

# 政策、资金双“利好” 地产股暴涨

## 本周涨幅已达9.61%；户籍管理制度改革带来限购松动预期，存准率下降缓解资金“旱情”

本报讯 (记者吴敏)随着政策面、资金面“好消息”不断,地产股本周涨幅已达9.61%。昨日,沪深A股周五再度收升,地产股也再度成为领涨的主力。在周五收盘后,本周沪指累计涨幅达3.5%,连续第六周收阳。

### 市场憧憬地产放松

昨日A股放量上涨。沪指报2410.88点,上涨1.25%,收盘点位创下2011年11月17日以来的新高;从成交量看,沪市A股昨日成交1212亿元,也为去年11月份以来新高。

地产股昨日仍是市场上涨的最大推动力。从指数看,深市地产指数昨日暴涨了5.15%,沪市地产指数上涨了3.89%。中华企业、上实发展、万通、鲁商置业、浙江广厦等个股涨停。

投资者对于地产调控松动的预期是地产股大幅反弹的主要原因。昨日中国政府网发布消息显示,国务院办

公厅发文要求今后就业、义务教育等不与户口性质挂钩,投资者预期户籍的放松导致限购失效,将进一步推动地产的发展。

在地方层面,在地产政策上的博弈正在展开。今年以来,最早推出鼓励购房的芜湖地产新政昙花一现,随后被中止;此后上海放开三年居住证持有者购二套房,随后得到澄清是一贯政策。此外象山等地也陆续传出限购政策微调。

昨日存款准备金率正式下调,市场利率应声下降,资金紧张局面略有缓解。

此外,近期包括国土部、发改委、财政部等与保障房建设相关的部委,纷纷出台针对保障房建设政策。

### 放松预期推动六连阳

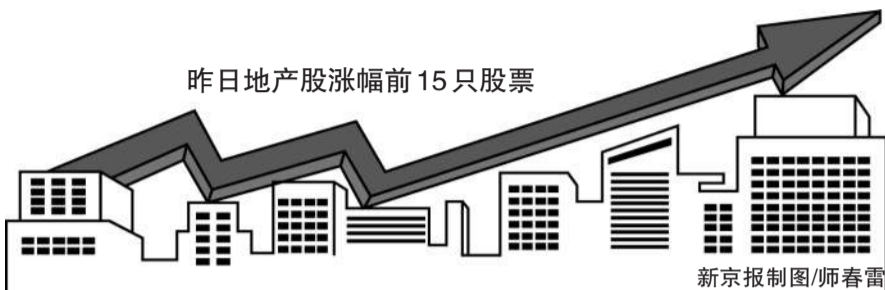
从周涨幅看,沪指本周累计上涨了3.5%,连续第六周上涨。最近六周的涨幅达到11.4%,今年以来则累计上涨了9.6%,一改2011年以

来的颓势。从本周看,地产是涨幅最大的行业,全周的涨幅达到9.61%;而从今年以来看,深市地产指数上涨了21.55%,沪市地产指数上涨了17.6%。

光大保德信基金人士指出,房贷政策也有变化,地产等早周期行业值得关注。

但与此同时,宏观经济数据并未显示实体经济有明显好转,政策层面也没有实质利好出台。上市公司盈利数据也未见乐观。

摩根大通中国区全球市场主席李晶指出,以上海、深圳上市的1534只股票的2011年盈利预测公告为样本进行分析。在这一样本中,892家公司(占总数的58.1%)的年盈利预期较2010年出现增长。但从已公布第四季度财报的公司来看,仅44.4%的公司2011年第四季度取得按季增长,这一情况逊于2010年,但好于2008年;在2010年第四季度,60%的公司录得按季正增长。



名称	最新价	涨跌额	涨跌幅	成交量(手)	成交额(万元)
泛海建设	5.01	+0.46	+10.110%	858560	41767.22
银基发展	3.05	+0.28	+10.108%	423574	12699.64
中华企业	5.45	+0.50	+10.101%	921229	48136.00
荣安地产	7.76	+0.71	+10.071%	301415	22815.05
上实发展	6.56	+0.60	+10.067%	318265	20383.66
宝安地产	4.49	+0.41	+10.049%	250039	10937.42
深物业A	7.78	+0.71	+10.042%	183719	13836.39
深深房A	4.18	+0.38	+10.000%	303294	12439.65
渝开发	5.84	+0.53	+9.981%	211534	12149.51
嘉凯城	5.07	+0.46	+9.978%	200156	9787.13
中粮地产	4.74	+0.43	+9.977%	351410	16193.74
万通地产	3.97	+0.36	+9.972%	323038	12484.62
鲁商置业	6.30	+0.57	+9.948%	288059	17669.83
顺发恒业	5.42	+0.49	+9.939%	248549	13144.01
浙江广厦	4.11	+0.37	+9.893%	322252	12988.08

