

多地下调房贷首付比例 购房咨询增多 政策仍需继续发力

■本报记者 苏向泉 杨洁

当前各地房地产政策出现新一轮调整,除进一步降低首套房首付比例外,还下调二套房首付比例。8月16日,《证券日报》记者通过采访多家银行、地产中介等机构了解到,房贷政策调整后,多地消费者购房咨询量有所增加。

中信证券首席经济学家明明对记者表示,购房政策放松可以为居民实质性减负,支持刚性和改善性住房需求;同时有助于购房者预期和置业信心恢复,鼓励居民加杠杆,拉动房地产销售企稳,后续还需政策给予进一步支持。

多地调整购房首付比例

近段时间,已有包括承德、惠州、湛江、汕尾、苏州等多地调整购房首付比例。如,广东湛江辖区银行机构对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付款比例由25%下调至20%。同时,还有地区对二套房首付比例进行调整。例如,自8月15日起,在济南市行政区域内购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款,最低首付款比例由60%调整至40%。

另据中指数据指出,截至8月初,今年近240个省市发布超650条政策,从降首付比例、加大引才力度、发放购房补贴、提高公积金贷款额度等方面放松房地产调控政策。据其不完全统计,7月1日至8月14日,多地累计出台了142条房地产调控政策,其中房贷首付相关政策有31条。

58安居客房产研究院副院长张波对《证券日报》记者表示,中央政治局会议明确指出“要稳定房地产市场”,并且提到政策工具箱

要“用足用好”,因此近期各地政策不断跟进,尤其是市场提振乏力的城市和地区政策出台力度和覆盖面亦增大。从政策工具箱来看,针对改善需求的首付调整、房贷利率调整以及限购优化,不同城市都存在一定的政策空间,预计后续将进一步释放。

中指研究院指数事业部市场研究总监陈文静对《证券日报》记者表示,短期来看,各地因城施策力度有望加大,未来预计将有更多城市跟进优化房地产政策,优化认房认贷、降首付比例或是重要方向。

购房咨询量明显增多

8月16日,记者联系了前述地区多家房屋中介、售楼处和银行机构,了解政策出台后各方反应和动态。

“惠州首次购房的最低首付比例降至两成的新政策出台后,很多同行收到有购房需求的客户咨询。”广东惠州地区某房地产经纪公司业务人员告诉记者,目前该地首套房房贷利率普遍为4.25%,部分银行为4.65%,各银行情况不一。

“首付比例政策调整后,确实有不少人来看房。”广东省湛江市一家房地产中介机构经纪人告诉记者,目前首套房首付比例已降至20%,二套房首付比例降至30%,首套房房贷利率是4.45%,二套房为5.5%。

“我们刚接到通知,首套房贷款比例降至20%,客户已可以申请,只要是首套房贷款,申请不排也就不用排队,手续齐备就行。”汕尾一家大型银行新港支行相关业务人员告诉记者。

山东省济南市某国有银行市中支行信贷部业务经理告诉记者,



据中指数据指出,截至8月初,今年近240个省市发布超650条政策,从降首付比例、加大引才力度、发放购房补贴、提高公积金贷款额度等方面放松房地产调控政策

目前公积金和商业贷款,首套房贷款首付比例均降至30%,二套房均降至40%,但由于政策刚下发不久,咨询的客户数量较之前并没有很大变化。

苏州相城区一家售楼处业务人员告诉记者,新的房贷政策下发后,有很多投资客致电咨询。目前,首套房贷款首付比例降至30%,有房贷已结清的首付比例从50%降至30%,有房贷未结清的则从80%降至60%。

无锡新吴区一家售楼处业务人员表示,目前当地首套房首付比例降到了30%,首套房房贷利率是4.25%。若名下有房贷,再次购房的首付比例则为50%至60%。

利好政策仍需加码

央行日前发布的2022年第二季度中国货币政策执行报告显

示,6月末,全国主要金融机构(含外资)房地产贷款余额53.1万亿元,同比增长4.2%。其中,个人住房贷款余额38.9万亿元,同比增长6.2%。

在明明看来,房地产贷款和个人住房贷款余额同比增幅虽然保持为正数,但数值还是降至低位,说明目前居民加杠杆意愿不强,房地产市场修复的节奏依然较慢,销售有待改善。

当前,增加按揭贷款投放仍是改善房地产市场销售端的重要抓手之一。谈及未来在增加有效贷款需求方面,明明建议,在政策层面,一方面要避免政策“一刀切”,在“房住不炒”的前提下,鼓励探索更多新的工具,为刚需、改善等自住型需求提供购房便利;另一方面仍需要通过降低银行负债成本、深化利率市场化改革的手段实现实际贷款利率的下降,改善实体经济环

