1月4日晚间,中国人民银行网站消息,央行决定下调金融机构存款准备金率1个百分点,其中,2019年1月15日和1月25日分别下调0.5个百分点,同时2019年一季度到期的中期借贷便利(MLF)不再续做。

央行有关负责人表示,此次降准将释放资金约1.5万亿元,加上即将开展的定向中期借贷便利操作和普惠金融定向降准动态考核所释放的资金,再考虑今年一季度到期的中期借贷便利不再续做的因素后,净释放长期资金约8000亿元。央行称,此次降准仍属于定向调控,并非大水漫灌,稳健的货币政策取向没有改变。降准政策分两次实施,和春节前现金投放的节奏相适应,有利于银行体系流动性总量保持合理充裕,同时也兼顾了内外均衡,有助于保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。

事实上,去年年底召开的中央经济工作会议对货币政策的定调为"松紧适度",就已透露出未来会有适度宽松的空间。此次央行宣布全面降准,完全符合之前的市场预期。

随着流动性的进一步释放,对未来房地产市场的影响也受到格外关注。

央行开年降准楼市能否获益?

首套房贷利率下调空间增大

业内人士分析认为,只要央行降准,都会在一定程度上对房地产市场形成利好。一方面,降准能够缓解房地产企业的资金压力。另一方面,对于购房者按揭贷款来说,也能够相对获得平稳的信贷价格。

在2018年楼市调控从严的背景下,银行首套房贷利率大多上浮5%~10%,最高上浮25%,二套房贷利率大多上浮10%~25%。

不过,近期部分城市银行房贷利率有松动迹象,降准之后,银行可贷资金增多,2019年房贷利率有望迎来下调。对于新购房者来说利好,不过对于已购房者来说,房贷利率若下调也无法从中获益。

事实上,鉴于各地房地产市场情况不同,房贷利率在各地也表现出差异化的特点。据融360大数据研究院监测显示,上海的房贷利率处于全国低位,上海地区首套房贷利率最低可以申请95折。广州地区多家银行近期也跟进下调了房贷利率,下调幅度大致在5-10个百分点。成都房贷利率出现小幅上涨,目前首套房贷款利率普遍为基准上浮15%,部分银行首套房利率出现上浮变动。

融360大数据研究院认为,目前在一线城市中,上海、广州已经出现利率下调,结合央行降准带来的资金面进一步宽松,未来其他城市出现跟进调整的可能性将增大,但鉴于各地区差异化的信贷政策,房贷利率的调整时间、下降幅度会有所差异,且各银行也会根据自身的贷款额度等情况调整房贷利率和放贷速度。

楼市能否获益?专家观点不一

央行"全面降准"引发2019年楼市首轮热议。

在一部分业内人士看来,虽然此次降准目的明确,但不可否认的是,房地产市场最终仍将受益。但也有一部分人士认为,全面降准虽然在一定程度上会对房地产存在利好,但影响微弱。在楼市调控主基调不变的情况下,全面刺激房地产市场可能性不大。

易居研究院副院长杨红旭认为,此次降准虽属于定向支持,房地产业不在支持之列,但降准后银行可贷款额度增加,部分商业银行可加大个人房贷方面的贷款投放力度。

易居研究院智库中心研究总监严跃进认为,此次降准的节奏比较快,认为2019年货币政策等方面会略偏宽松,这也会对各类产业和市场等产生积极的效应。从楼市的角度看,历次货币政策调整都有助于形成宽松的楼市金融环境,此次降准也不例外,这有助于此类市场后续交易的活跃。

新时代证券首席经济学家潘向东也认为,此次降准会对冲楼市降温。降准后,银行资本金压力进一步缓释,有利于引导房贷利率下行。但在"房住不炒、因城施策、分类指导"这一大的调控框架下,再次走全面刺激楼市的老路的可能性不大。

58安居客房产研究院首席分析师张波表示,本次降准依然没有明确的支持房地产市场,换言之,本次降准并未对楼市形成直接利好。但值得关注的是,流动性加速释放确实会对楼市形成两方面利好,即房企资金压力存在变相缓解的可能性,以及房贷利率有可能再次出现下调,尤其是针对首套自住型住房的利率下调空间,或进一步增大。

在合硕机构首席分析师郭毅看来,央行降准有助购房贷款进一步向基准利率回归。房企资金面的宽松,将有助减少此前在全国频频出现的土地流拍流标现象,一二线城市的土地市场将逐步升温。但郭毅指出,央行降准并不会对购房需求产生迅速的向上拉动,原因是当前制约购房消费的核心关键在于过高的首付比例,而非房贷利率,只有适当下调首付比例,才有助激发购房需求的释放。

