

# 二套房贷首付 六成降至四成

# 免营业税门槛 五年降为两年

继3月27日国土部、住建部联合下发通知优化今年住房及用地供应结构,3月30日央行联合住建部、银监会发文下调二套房个贷首付比例:二套房商业性贷款最低首付比例调整为不低于40%,同时调整了住房公积金贷款政策,首套普通自住房公积金贷款最低首付

比例为20%;对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的,最低首付款比例为30%。

同日财政部也联合国税总局发文放宽转卖二套房营业税免征期限:个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

## 影响预测



### 200万二房首付少交60万

如果按照目前一线城市首付七成的比例计算,那么首付款是140万元,需要向银行贷款60万元。这样60万元的贷款如果按照商业贷款进行计算,那么20年期、等额本息、最新的基准利率的贷款条件下,还款总额为1023370.54元,月供4264.04元。

目前如果按照四成的比例进行计算,

那么首付款是80万元,需要向银行贷款120万元。这样120万元贷款如果按照同样的贷款条件进行计算,那么还款总额为2046741.08元,月供8528.09元。

易居房地产研究院研究员、财经评论员严跃进表示,降低首付比例,实际贷款成本增加了。200万元的房子,要增加43万元的贷款。



### 重点城市房价或大幅上涨

中原地产首席分析师张大伟称,新政实施后,2-5年期的房源将明显减少税费支出,减少的税费支出平均将达到10万-15万。新政将带动二手房交易量上涨15%左右,“本次调整后,恢复到房地产市场历史最宽松时期,这种情况下购房者入市积极性将明显上涨。”

他认为,从财税方面来看,针对房地产市场交易的个税调整可能也会出台;另外,房产税立法将放缓;房地产企业营改增的推进将加速,房地产企业的税负可能降低。“2015年重点城市的供需关系改善明显,房价很可能上涨,甚至幅度不会小。”张大伟说。