境,压缩融资成本。对银行机构而言,要严格控制负债成本并有序压降贷款利率,同时简化贷款手续、优化审批流程,削减业务办理的时间和费用;与此同时,地方机构应当深耕当地,积极主动提供金融服务,增强市场活力。

陈文静表示,增加有效贷款需求仍需政策发力,需求端政策仍需聚焦降低购房成本、降低购房门槛,促进合理购房需求释放,如优化限购、限贷政策,降低房贷利率等方面。8月15日,央行中期借贷便利(MLF)操作和公开市场逆回购操作的中标利率均下降10个基点,短期看房贷利率仍有下调预期。

“今年一系列政策都在围绕提振房地产市场展开,后续在房贷利率以及定向人群支持层面,可能出台更多政策,以保障房地产市场平稳运行。”张波表示。

国家卫生健康委等17部门印发《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》

加快完善住房保障体系 精准实施购租房倾斜政策

■本报记者 李正

8月16日,国家卫生健康委、国家发展改革委等17个部门印发《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》(以下简称《意见》),要求加快建立积极生育支持政策体系,为推动实现适度生育水平、促进人口长期均衡发展提供有力支撑。

《意见》提出,深入实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施,综合施策、精准发力,完善和落实财政、税收、保险、教育、住房、就业等积极生育支持措施。

《意见》明确,在强化住房、税收等支持措施层面,加快完善住房保障体系,精准实施购租房倾斜政策。

多位接受《证券日报》记者采访的分析人士认为,《意见》对于后续各地对三孩家庭住房方面的政策梳理及推进等有积极作用。

进一步推进租购同权

《意见》提出,加快发展保障性

租赁住房,促进解决新市民、青年人等群体住房困难。进一步完善公租房保障对促进积极生育的支持措施,各地在配租公租房时,对符合条件且有未成年子女的家庭,可根据其未成年子女数量,在户型选择方面给予适当照顾;优化公租房轮候与配租规则,将家庭人数及构成等纳入轮候排序或综合评分的因素,对符合条件且子女数量较多的家庭可直接组织选房;完善公租房调换政策,对因家庭人口增加、就业、子女就学等原因需要调换公租房的,根据房源情况及时调换。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受《证券日报》记者采访时表示,公租房是为了配置给城镇常住人口且低收入困难家庭的,其特点是租金低、户型小(一般在60平方米以内),配置时考核的主要是家庭收入是否低于城镇家庭可支配收入,此次政策突破了此前公租房的规定。

李宇嘉介绍,根据《意见》内容,一方面将家庭人数及构成加

入了公租房分配规则及考核指标,即有未成年人口,特别是两个及以上未成年人口的,将优先配置。另一方面,对于公租房稍大户型,优先配置给多胎家庭,政策的目的是发挥公租房低租金、配套优的优势,降低居住成本,提高居民在生育、养育和教育方面的可支配收入。

同策研究院研究总监宋红卫向《证券日报》记者表示,纵观《意见》,其中较为核心的一条就是推进租购同权,即“租购同权”。如果能够真正做到租购同权,至少短期内可以大力促进住房租赁市场的快速发展,甚至在一定程度上会扭转“丈母娘要买房”养成的传统购房逻辑。

“人口政策与住房政策匹配发展,与时俱进是落实人口政策,实现房地产领域支持刚需和改善群体住房切实需求的根本。”宋红卫进一步表示,目前租赁市场小户型房源较多,如果租赁市场要照顾多孩家庭的话,一定要与时俱进做出调整,增加一定比例的多房间大面积住房,才是真正实现满足多孩家

庭切实需求的根本。

优化政策协同发力

《意见》明确,精准实施购租房倾斜政策。住房政策向多子女家庭倾斜,在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭,可按照实际房租支出提取住房公积金;对购买首套自住住房的多子女家庭,有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。

对此,易居研究院智库中心研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,过去政策比较侧重于公租房等领域,而现在则在公积金、购房政策等方面都出现倾斜,这说明对于三孩家庭住房政策的支持更加全面、精准和务实。

事实上,早在《意见》出台以前,各地已经出台了多套政策创新和试点。例如无锡市卫生健康委于2022年4月25日发布《关于积极推动改善生育二孩及以上家庭居住条件的通知》,对于二孩以上家庭的限购进行了

