

不限购城市首套房贷首付可低至两成

二套房商贷首付比例调整为不低于30%

证券时报记者 孙璐璐

房地产打响2016年去库存重任的“第一枪”。2月2日,央行、银监会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》,在不实施限购措施的城市,对首套房商贷首付比例最低可降至20%;对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的二套房商贷首付比例调整为不低于30%。

相较于去年3月和9月发布的楼市政策,此次《通知》对首套房和二套房商贷首付比例均有所松动。具体来看,对于首套房商贷首付比例,虽然《通知》表示原则最低首付比例为25%,但也强调各地可向下浮动5个百分点;二套房商贷首付比例则由去年3

月确定的最低四成降为不低于三成。

英大证券首席经济学家李大霄称,下调首套房首付比例,对稳定房地产市场和去库存有正面作用,对于房地产股票有重要支持。

民生证券研究院宏观经济组组长朱振鑫表示,去库存是供给侧改革五大重点任务之一,激发房地产合理需求是去库存的第一要务。继去年下调住房公积金贷款的首付比例后,下调商贷首付比例顺理成章,不排除未来首付比例进一步下调的可能性。

“一方面是房地产的巨量库存需要化解;另一方面,房价整体已经几乎没有上涨的风险,这为政策的松动提供空间。未来两三年,房地产政策暖风不会停。”朱振鑫说。

值得注意的是,此次房贷新政主要针对不限购的城市,尚未取消限购的北京、上海、广州、深圳、三亚并不在新政之列。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟近日表示,尽管近期全国房价出现了总体回暖态势,但城市间的房价分化仍是我国房地产市场的显著特征。其中,去年12月份一线城市和部分热点二线城市房价上涨较快,环比涨幅明显高于其他城市;其余二线城市环比较为平稳;大部分三线城市仍然处于库存逐步消化阶段,环比仍在下降。从同比看,城市间分化现象更为明显。一线城市的房价同比平均涨幅远高于二三线城市,三线城市房价同比平均仍在下降。

化解房地产库存除了要放松房贷首付比例外,还有其他许多方面需要为楼市松绑。朱振鑫称,下一步,房屋交易环节的税费有待进一步调整;此外,保障房以租代售、住宅标准调整,特别是组建国家住房银行等都是可以期待的政策措施,但一线城市放开限购的可能性仍不大。

虽然政府对楼市再次释放利好,但也在提示需加强住房金融宏观审慎管理。《通知》称,央行、银监会各派出机构应强化对房地产贷款质量、区域集中度、机构稳健性的监测、分析和评估;督促各省级市场利率定价自律机制根据房地产市场形势变化及地方政府的调控要求,及时对辖区内商业性个人住房贷款首付比例进行自律调整。

央行限制 银行委外规模说法不靠谱

A2

扎好稽查执法篱笆 护航资本市场改革

A2

人民币汇率 对一篮子货币基本稳定

A2

地产金融携手上攻 沪指重回2700点

A7

融资买入额创17个月新低 A股企稳概率大增

A7

沪股通抄底金融股 内资机构抢筹中小创

A7

社保基金新进个股曝光 机构扎堆买入花园生物

A7

60万中产阶级 是如何被打爆的

A3

■ 时评观察 | In Our Eyes |

基金业风险防范 这根弦不可松



证券时报记者 杜志鑫

在2016年全国证券期货监管工作会议上,证监会主席肖钢强调基金业需要强化风险控制,并指出,一些公募基金未经审慎风险评估,高比例集中持有创业板股票,在自身风险积聚的同时,也给市场造成了较大风险,特别是在股市异常波动期间一度出现流动性问题,险些酿成行业危机。

话音刚落,基金业在风险管控上就出现不小的状况。1月29日,建信鑫丰C份额由于基金净值计算方法的原因,导致基金净值单日大跌,虽然建信基金自掏腰包补偿了持有人,使该事件得到圆满解决,但也给基金业敲响了警钟。

此外,公募基金在投资上也集聚了不小的风险。近年来,基金在持股上偏配现象突出,2015年基金持有创业板流通股比例一度超过40%。创业板股票持续大涨,重仓创业板的基金净值大增,基民踊跃申购此类基金,基金经理拿着基民新进入的钱继续买创业板股票,推动股价持续上涨。如此反

复,创业板股票整体估值一度被推高到100多倍,而一旦市场转向,基金想要卖出这些盘子较小的重仓股可就难了,结果在2015年三季度市场出现了流动性危机。个案方面,基金集中投资个股的风险就更加严重。2015年上半年,多次出现一家基金公司旗下基金集体买入一只股票,导致一家基金公司持股比例占该股票流通股比例超过15%。安硕信息、金固股份、光环新网、京天利、瑞茂通等都先后出现过这一情形。

即使到了2016年,这些风险仍然存在。2016年1月份,市场急速下跌,创业板指下跌26.53%,上证指数下跌22.65%,深证成指下跌25.64%,相当数量的基金在1月份跌幅超过30%,基金净值跌幅甚至超过创业板指数跌幅。背后原因还是在于集中投资创业板股票,在市场下跌的情况下,基金很难顺利抛售。

债券市场的风险也正在积累。2015年山水水泥违约,不少基金持有的债券不能兑付,富国基金甚至已经起诉债券发行人山东山水水泥集团进行债券违约维权。

在经济增速下行的大背景下,股市、债市累积的风险不断显现,股票投资、债券投资以及基金清算运作风险管控这根弦切不可松。

CNINDEX 深证及巨潮指数系列						2016.02.02	
指数名称	收盘	涨幅	指数名称	收盘	涨幅		
399001 深证成指	9610.93	3.10%	399311 中证1000	3357.18	2.66%		
399002 中小板指	6391.59	3.06%	399314 巨潮中证	3025.69	2.03%		
399006 创业板指	2075.29	4.14%	399315 巨潮中证	3971.46	3.29%		
399330 中证100	3431.32	2.60%	399316 巨潮中证	4756.42	3.68%		
399007 深证300	3873.22	2.92%	399050 中证50	4212.12	1.91%		
399103 财富指数	5330.48	2.17%	399379 中证基金	5607.57	2.01%		
399301 深证100	148.10	-0.03%	399481 中证转债	131.15	-0.01%		

广东迎来春运客流高峰



2日是春运第10天,广东各个火车站均迎来了客流高峰,广州站当日预计发送旅客超过17.5万人,超过去年春运最高峰发送人数。因雨雪天气持续多日,部分南下列车晚点,导致广州火车站的始发列车随之晚点,大量旅客滞留火车站。新华社/图文

公募基金:完善投资管理制度 进一步控制流动性风险

今年1月份,随着股市大幅下跌,“抱团取暖”基金遭受重创。多位接受证券时报记者采访的业内人士表示,持股集中导致个股抛压严重,基金净值也产生较大回撤,以后会更加强化投资管理制度,完善组合投资、分散投资等管理制度。

A8

2016年中小板创业板减持压力四象限分析

A4

应收账款类信托产品持续火热 一年多共发千余款

A5

一个月内23家公司终止重组 最短命者两天夭折

银联国际:限制类商户境外 每笔一直限刷5000美元

A6

A5