### 分析

## 屡传政策松绑 二三线房企被看好

昨日地产股大涨引发业内热议。有分析认为,昨日地产股涨停的十余只股票如泛海建设、天房发展等多为专注二三线城市的二线房企股票,而非“万保招金”等龙头房企,这或许与近期二三线城市屡传“松绑楼市调控”有关。

亚豪机构副总经理任启鑫表示,近期多个城市传出放松限购的口径,如果国

务院此次推行的“放开户籍”能够与“放开限购”挂钩,可能为一些中小城市解决目前楼市限购政策的“户籍门槛”提供了契机,并为今后的政策微调与放开提供了可供参考的法规依据。

东兴证券分析师郑钢指出,近期多数城市发布各种政策以刺激当地的房地产市场,尽管有的政

策被叫停,但可以看出地方政府对于房地产市场的依赖和政策放松的迫切愿望。

在一片乐观情绪中,也有不同看法。莫尼塔研究机构分析师施琪认为,中央政府对于地产调控的决心很大。他认为“合理房价目标”或意味一线城市房价须再调整15%。

本报记者 自曾晖

### 资金面

## 市场利率应声下降

本报讯 (记者苏曼丽)随着存款准备金率正式下调,昨天银行间市场拆借利率应声全线下跌。短期利率下跌幅度远远高于长期利率。下跌最多的7天期和14天期拆借利率均超过百点,分别下跌了100.33基点和184.82基点。

质押式回购市场上,7

天质押式回购利率大幅下跌140个基点,重新回到5%以下,目前仅有4.4%。

此前央行在2011年11月曾宣布降低存准率,随后是市场预期当年会再次降低,但央行迟至本周开始真正降低存准率。但在春节前曾向公开市场大幅注入流动性。

但目前银行对资金的需求仍然较强,政策的基调仍未变化。

数名基金经理指出,很难判断流动性从此转向宽松。博时基金宏观策略部总经理魏凤春指出,央行下调存准率,目前看来仅是技术性的缓解流动性紧张的概率大。

# 营业税改增值税将推广至全国

## 北京已申请参加试点,试点范围将逐步扩大;增值税税率档次未来将适时简并

本报讯 (记者李蕾 蒋彦鑫)目前正在上海试点的营业税改增值税改革将推广至全国。财政部税政司副司长郑建新昨日接受中国政府网采访时透露,目前,北京等地区也上报了参加试点的申请,相关部门将密切跟踪上海市试点运行情况,总结试点经验,逐步扩大试点范围,争取在“十二五”期间将改革逐步推广到全国范围。

### 或可减税700亿元

此前,对货物和劳务分别征收增值税和营业税,在这种税制结构下增值税纳税人外购劳务所负担的营业税、营业税纳税人外购货物所负担的增值税,均不能抵扣,重复征税问题未能完全

消除。社科院财贸所税收室主任张斌表示,营业税改增值税从整体上来看,能够降低企业负担。

据此前中金公司估算,如果试点扩大到全国,试点行业的税负可能减少约470亿—700亿元。

### 财政扶持税负增加企业

中金指出,按目前的增值税条例,小规模纳税人如果不愿承担较高的会计成本,可选择按照营业额的3%缴纳增值税,但不得进行增值税抵扣;因此,没有完整会计账册的小微企业无法享受增值税抵扣带来的税负减轻。

有信息显示,一些企业在营业税改增值税的试点过

程中,由于制度和自身业务等因素反而增加了税负。

郑建新表示,从制度层面讲,由于试点仅在部分地区的部分行业开展,试点企业外购的货物和劳务中还有部分不能进行抵扣,所以试点初期个别企业可能会因抵扣不完全,造成企业税收负担短期内会有所增加;从企业层面讲,因为企业成本结构、发展时期、经营策略不同等原因,在改革初期,个别企业税收负担也可能会有所增加。

针对改革试点初期个别企业税收负担增加的问题,郑建新透露,上海市相应制定了过渡性的财政扶持政策,专门设立了专项资金,对税收负担增加的企业给予财政扶持。



## 未来将简并税率档次

根据试点方案,在现行增值税17%和13%两档税率的基础上,新增设11%和6%两档低税率。郑建新指出,改革试

点将我国增值税税率档次由目前的两档调整为四档,是一种必要的过渡性安排。今后将根据改革的需要,适时简并税率档次。

张斌表示,税率档次越少越清晰,一般来说,增值税采用单一税率是最好的,但是应当考虑服务业的特性。