放松。后续包括杭州等城市也明确提高了三孩家庭公积金贷款额度等。

严跃进称,未来三孩家庭购房市场的活跃,是值得关注的一项重要内容,其对于降低购房成本、促进进行活活跃,更好解决居住问题等都有积极的作用。

“当前房地产市场正处于筑底复苏期,从中长期角度来看房地产市场必须观察人口结构的因素。在住房政策的优化下势必对于人口规模和家庭结构产生积极影响,尤其是部分省份明确提到提高出生人口中三孩占比等内容。从这一点可以看出,房地产政策优化一改善购房环境一降低居住成本一提高三孩生育率一增加人口规模和优化家庭结构一为房地产形成新的人口红利的正循环机制已经清晰可见。”严跃进表示,此次《意见》既吸收了一些地方最近两年创新性的做法,也为下一步各地积极实践提供了政策指导,预计今年下半年各类支持三孩家庭住房方面的政策将明显增多。

聚焦半年报

149家创业板公司半年报透视: 营收总额同比增幅逾20% 过半公司营收净利双增长

■本报记者 邢勇

随着上市公司半年报的披露速度加快,越来越多的创业板公司上半年业绩浮出水面。

从已披露的半年报来看,创业板公司业绩总体向好。Wind资讯数据显示,截至8月16日,已有149家创业板公司披露半年报。上半年,这149家公司的营业收入总额达2967.48亿元,同比增长20.34%;净利润总额达221.35亿元,同比增长7.73%。

“创业板改革并试点注册制以来,激发了板块活力,释放了增长潜力,提高了上市公司质量,也促进了近两年公司业绩的整体提升。”申万宏源首席市场专家桂浩明对《证券日报》记者表示,创业板定位精准,重点支持“三创四新”企业上市融资,满足了市场多样化投融资需求,吸引大量资金流入,为公司业绩增长提供了资金保障。

77家公司营收净利双增长 战略性新兴产业公司增势强劲

从已披露半年报的创业板公司来看,过半公司实现了上半年营收净利双增长。

Wind资讯数据显示,今年上半年,营业收入方面,上述149家创业板公司中,有112家同比增长,占比75%,6家同比增速超100%;净利润方面,149家公司中有90家同比增长,占比60%,其中24家净利润同比翻倍。值得注意的是,149家公司中有77家营业收入、净利润均同比增长,占比52%。

沙利文大中华区合伙人兼董事总经理陆景对《证券日报》记者表示,创业板主要是为成长型创新创业企业提供发展平台。近年来,创业板中高新技术企业不断涌现,处于快速上升的产业周期阶段,企业成长性较好。同时,创业板成长性企业的发展受复杂的内外部环境的影响较小,业绩增长稳定。在国家产业转型升级的大背景下和政策红利的驱动下,以新兴行业为主的创业板企业发展前景可期。

上半年,营收净利双增长的创业板公司中,尤以战略性新兴产业公司增势强劲。据Wind资讯数据,上述77家公司中,有18家来自战略性新兴产业,占比23%。相较于去年同期,这18家公司上半年营收的平均增速达43%,净利润平均增速达55%。

“战略性新兴产业细分行业较多,且涌现出不少‘专精特新’小巨人企业,这类公司相较于行业及同类公司有更快的发展,同时,直接融资渠道和股权激励机制也逐渐完善,种种因素促使这些创业板公司营收净利增速较快。”北京阳光天弘资产管理公司总经理王维嘉对《证券日报》记者表示。

通过数据梳理,记者进一步发现,上述业绩向好的创业板公司主要为民企,且主要集聚于医药生物等行业。Wind资讯数据显示,上述77家公司中65家为民营企业(占比84%),主要分布于医药生物、基础化工、计算机三大行业。

桂浩明表示,创业板中,民企发展优势明显。大多数创业板民企产业基础扎实或在某个领域具有独特优势,这些中小企业借助资本市场平台能够快速发展壮大。

陆景称,新冠疫情发生以来,以体外诊断、医疗设备、疫苗等多个细分领域的医药生物类企业迅速发展并成功登陆创业板,政策和医疗产业的共振带动行业持续发展;基础化工产业与其他产业的关联度较高,是连接能源和下游细分领域的桥梁。新能源产业需求的持续攀升推动了基础材料行业产能扩张,盈利能力也不断提高;计算机行业则是得益于整体产业的软硬件升级,涉及产业数字化、云通信、网络安全、云计算等领域的高新技术企业迎来了高速增长期。

