

多地陆续发布楼市优化政策 下半年更加注重差别化和精准化调节

■本报记者 刘琪 杜雨萌 韩昱

自7月末住建部明确楼市政策优化三大方向后,8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议指出,要“因城施策精准实施差别化住房信贷政策,继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行”。记者梳理公开信息发现,8月份以来,已有多地密集出台楼市优化政策。

其中,郑州在8月3日、4日连续出台针对房地产行业的重磅政策。易居研究院研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,郑州发布的政策有很多创新点,如首提落实“认房不认贷”、首提“稳定住房消费预期”等,都是目前市场上和购房者比较关心的问题。这些首提的案例,对于全国各地具有非常好的启发意义。8月份,各地政策或将陆续发布,总体上,此类政策对于激活合理住房消费需求,提振市场信心等都有积极的作用。

多地密集出台 楼市优化政策

8月份以来,多地密集出台楼市优化政策。比如,8月3日,海南省住房公积金管理局、海南省住房和城乡建设厅发布通知,支持购房人提取住房公积金支付购买海南省新建商品住房和保障性住房首付款。

8月4日,“南京发布”公众号发文称,将结合市情适时优化政策举措,全力促进房地产市场平稳健康发展,包括对购买新建商品住房的补贴、建立全市统一的“安置房源超市”等,具体操作细则由各相关部门陆续出台。

而在8月3日至4日,郑州也连续推出针对房地产行业的调整优化政策。8月3日,郑州市住房保障和房地产管理局、郑州市财政局等部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(下称《通知》),明确包括青年人才购房给予契

税100%补贴等15项利好政策。8月4日,郑州住房公积金管理中心发布通知,明确自2023年8月7日起,在郑州市行政区域内使用住房公积金贷款(含组合贷款)购买家庭首套或改善性住房时,所购住房为新建商品房的,最低首付比例为20%,所购住房为存量商品房(二手房)的,最低首付比例为30%。

Co-Found 智库房地产行业研究负责人董南一在接受《证券日报》记者采访时表示,郑州推出的楼市调整政策是对当前楼市形势的积极回应,其他城市在面对类似问题时可能也会采取相应的措施。不过,各城市的楼市调整政策通常是根据当地的实际情况和需求来制定的,因此可能存在一定的差异。

中国城市发展研究院·农文旅产业振兴研究院常务副院长袁帅也认为,虽然不排除其他城市会受到郑州楼市调整政策的影响而跟进,但不同城市的房地产市场情况因地区差异而有所不同。每个城市都有自己的经济发展需求,因此在出台调整政策时可能采取有针对性的措施,不会完全复制郑州的政策。



王琳/制图

有所不同。每个城市都有自己的经济发展需求,因此在出台调整政策时可能采取有针对性的措施,不会完全复制郑州的政策。

“认房不认贷”落地执行 值得关注

在多地推出相应优化政策的同时,受访专家普遍表示,“认房不认贷”的落地执行在未来尤其值得关注。仍以郑州发布的政策为例,前述《通知》在“做好金融信贷支持”方面明确,要“落实‘认房不认贷’政策,更大程度满足刚需和改善性住房需求”,也使得郑州成为二线城市中率先表态落实“认房不认贷”的城市。

严跃进认为,此次郑州明确提及落实“认房不认贷”政策,具有非常强的信号意义。此前赤峰市明确落实“认房不认贷”政策,但当时主要是住房公积金贷款所提及的,而郑州此次属于全国首个在系统文件中提及“认

房不认贷”政策内容。这说明,后续各地在房地产专项政策出台中,会积极落实这个条款,让部分购房者能够享受到首套房的购房资格,大幅度降低购房首付成本和利率成本。

58安居客研究院院长张波在接受记者采访时也表示,从当下政策的推进来看,“认房不认贷”的全面落地更值得关注。一方面,这一政策本身调整的呼声非常高;另一方面,调整为“认房不认贷”本身不但坚持了房住不炒,更是支持刚性和改善性住房需求的直接表现,让真正自住买房需求得到政策的直接支撑。

