

# 公积金贷款首度纳入“紧缩令” 房贷冲击波加倍增大

央行及银监会于昨天晚些时候发布《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》(下称《补充通知》),令房地产市场措手不及。多数市场人士感到意外,并表示新政将对未来楼市产生重大影响。

根据《补充通知》,已利用住房公积金贷款购房的家庭,再次向商业银行申请住房贷款的,也应该按照不同的首付成数和利率区别对待。专家称,将公积金贷款纳入“二套限令”将使房贷紧缩政策真正显力。

◎本报记者 于兵兵



补充通知体现了国家严控房贷“不打折”的态度,专家认为,至少在未来几个月内,楼市将进一步降温 资料图

《补充通知》要点:

- 第二套房贷政策以户为单位执行
- 有贷款记录的均按新政执行
- 已利用住房公积金贷款购房的家庭,再次向商业银行申请住房贷款的,也应该按照不同的首付成数和利率区别对待

## 促紧缩政策真正显力

补充通知很及时,且与中央经济会议确定的从紧信贷政策吻合。其中将公积金贷款纳入二套限令“将使房贷紧缩政策真正显力。”上海某公积金专家说。专家介绍,目前,全国公积金累积已经达到约10000亿元,虽然占银行体系的资金比重还很小,但从房贷规模来看,到今年上半年,全国商业房贷与公积金贷款的比例大致为5:1。上海今年以来的新发放贷款中,商业房贷与公积金贷款比例已经达到2.5:1。如果信贷紧缩不能覆盖公积金贷款,将使二次房贷限制政策失去信贷投向控制的意义。”专家称。

根据《补充通知》,已经利用住房公积金贷款购房的家庭,再次向商业银行申请住房贷款的,也应该按照不同的首付成数和利率区别对待。而此前,在9月27日的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》(简称《通知》)下发后,相关部门解释,暂时不考虑公积金贷款是否列入新的信贷政策要求之内。

## 加重购房者观望情绪

根据《通知》,购买首套自住且套型建筑面积在90平方米以下的,贷款首付款比例(包括本外币贷款,下同)不得低于20%;对购买首套自住且套型建筑面积在90平方米以上的,贷款首付款比例不得低于30%;对已利用贷款购买住房,又申请购买第二套(含)以上住房的,贷款首付款比例不得低于40%,贷款利率不得低于中国人民银行公布的同期同档次基准利率的1.1倍,而且贷款首付款比例和利率水平应随套数增加而大幅度提高。

此次《补充通知》另外明确,以借款人家庭为单位认定房贷次数。对已经利用银行贷款购买首套自住住房的家庭,如其人均住房面积低于当地平均水平,再次贷款买房可按首套自住住房政策执行,

否则按第二套房贷执行。已经利用公积金贷款购房的家庭,再次买房也适用上述规定。

以家庭为单位计算套数的规定也将是影响楼市交易量的重要细则之一。”上海中原地产按揭部负责人介绍。据了解,目前上海等地均按照人为单位执行“二套限令”,这样的操作比较宽松,加上每年年底都是楼市淡季,《通知》的实际影响并不明显。但是,市场人士认为,一旦以户为单位计算,更多刚性需求和投资需求将会选择进一步观望。

## 落实到地方尚需时日

交通银行上海分行某支行个人贷款部经理则告诉记者,今年4月起,上海楼市进入快速回暖期,因此9月底以来的新政影响没有带来房贷业绩的同比大幅下调,但环比确实下降了30%以上。一些银行如果无法将对公业务的贷款指标移入对私业务,可能房贷量会更低。如果以户为单位收紧购房贷款,对贷款业务确实会有较大影响。”上述银行人士表示。

但是,市场人士也透露,央行与银监会公布政策之日并不是地方具体执行新政的日期。银行贷款政策从总行下发到分行,再到具体支行大概需要一个月的时间。因此保守估计,新政执行日期可能在明年1月中旬。

另据了解,早在9月中旬,上海已经开始区分多次和首次申请公积金贷款享受不同的最高限额政策。比如第一次贷款的夫妻双方可以叠加计算贷款额度最高达到50万元,多次购房者则不能享受这种叠加政策。

多种迹象表明,《补充通知》将房贷新政的紧缩力度进一步加强。但如何确认购房者之间的夫妻和亲属关系,如何严查税收、户籍、房产、收入等多项个人信息,还需要地方执行部门的全面配合。政策越繁杂越是给执行者留下放松的空间。”专家提醒。

## 不符合新政房贷可能被“追回”

◎本报记者 苗燕 邹靓

昨天,央行、银监会在联合下发《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》,从严格定义了“二套房”认定标准。对于在《补充通知》下发前已经发出,但依据标准跟新政有出入的房贷,有银行人士表示,有可能要求借款人追加首付比例。

一位商业银行零售信贷部负责人分析认为,从前期央行、银监会出台《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》后业界争议来看,此次的“二套房”界定标准可以说最为严厉。尤其是对已经还清贷款的仍算作第二套房贷,这对有改善住房环境需求的消费者可能产生一定的抑制作用。”