中国房地产经济同业联盟主席胡景晖分析认为,央行降准、释放8000亿元增量资金,不等于2019年房地产会触底反弹。该动作虽然在一定程度上会对房地产存在利好,但影响"间接且微弱"。其主要表现为,借力经济向好,来促进置业升级与居住改善。胡景晖进一步分析称,此次央行降准更倾向于扶持中小微企业和民营经济,初衷并不是为了房地产。从根本上来讲,是为了能让2019年中国经济找到一个平稳发展的路径,重拾企稳向上的信心。

专业人士预计年内还会降准

虽然2019年刚刚开始,但央行已经两度释放利好政策。多位分析人士普遍认为,央行今年也应该不止降准一次,未来还将采取降准措施。

中国民生银行首席研究员温彬表示,预计未来每个季度仍有降准的可能,以便形成稳定的市场预期,从而营造适宜的货币信贷环境,保持市场流动性稳定。

平安证券首席策略分析师魏伟认为,降准在预期之内,2019年降准至少是三到四次。目前,经济数据显示经济下行压力比较大,需要货币政策适当宽松。除了降准之外,市场还希望能有降息来降低实体企业融资成本,财政政策也在减税降费。这些举措总体都是为了经济平稳。

工银国际首席经济学家程实预计,包含本次降准在内,2019年全年预计将有至少250个基点的全面降准或定向降准,以进一步发挥上述三重效应,从而为"稳增长"托底,为"促改革"打开政策空间。

北大光华管理学院1月3日发布的报告《2019年中国经济展望》预计,2019年基准利率不会下调,货币供给也并不会大幅增加,但预计央行将总体降准2个百分点左右,同时会灵活采用各种结构性定向货币政策工具进行流动性的精准调节。

不过交行首席经济学家连平预计,2019年央行降准幅度和频率可能会小于2018年,下调存贷款基准利率的可能性很小,一则缺乏空间,二则可能增加不必要的扰动。

连平认为,存准率下调有两方面理由:一是经济仍有下行压力,需要金融加大力度给予支持,尤其是在非信贷融资推进存在一定瓶颈的情况下,信贷适度加快投放步伐可能性较大,这就需要银行负债端保持良好状态;二是2019年外汇占款可能处在较低水平,因此需要通过存准率的下降来适度增加市场流动性。但为了避免"大水漫灌",在流动性已基本达成合理充裕的条件下,存准率不可能持续大幅下调。

本报综合

房租抵扣个税引发缴税和涨租担忧
国税总局称"还在研究"

近期,房租抵扣个税引发广泛关注,房东担心缴税,租户忧虑因此房租上涨。对此,一位国家税务总局人士近日告诉《证券日报》记者,"此事涉及税务总局、财政部、住建部等部门,还在研究,并不是税务总局一家就能决定的。"

据记者了解,根据《国家税务总局关于发布个人所得税专项附加扣除操作办法(试行)的公告》的相关规定,纳税人享受住房租金专项附加扣除,应当通过远程办税端或电子模板填报《个人所得税专项附加扣除信息表》,在月度预扣预缴时报送给扣缴义务人或者年度终了后报送给主管税务机关,完整录入主要工作城市、租赁住房坐落地址、出租人姓名及身份证件类型和号码或者出租方单位名称及纳税人识别号(社会统一信用代码)、租赁起止时间等信息(纳税人有配偶的,填写配偶姓名、身份证件类型及号码等信息),即可享受住房租金专项附加扣除。注意留存扣缴义务人签章的《个人所得税专项附加扣除信息表》纸质件,同时将住房租赁合同或协议等资料留存备查。

纳税人在主要工作城市没有自有住房而发生的住房租金支出,可以按照以下标准定额扣除:直辖市、省会(首府)城市、计划单列市以及国务院确定的其他城市,扣除标准为每月1500元;除第一项所列城市以外,市辖区户籍人口超过100万的城市,扣除标准为每月1100元;市辖区户籍人口不超过100万的城市,扣除标准为每月800元。市辖区户籍人口,以国家统计局公布的数据为准。

"住房租金抵扣个税是这次个税改革的一个重要突破,通过专项抵扣可以为租户减负。"如是金融研究院高级宏观策略研究员杨芹芹对《证券日报》记者表示,但在操作过程中却遇到困难,房东不太配合,担心后续加强征管而补缴税款。这是因为按照现行法律,不动产出租所得需要缴纳一定比例的税费,但实际上,很多房东出租房屋所得并未纳税。但这不能成为房东不配合租户办理租金抵扣的理由,协助租户办理租金抵扣是房东的义务。