袁帅认为,从近期政策信号看,下半年楼市调整政策会围绕满足重点消费群体住房需求等方面发力。对刚性和改善性住房需求的支持将继续,包括降低购房首付比例和贷款利率、个人住房贷款“认房不认贷”等。总体来看,预计下半年楼市政策的走向会更加注重差别化和精准化调节,以平衡住房供应、楼市好转和市场需求。

各地促消费接力跑出“加速度” 直面堵点痛点畅通消费“高速路”

■本报记者 田鹏
见习记者 杨笑寒 于宏

北京市于8月5日启动新一批的“京彩·绿色”消费券发放,活动持续至8月20日。每天10时起,在京消费者在同一个参与企业的线上平台最多可领取5张共1600元消费券。

这是各地推出的众多促消费活动的缩影。今年作为“消费提振年”,自年初伊始,全国各地一系列促消费政策举措便相继推出,拓宽了消费场景,营造了消费氛围,改善了消费条件,为上半年社会消费品零售总额8.2%的增长作出了积极贡献。

消费恢复态势持续向好的同时,也要看到,制约居民“能消费、敢消费、愿消费”的堵点和痛点仍然突出。因此,近期,全国多地陆续推出恢复和扩大消费的措施,进一步巩固消费恢复的良好态势,做实做细“消费提振年”。

《证券日报》记者近日走访了促消费活动的各参与主体后了解到,一方面,多地正多措并举,积极推行新一轮促消费政策举措,其中发放消费券是重要措施;另一方面,在相关举措实施过程中,参与方也面临或多或少的阻碍,尚需进一步打通促消费堵点、堵点,以增强消费持久力。

多地再添“新火” 接力发放消费券

今年以来,消费券凭借乘数效应突出优势,在诸多促消费举措中获得重点青睐,近期全国多地启动新一轮消费券发放活动,为促消费再添“一把火”。从涉及范围来看,覆盖餐饮、文旅、生活、家居、休闲娱乐等多品类、多业态。

例如,近日,江西出台《关于进一步促进和扩大消费的若干措施》,提出2023年下半年统筹安排省级商务发展资金1亿元用于发放消费券;湖北则面向省内居民发放总额达4亿元的2023“极目楚天 钟情湖北”文旅消费券,活动将持续至12月份;沈阳开启年内第四轮消费券发放活动,于6月30日至8月31日发放总额达300万元的“夏日享清凉”惠民消费券……

“消费券给予的优惠力度较大,获得感更明显,且覆盖范围很广,可以使用的场景很多。”北京一位大学生消费者小李(化名)告诉《证券日报》记者,其使用“京彩·绿色”消费券,叠加昌平区推出的“毕业开学季”优惠券,在购入所需电子产品时相当于打了八五折。另外,在山东泰安旅行途中,也享受到了当地发放的文旅类消费券。

除了消费者较为欢迎外,消费券也成为不少促消费活动主办方吸引商家参展的重要手段。河北某促消费活动主办方在接受《证券日报》记者采访时表示,今年以来,已在3月份、4月份、6月份先后举办了车展、房展等活动。接下来,将在8月份、9月份举办新能源汽车展和房展等新一轮促消费活动。为了吸引更多商家参展,将联合政府、商家按照不同比例出资发放消费券。“通过政府和承办方出资参与的方式,减轻商家发放消费券的成本压力,可吸引更多商家参与活动,提供更多选择,提升成交效率,保障消费链条进一步畅通。”

美团研究院表示,对2023年平台消费券的发放情况和对平台餐饮商户消费数据进行分析后发现,消费券对商户起到的增收作用,不仅限于消费券发放期间,在消费券活动结束后的一段时间,商户的日均交易额仍比活动前有所提高,有利于促进消费和经济持续恢复。

各主体多措并举 打造促消费合力

除了借助消费券激发消费活力外,各参与主体也纷纷针对消费者多样化需求和自身优势,推出更多的消费潜力释放举措。据《证券日报》记者走访了解,服务型消费领域是各市场主体重点关注领域,相关政策可大致分为“天时”“地利”两大类。