某股份制商业银行分析人士表示,第二套房贷”严格界定首先影响的是近两个月积压到明年年初放贷的部分业务,但从长期来看,由于通货膨胀率已经接近房贷利率,即使是房贷利率上浮10%-20%,依然会保留相当一部分房贷需求。

由于不少银行此前已经按照自行制定的二套房贷标准开始发放贷款,其中不乏以个人为单位的房贷存在。业内人士称,各银行的二套房贷实施细则,需要按照《补充通知》做出相关修

正,他认为,按照《补充通知》的要求,也许有银行可能要求不符合新政标准的借款人追加首付金额。

值得注意的是,本次《补充通知》并未对首套自住未贷款购买的,再次购买自住住房是否视为第一套住房。对此,一位银行房贷部工作人员指出,按照《补充通知》的字面理解,他认为,对于首套自住以全款购房的,再次贷款购房,应按照第一套房贷标准执行。

此前有部分银行人士表示,以户为单位认定“二套房”十分困难,但央行相关人士表示,目前已经根据《通知》精神着手对企业和个人信用信息基础数据库系统中相应的模块进行调整和完善,以支持商业银行审查借款人资信,惩戒虚假信息提供者,防范信贷风险。据了解,建设部也将于近期出台相应的指导意见。商业银行可根据借款人提供的住房总面积查询结果、户籍证明等材料,确定其是否能够享受首套房贷政策。

此外,央行和银监会都表示,将密切关注《通知》和《补充通知》的执行情况,一段时间后,将对商业银行的执行情况进行现场检查,严格处罚违反规定的有关机构和人员,确保各项政策落到实处。

## 观察

### “不打折”严控房贷 楼市又被“泼凉水”

◎本报记者 李和裕

楼市因9月底出台的房贷新政而患上的“感冒”还没有完全好,如今又被泼了盆“凉水”。

昨天,央行和银监会公布了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》,主要对之前市场议论和基层执行都较有差异的“第二套房”问题作出了更严格化的确定。业内人士认为,这再次体现了国家严控房贷“不打折”的态度,并且至少在未来几个月内,楼市将面临进一步降温。

根据《补充通知》,无论是以“户”为单位认定房贷次数,还是公积金贷款购房也被算入房贷次数,都显示出国家对房贷的控制严格化、不松口的态度。“《补充通知》虽然篇幅不大,但影响可能较之前的房贷新政通知更大。因为我觉得央行方面是在感受到了9月底房贷新政出台后,各家、各地银行存在利益博弈的情况,因此进一步统一规则,不让政策落实有“擦边球”可打。”易居地产研究院高级评论员杨红旭表示。

基于房贷新政出台后对10、11月楼市已造成的成交下滑的降温效应,业内人士普遍认为,此次《补充通知》的出台及执行将进一步加深楼市的观望情绪。“无论是对供应方还是需求方,信贷政策的变化都会造成心理影响,并且对需求方的影响更大,下一阶段楼市需求受抑制的局面可能更为明显。”有分析人士表示。

“不过由于《补充通知》中新加了‘家庭人均住房面积’这一参照标准,可见出于保护弱势群体的考虑,央行还是意图通过‘群体界定’来分化影响。第一套房人均住房面积低于当地水平的,说明居住水平不高,可以给予‘优惠’;而人均住房面积超过当地水平的,买第二套房往往属于改善性需求,就不给予‘保护’了。”杨红旭还指出。

至于对来年楼市走向的影响,杨红旭表示:“政策效应主要还看基层执行,目前来看,到明年一季度,楼市的盘整、交易疲软局面恐怕不会有好转,但基于真实、大量存在的刚性需求,大规模下跌的情况也不太可能出现。此前市场则普遍预测,明年一季度后楼市还是可能有所复苏。”

## 关注企业所得税法

### 两税合一提升上市公司明年业绩

国务院总理温家宝日前签署第512号国务院令公布的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》,从明年1月1日正式施行,将对上市公司业绩产生重大影响。根据业内人士测算,新的企业所得税将大幅提升上市公司净利润。 ◎本报记者 陈建军

## 业绩可获双重增厚

《实施条例》共8章133条。分为总则、应纳税所得额、应纳税额、税收优惠、税源扣缴、特别纳税调整、征收管理、附则八个部分;对企业支出扣除的原则、范围和标准作了规定,对税收优惠作了具体规定,同时,还对小型微利企业和高新技术企业作出明确界定。不过并没有对过渡性税收优惠政策作出具体规定。