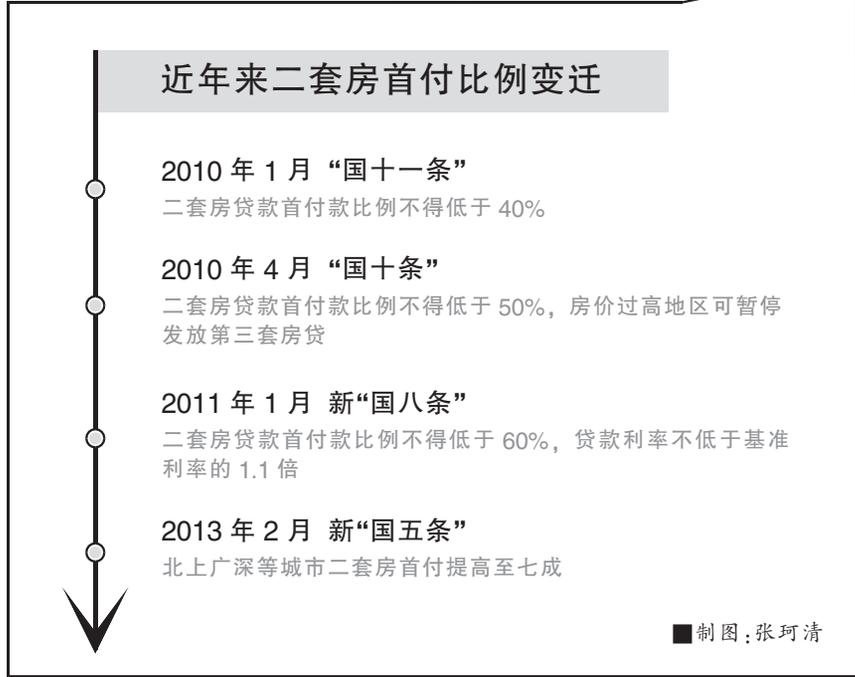


### 成交量将快速上涨

张大伟表示,整体市场成交量将在4月快速上涨。预计整体一二线城市二季度市场将出现成交量起码30%的环比上涨,也将是2014年来的成交高峰。

亚豪机构市场总监郭毅分析,对于刚

需和改善型人群来说,支付能力是制约其购房的原因之一,信贷政策的调整也一直是政府对楼市调控的重要手段。降低首付比例,提高购房资金杠杆,有助于撬动更多住房消费。



制图:张珂清

综合自人民网、南方网、凤凰网等

## 财经人物

### 8.87亿买了工行后,王亚伟杭州布道: A股值得长期投资

原华夏基金公司投资总监、中国最有影响力的基金经理王亚伟离开公募已近3年时间。3月28日,他在“2015中国(杭州)财富管理论坛”发表近年来的首次公开演讲,谈价值投资。他称,长期价值投资者在A股前景看好。

#### A股十年 复合回报率达22.7%

在当日论坛上,王亚伟表示,A股市场长期回报率很高。“我们做了个10年的收益率,长期投资在2000年之后,是跑赢指数的。随着市场的壮大,对于机构投资者而言,想要跑赢指数其实很难。但是我们看到,这里边长期投资收益率是远远跑赢指数的。”2005年-2014年的十年,A股的年复合回报率达到惊人的22.7%。“低回报印象来自指数编制的不合理性。”他觉得长期价值投资在未来A股是

看好的。因为第一,市场监管力度不断加强。投机性的行为,或者,利用未公开信息的违法违规行为都会得到处罚,这样市场投机气氛得到抑制,弘扬了长期投资的理念。第二,注册制改革,加大退市制度的执行力度。第三,混合所有制改革推进上市公司治理结构完善。包括大型企业的拆分,会使得低估值的企业得到价值回归,也是给价值投资创造良好条件。第四,企业经营受行政干预减少,鼓励兼并收购和资产重组,有效规避价值陷阱。第五,国际化程度加强,机构投资者更注重长期投资业绩。第六,避险工具不断完善。

#### 执掌基金是工行第十大股东

现年44岁的王亚伟于1995年进入华夏证券,后随华夏证券北京东四营业部总经理范勇宏,筹建华夏基金公司。其间,王亚伟管理华夏大盘精选和



华夏策略两只基金,投资风格被认为“快、准、狠、稳”。借助分散投资和快速调整股票持仓的手法,华夏大盘精选在王亚伟任期间,回报率高达1186.99%。

2012年9月,王亚伟转型私募基金,成立“千合资本”,并在当年成立首只产品“外贸信托·昀沣证券投资集合资金信托计划”,募集规模达20亿元。

中国工商银行近日公布的2014年年报显示,王亚伟所执掌的昀沣私募基金在2014年斥资8.87亿元,购入工行1.88亿股,占比0.05%,为公司第十大股东。

摘编自网易

## 新能源汽车爆发

### 订单太多,比亚迪今年最少卖150亿元

3月30日,比亚迪发布2014年全年业绩显示,2014年传统燃油汽车销量同比(比上年同期)下降21.33%,约为37.3万台,但新能源汽车收入达到72.51亿元,同比增长6倍,占公司汽车业务收入的27.6%。

比亚迪董事长兼总裁王传福说,该公司新能源汽车收入在2015年会继续倍增,至少做到150亿元。2015年比亚迪将推出一系列新能源车型。

据中国汽车工业协会公布的数据,比亚迪2014年在新能源汽车业务的市场份额达27.9%,插电式混合动力汽车市场份额达49.60%,居领先地位。

比亚迪位于上海浦东的一家经销商表示,目前购买比亚迪的插电式混合动力车型“秦”,最快的交车时间也要等3个月。这款车2014年进入上海示范应用新能源汽车目录,购买“秦”的车主除了可以免费得到价值7万多元的沪牌,还可以享受到3.15万元的国家补贴、3万元的上海市地方补贴,以及2万元的浦东新区区级补贴。

摘编自澎湃新闻