所谓“天时”类是指有关商家结合即将到来的中秋节和国庆节等传统节日以及“双11”“电商节”等特殊时间节点,通过创新产品、提供限时优惠等手段,实现促消费目标。

例如,某专门提供酒水销售的电商平台首席事务官在接受《证券日报》记者采访时称,平台将在中秋节、国庆节“双节”来临之际推出新款极具性价比的酒类产品。同时,针对“双节”的到来,将开展回馈经销商促销活动、满减促销优惠活动等。据平台预定数据显示,截至目前该新款产品的预定量很高。

北京某汽车4S店经理告诉《证券日报》记者:“其实在每个重要时间节点,比如教师节等,厂家和店面都会推出一些特定优惠活动。”

所谓“地利”类则是指依托地域特点,推出独具地域特色的促消费活动。例如,广东与贵州为更好发挥各自在美食、美酒产业和文化优势,即将在8月下旬联合发起美食美酒美生活·湾区消费节促消费活动。同时,商家参与活动的热情较为高涨。

《证券日报》记者以商家身份表示想参与其中时,相关负责人告诉记者,目前报名的商家较多,因此需要先提供店名、店址、经营范围、营业执照等信息,经过审核后会有工作人员接洽后续事项。

中央财经大学证券期货研究所研究员杨海平对《证券日报》记者表示,重点关注服务型消费,是因为其所涉及的行业和领域往往是现阶段我国消费升级的重点领域,且具有较好的扩散效应、带动效应,对于畅通经济循环具有独特作用。

直面阻力 加速打通堵点堵点

在调查中不难发现,各参与主体积极部署下一步促消费相关举措,但同时记者也注意到,有相关参与方表达了有关活动在推行过程中尚有部分阻力,急需有针对性地予以解决。

在谈及通过消费券激发参展企业积极性时,上述河北某促消费活动承办方表示,由于消费券是由政府、承办方和商家共同出资发放,但目前各方均面临着不同程度的资金压力,因此,消费券发放力度较为有限。

此外,对于一些欠缺地域优势的地区,可依赖的资源较少,因此在实施促消费举措过程中,面临着诸多限制。例如,湖北某地区政协工作人员对《证券日报》记者坦言,在促消费大背景下,本地区受环境所限,有心无力,面临着城内消费空间有限、无力承担消费券发放压力等困境。

对于商家而言,则存在在对有关促消费政策措施了解不充分的情况。一位摄像设备企业负责人对《证券日报》记者称,目前,对于一些促消费优惠政策了解不到位,导致公司不明确可适配的优惠政策有哪些。

对此,星图金融研究院高级研究员付一夫对《证券日报》记者表示,短期内,发放消费券和举行各种促销活动等仍是提振消费的有效办法。同时,可尝试探索现金补贴与消费券发放相结合的多元化补贴方式,充分发挥二者各自优势,精准施策应对风险。

对于后续促消费政策的进一步落地,中国数实融合50人论坛智库专家洪勇在接受《证券日报》记者采访时表示,市场各方可以通过加强宣传引导、提高服务质量、创新消费模式等方式,提高消费者对政策的了解程度,更好地满足消费者的差异化需求。政府可以通过减税降费、金融支持等措施,支持中小微企业发展壮大,提高服务质量和竞争力。同时,加强监管和维权,保护消费者合法权益,增强消费者信任感和保障感。

全联并购公会信用管理委员会专家安光勇向《证券日报》记者表示,可以通过改善营商环境增加市场活力,吸引更多投资和创业。同时,促进消费品多样化和品质提升,推动产业升级和技术进步。

值得关注的是,日前《关于恢复和扩大消费的措施》印发,提出20条具体政策举措,其与各领域、各品类重点政策一道形成促进消费的一揽子政策体系。业界普遍认为,随着各项政策的全面落实,我国消费潜力将得到进一步释放,消费市场恢复向好、扩大发展的势头必将更为强劲,下半年消费市场将迎来更多机遇和发展空间,为我国经济行稳致远打下坚实基础。

