置房打通；商品房与公租房打通；商品房和租赁市场打通，这三条渠道，化解住房市场矛盾。

【财富课堂】

1. 什么是房地产税？



房地产税是一个综合性概念，即一切与房地产经济运动过程有直接关系的税都属于房地产税。在中国包括房地产业营业税、企业所得税、个人所得税、房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、印花税、土地增值税、投资方向调节税、契税、耕地占用税等。。

资讯来源：各大财经媒体 本期编辑：刘广华 投稿和建议反馈：liuguanghua@dszbchina.com

【免责声明】本简报仅供德晟资本投资管理有限公司（以下简称“本公司”）内部使用。本简报的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本简报所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本简报当日的判断，同时本公司对本简报所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，员工及会员应当自行关注相应的更新或修改。在任何情况下，本简报中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。本公司员工或者关联机构亦不为该机构之客户因使用本简报或简报所载内容引起的任何损失承担任何责任。本简报版权仅为本公司内部使用，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。