据国家税务总局有关负责人介绍,根据《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号)第四条规定,个人出租房屋的个人所得税应税收入不含增值税,计算房屋出租所得可扣除的税费不包括本次出租缴纳的增值税。个人转租房屋的,其向房屋出租方支付的租金及增值税额,在计算转租所得时予以扣除。第五条规定,免征增值税的,确定计税依据时,成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。第六条规定,在计征上述税种时,税务机关核定的计税价格或收入不含增值税。

根据《财政部 国家税务总局关于调整住房租赁市场税收政策的通知》(财税〔2000〕125号)规定:"三、对个人出租房屋取得的所得暂减按10%的税率征收个人所得税。"

苏宁金融研究院宏观经济研究中心主任黄志龙《证券日报》记者表示,短期内,税务部门对房东的房租收入征收所得税的可能性不大,一方面是因为当前正处于住房租赁市场发展的重要时期,对房租收入征税将不利于租赁市场的发展,另一方面对房东房租收入进行征税,将可能进一步推高租金。但是,长期来看,房东的房租收入作为财产性收入的重要来源,随着征税信息的不断完善,对房租收入进行征税是大势所趋。

来源:《证券日报》

■楼市信息

凝聚滨海目光 凯成论道2019天津产城发展新动向

▲凯成地产董事长王立军女士致辞

1月10日,2019·新时代,新动能——天津产城研究论坛暨天津凯成地产20周年品牌发布会于天津顺利召开。

参加本次会议的有开发区贸促局、生态城投资开发公司、新区招商局、中心渔港开发公司、海洋高新技术开发总公司、海明置业、生态城建设局、开发区建交局、于家堡控股,以及新金融、海洋创业中心、港新建设、临港控股、临港置地、中建新塘等相关政府部门及企事业单位。

另外还有万科、碧桂园、龙湖、恒大、联发、新城、远洋、宝德、禹洲、生态置业、中建、泰达集团、泰达新都市、泰达创业、天津港地产、滨海建投、吉宝、亿利、红星、合景泰富、和昌、宝龙、中骏等80余家品牌开发商代表出席了本次会议。

凯成地产王立军董事长发表致辞,感谢参加本次会议的政企及开发商代表,并且满怀深情的回顾了凯成地产伴随着滨海新区20年来的发展历程,祝贺大会的成功召开。

在京津冀一体化的大背景下,政策、经济形势瞬息万变,天津各大产业面临着诸多机遇与挑战,凯成地产研究发展部总监肖遥,通过对天津"石化、汽车、装备、电子信息、日用轻工、生物医药、航空航天、新能源"等支柱产业的细化分析以及趋势预判,剖析了各支柱产业新的利润增长点。结合对于产业人口就业结构的解剖,对天津整体城市由量到质的转变进行了专业详实的讲解。完善的数据支持,深入浅出的讲解,赢得阵阵掌声的同时,也让在场嘉宾不由得对天津的城市发展未来充满期待。

产业发展,政策导向、土地市场调整,各种内核驱动下的滨海房地产市场,在2018年经历了哪些挑战,未来的市场机遇又将走向何方?凯成集团副总经理高志彤先生,带来2018年滨海新区房地产市场解读,通过宏观政策及大量的市场数据分析,深入浅出的将2018年滨海新区房地产市场情况,及2019年市场预测呈现在大家面前,引得现场称赞连连。

时间如白驹过隙,正在我们还意犹未尽之时,发布会已随着层层迭起的掌声渐渐接近尾声。到场嘉宾纷纷合影留念,2019·新时代,新动能——天津产城研究论坛暨凯成地产20周年品牌发布会圆满成功。 **时报记者 孙薇**

■行业简讯

多地收紧公积金贷款政策

近日,长沙、汕头等多地发布公积金新政,调整方向均为收紧,包括提高公积金贷款资格、将贷款规模与实际缴存余额挂钩等。多位地产人士指出,近期多地政策从过去由收入计算贷款额度,变成缴存余额计算贷款额,显示出政策明显收紧。选择公积金的人群大部分是自住需求,该政策短期将对当地市场产生影响。

长沙市相关部门近日发布《关于进一步优化住房公积金贷款和提取政策有关问题的通知》,将于2019年2月1日起施行。根据上述通知,公积金贷款资格从"缴存公积金6个月以上"提高到"12个月以上";调整住房公积金贷款可贷额度计算方式,即可贷额度按照借款人夫妻双方在市住房公积金管理中心缴存的住房公积金账户余额之和的倍数计算。当个贷率低于75%时,可贷额度是职工夫妻双方账户余额的20倍;当个贷率高于95%时,可贷额度为职工夫妻双方余额的12倍。此外,公积金提取条件明显收紧,《通知》规定,职工家庭在非户籍地、非缴存地购房、建造、翻建、大修自住房及偿还上述住房贷款本息申请提取住房公积金时不予支持;暂停长沙市行政区域外就医的重大疾病提取和发生在长沙市行政区域外的重大灾害提取等。