超八成公司研发投入同比增长 26家公司研发投入过亿元

记者注意到,已披露半年报的创业板公司中,业绩与研发投入增速呈现明显的正向关系。绝大多数业绩向好的公司,研发投入也出现不同程度的增长。

桂浩明认为,研发投入是衡量创业板公司成长性的重要指标。大量的研发投入,也有助于提高企业核心竞争力,增强自主创新能力,进而促进企业业绩增长和持续发展。

Wind资讯数据显示,已披露半年报的149家创业板公司中,26家研发费用超亿元,占比17%。从研发投入增速来看,149家公司中有124家研发费用同比增长,占比83%。在营收净利双增长的77家公司中,72家研发费用同比增长,占比高达94%,其中9家研发费用同比增速超100%。

“创业板的基因决定了上市企业大部分都处于战略新兴产业赛道,具有创新性高、成长性强的特征。”陆景表示,绝大多数业绩向好的公司加大研发投入,反映出企业核心竞争力以技术创新为公司。注重持续性研发投入和科研创新的公司,往往能够把握住市场趋势,迎合时代浪潮,实现持续发展。另外,持续的研发投入也为创业板企业长期发展提供了坚实的保障,有助于企业“螺旋式”上升发展。

王维嘉认为,新兴产业的发展与企业的创新能力密不可分。多数优质创业板公司研发费用增加,也表明企业对研发创新愈加重视。一家优秀的新兴产业公司只有不断加大研发投入,着眼长期发展,才能在日趋激烈的行业竞争中脱颖而出。

本版主编 沈明 责编 徐建民 制作 张玉萍 E-mail: zmx@zqrb.net 电话 010-83251785

多地医保局开展费用调查 种植牙集采或将加速到来

■本报记者 贺俊 见习记者 张安

近日,国内多地医保局发布通知,全面开展当地种植牙价格调查。调查内容包括口腔种植的医疗服务价格、种植系统价格、牙冠产品价格或加工服务收费、口腔种植总体费用情况等四个方面。

多地医疗保障局均指出,此举为贯彻落实国家医疗保障局办公室《关于开展口腔种植收费和医疗服务价格调查登记工作的通知》要求,配合国家做好口腔种植医疗服务和耗材收费专项治理,进一步规范医疗机构收费行为。

对此,一位不愿具名的行业从业者向《证券日报》记者表示,近年

来,国家层面一直在大力推动种植牙集采,此次的政策基本上可以看作是种植牙推进集采的前奏。

全国多省份推进价格调查

据记者梳理,目前吉林省、安徽六安市、阜阳市、芜湖市,江西南昌市、湖南邵阳市、河北张家口、陕西铜川市、甘肃张掖市等多地均发布了口腔种植收费和医疗服务价格调查登记的通知。

多地文件均提及,该项调查的目的是为贯彻落实九部门《关于印发2022年纠正医药购销领域和医疗服务中不正之风工作要点的通知》要求,为后续实施种植体集中采购、规范口腔种植医疗服务

价格项目和收费等工作奠定坚实基础。

湖南邵阳医保局发文指出,调查登记的具体范围是在湖南省开展口腔种植牙服务的各级各类医疗机构,其中包含公立医疗机构以及非公立医疗机构,确保横到边、竖到底、全覆盖。

集采或利好国产替代

事实上,近年来国家一直在积极推动种植牙集采。2022年1月10日召开的国务院常务会议上曾明确,“逐步扩大高值医用耗材集采覆盖面,对群众关注的骨科耗材、药物球囊、种植牙等分别在国家和省级层面开展集采。”

四川省医疗保障局于今年5月份公开表示,目前正在按照国家医保局的安排和部署,稳步推进口腔种植体省际联盟集采方案制定等工作。

中泰证券研报认为,以国内存量市场计算,种植牙潜在市场需求超2000万颗,种植牙终端市场规模超千亿元。老龄化进程加速背景下,国内口腔种植行业潜在需求旺盛,支付能力和医生供给两大核心限制因素正在改善,国内种植牙渗透率有望快速提升。

种植牙集采对于行业有哪些影响?海南博鳌医疗总院长邓之东对《证券日报》记者表示,种植牙集采后,医疗服务量会增加,医疗服务收入也相应增加,原材料厂商则要创新,转型升级,

减少营销费用,从而降本增效,薄利多销。

“种植牙国产替代是一大趋势。”邓之东表示,目前国内主流种植牙品牌被国外企业所垄断,价格高昂,国内品牌具有价格优势、性价比高等优点,具有竞争优势,纳入集采后能够更加物美价廉,获得更广泛的应用,逐渐实现国产替代,成为市场主流。

中信证券研报认为,如果种植体集采推进,有望实现医疗机构全面覆盖,耗材费用调整及医疗价格规范同步推进。同时考虑到国产、韩系及欧美品牌价格差距,如果未来集采政策推进,预计将有利于国产种植体品牌的快速放量,进口替代过程有望持续演化。