国务院法制办、财政部、国家税务总局负责人昨天就实施条例回答了记者提问。按照他们的权威解释,众多上市公司业绩明年将迎来降低税率和减少税基的双重增厚。

新企业所得税法实施之后将会有三种税率:25%的普通税率;对符合条件的小型微利企业实行20%的优惠税率;对国家需要重点扶持的高新技术企业实行15%的优惠税率。

天相投资认为,A股上市公司2005年的平均实际税负水平在28.64%左右。在其他情况不变的假设下,随着内外资企业的实际税负水平一次性统一到25%,上市公司的平均税负水平将下降13%左右,由此直接推升上市公司净利润提高5%左右。但考虑到新旧所得税的过渡期设置,部分上市公司将继续享有优惠的政策,按照新税法实施后22%左右的实际平均税负推算,对上市公司整体业绩的影响要大于9%。平安证券研究所研究员蔡大贵看得更高,他认为按照上市公司明年实际执行的21%左右所得税税负平均水平推算,上市公司税后净利润平均水平可以上升约11%。

## 不同行业受益程度不同

目前,内资上市公司实际执行的所得税税率有33%、15%、0%等3个档次。对今年半年报披露的财务信息统计发现,沪深两市共有680家上市公司的名义所得税率高于25%。此外,新税法取消了内资企业计税工资制度,扩大费用抵扣限额

等,直接使得很多上市公司应纳税所得额不同程度的减少。

虽然实施条例让上市公司整体上减少了缴纳所得税的金额,但不同的上市公司受益程度并不一样。蔡大贵认为,取消内资企业计税工资制度,扩大费用抵扣限额等,使高人力成本的金融、高销售费用的酿酒、商贸等上市公司受惠较多。由于银行、饮料、通信、煤炭、钢铁、石化、商贸、房地产等行业的实际税负高于25%,它们将受惠于降低税率。相反,因造纸、电力、有色金属冶炼、交通运输、医药生物、纺织服装、汽车、家电、机械设备、电子元器件等行业税负水平接近甚至低于25%,因而整体上并不能享受两税合并的好处,但行业内实际所得税率高于25%的部分上市公司也会受益,比如交通运输行业中的高速公路和汽车行业中的商用车龙头企业等。

## 另有直接减免税收优惠

除了税率大幅降低外,还有不少上市公司将直接获得税收优惠。其中,税收优惠幅度最大的是农、林、牧、渔业的上市公司。它们中的不少公司根本不需要缴纳所得税,从事花卉、茶以及其他饮料作物和香料作物种植及海水养殖、内陆养殖的上市公司也只需减半缴纳。

国务院法制办、财政部、国家税务总局负责人进一步表示,基础设施建设投资和从事公共污水处理、公共垃圾处理、沼气综合开发利用、节能减排技术改造、海水淡化等项目的所得,将获“三免三减半”的优惠;技术创新和科技进步企业的税收,也将按照不同的比例获得优惠。

《实施条例》自2008年1月1日起施行。1991年6月30日国务院发布的《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法实施细则》和1994年2月4日财政部发布的《中华人民共和国企业所得税暂行条例实施细则》同时废止。

## 企业七种情况下可享税收优惠

明年起实施的企业所得税法规定对税法规定的税收优惠的范围和办法作了进一步明确,主要包括以下七个方面:

企业从事蔬菜、谷物等品种的种植,农作物新品种的选育,林木的培育和种植,牲畜、家禽的饲养等项目的所得,免征企业所得税;企业从事花卉、茶以及其他饮料作物和香料作物的种植,以及从事海水养殖、内陆养殖的所得,减半征收企业所得税。

企业从事港口码头、机场、铁路、公路、城市公共交通、电力、水利等项目投资经营所得,自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起,给予“三免三减半”的优惠。

企业从事公共污水处理、公共垃圾处理、沼气综合利用、节能节水技术改造、海水淡化等项目的所得,自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起,给予“三免三减半”的优惠,具体条件和范围由国务院财政、税务主管部门商国务院有关部门制订,报国务院批准后公布施行。

## 何为小型微利企业和高新技术企业有明确定义

明年起实施的企业所得税法规定,符合条件的小型微利企业,减按20%的税率征收企业所得税。国家需要重点扶持的高新技术企业,减按15%的税率征收企业所得税。

实施条例规定可享受税收优惠的小型微利企业包括:一、工业企业,年度应纳税所得额不超过30万元,从业人数不超过100人,资产总额不超过3000万元;二、其他企业,年度应纳税所得额不超过30万元,从业人数不超过80人,资产总额不超过1000万元。

实施条例将高新技术企业的界定范围,由现行按高新技术产品划分为按高新技术领域划分,规定产品(服务)应属于《国家重点支持的高新技术领域》的范围,以解决现行政策执行中产品列举不全、覆盖面偏窄、前瞻性欠缺等问题。

实施条例规定,具体领域范围和认定管理办法由国务院科技、财政、税务主管部门商国务院有关部门制订,报国务院批准后公布施行。同时,实施条例还规定了高新技术企业的认定指标:拥有核心自主知识产权;产品(服务)属于《国家重点支持的高新技术领域》规定的范围;研究开发费用占销售收入的比例、高新技术产品(服务)收入占企业总收入的比例、科技人员占企业职工总数的比例,均不低于规定标准。

(据新华社电)