2018年12月28日,《关于调整汕头市住房公积金提取政策的通知》发布。该通知于2018年12月29日执行。汕头市本次政策调整将公积金贷款购房使用范围限制在职工公积金缴存地或户籍所在地。同时,大幅调低了租房提取公积金的额度。除长沙和汕头外,淮北、石家庄市等地均对公积金贷款政策做出调整,对贷款资格等方面要求整体趋严。

此外,多地均明确公积金缴存人的信用情况会影响申请公积金贷款的结果。

中原地产首席分析师张大伟指出,公积金政策是楼市的关键信贷政策之一。2018年9月,北京收紧了公积金政策。长沙等地政策从过去由收入计算贷款额,变成缴存余额计算贷款额,显示出明显的政策收紧。在各地公积金贷款收紧明显的情况下,部分需求会转移至商业贷款。由于临近农历新年,银行资金面整体仍较为紧张。公积金贷款政策收紧,短期可能加速当地楼市的调整。楼市中长期走势仍要看信贷政策以及供应量等因素是否出现变化。

合硕机构首席分析师郭毅认为,多地调整公积金政策主要可能是部分城市公积金账户资金紧张。同时,规范公积金贷款中各种可能的违规行为。郭毅指出,部分二、三线城市购房者可能更加依赖于公积金贷款。公积金政策收紧可能会"误伤"一些公积金缴纳时间较短,缴存余额不高的刚需购房需求。 **来源:《国证券报》**

房源供给增加 租金上涨受控

近日,58同城、安居客发布《2018年中国住房租赁报告》(以下简称报告)显示,流动人口及高校毕业生为当前住房租赁市场主要需求群体,2018年全国租赁房源同比增长36%,上海、北京、深圳租赁房源供应量位居全国前三。专家表示,未来租赁人群对于居住品质的要求会不断提升。因此,在增加租赁房源供给量的同时,租赁也将迎来品质时代。

据原国家卫计委发布的《中国流动人口发展报告》数据显示,2015年至2017年间,我国年均流动人口达到2.46亿,主要流向京津冀、长三角、珠三角等经济发达地区及沿海地区,这一群体已经成为我国房屋租赁需求第一大群体。此外,从我国租房市场需求结构来看,全国普通高校毕业生逐年增长,也是房屋租赁需求的重要群体。

与租赁需求相对应的,是2018年房屋租赁市场房源供应量持续增长。报告显示,2018年全国租赁房源同比增长36%,上海、北京、深圳租赁房源供应量位居全国前三,占比分别是11.9%、11.3%、10.6%。从面积上看,2018年全国租赁房源主力供应面积集中在50平方米以下和70平方米至90平方米两个区间,占比分别为29.5%和22.6%。

报告显示,从价格段的访问量上看,租赁房源主力需求价格段集中在500元/月至1000元/月和1000元/月至1500元/月,2000元/月以下价格段需求总占比为79.4%。

从重点监测城市的租金水平上看,目前有21座城市的月租金在40元/月/平方米,北京、深圳、上海、杭州4座城市的月租金超过50元/月/平方米。从租金涨幅上看,21座城市的月租金同比涨幅都在5%以内。这说明,随着房地产政策的收紧,房屋租金得到了有效控制,涨幅均有所收窄。

严监管的政策效应还体现在租售比上。报告指出,2018年全国租售比进入2.1时代。2018年8月份之后,租售比降低到2.1%至2.2%。同时,一线城市的租售比均在2%以内。数据表明,部分热点城市租金上涨得到了有效控制,租售比趋于稳定。

58安居客房产研究院首席分析师张波表示,可以明确的是,未来租赁人群对于居住品质的要求会不断提升,因此在增加租赁房源供给量的同时,租赁也将迎来品质时代。值得关注的是,2018年下半年以来,部分城市纷纷出台相关政策,加强对长租公寓市场的管理,预计2019年对租金上涨以及长租公寓的运营管理还将加强。

张波还认为,完善租购并举,深化租赁市场调控,加快推进住房保障体系建设将是2019年住房租赁市场的主导方向。从城市范围看,除首批开展住房租赁试点的12座城市外,预计2019年租赁政策会在更多城市落地。

来源:《经济日报》