“认房不认贷”落地执行情况调查:

一线城市释放积极信号 市场等待相关细则落地

■本报记者 彭妍

继住建部提出个人住房贷款“认房不认贷”措施后,郑州成为二线城市中率先表态落实“认房不认贷”的城市。最受关注的一线城市北京、上海、广州、深圳均已释放积极信号,但尚无详细执行方案出台。

8月6日,《证券日报》记者询问了一线城市部分银行的相关工作人员。截至发稿,多家银行称关于落地执行“认房不认贷”政策,还没有接到任何通知。亦有银行向记者表示:“一线城市只是表态但尚未有具体政策出台”。

8月3日,郑州市住房保障和房地产管理局等部门发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(简称《通知》)提出了15项措施稳定房地产市场,并表示将落实“认房不认贷”政策,同时暂停执行限售政策。

中指研究院研究副总监徐跃进对《证券日报》记者表示,郑州快速跟进

宣布政策执行,主要是因为郑州房地产市场市场库存较高,保交楼任务也较重,需要通过积极的政策优化向市场传递正向信号,提振市场信心。

所谓“认房不认贷”是指,商业银行在确定贷款比例时,只按照家庭名下是否有房来认定,不管购房家庭是否有住房贷款记录。目前一些重点城市实行“认房又认贷”,即“卖一买一”情况下只要全国范围内有过购房贷款记录,再次贷款购买住宅都被认定为二套。

从住建部表态后有关公开报道的部分城市落实情况看,除郑州率先表态落实“认房不认贷”的城市之外,其他城市暂未公布最新的相关政策或落地方案。

8月6日,北京地区多家银行工作人员对《证券日报》记者表示,关于实施“认房不认贷”政策,没有接到任何通知。目前仍执行原有政策,即全国有住房贷款记录的,无论是商贷还是公积金贷款,已结清还是未结清,均记

作一套。广州地区主流银行工作人员也表示,尚未有具体落地方案,正在等待相关部门通知。除了北京和广州,其他一线城市也未公布最新的相关政策。其中有银行工作人员表示,从政策出台到细则确认、执行落地,需要一定时间和流程。

据多位房产中介人士透露:“未来‘认房不认贷’的政策安排若要在北上广深等城市最终落实,具体要由人民银行来落实政策,特别是要明确地说明该如何实施认房不认贷。”

对于“认房不认贷”政策落地情况,在监管表态后,市场也较为关注。特别是在郑州“打头阵”之后,是否会有更多一二线城市跟进调整?

易居研究院研究总监严跃进对《证券日报》记者表示,“认房不认贷”政策在一线城市落地的可能性很大。北京对于楼市调控率先表态,具有积极意义,能够提振楼市信心,增强市场预期。不过,北京具体如何调整,还有

待政策进一步细化与落地。

徐跃进表示,当前,一线城市调控政策仍较为严格,限购政策、限购政策仍有较大优化空间。有望按照“一区一策”原则,继续优化限购条件、优化认房又认贷政策等,同时结合生育政策,对多孩家庭、投靠家庭的限购套数、首付比例等给予支持。

“认房不认贷”政策在实施过程中,可能会带来一系列影响。徐跃进认为,当前,限购较严格且执行“认房又认贷”政策的城市主要包括北京、上海、广州、深圳、西安、厦门等近十个核心城市,执行“认房不认贷”政策将有利于本地无房但外地贷款未结清的家庭降低购房门槛,未来政策方向有望针对此类家庭进行优化调整。

贝壳研究院认为,二季度以来市场修复受阻,主要是市场预期较弱。居民预期收入降低导致风险偏好下降,购房意愿降低。“认房不认贷”可降低换房成本,加快改善性需求的释放。

股东与高管增持双管齐下 年内6家上市银行稳股价

■本报记者 苏向泉 杨洁

又有上市银行出手稳定股价。8月4日晚间,厦门银行公告称,将采取由持股5%以上的股东增持股份的措施来稳定股价。

今年以来,上市银行频频出手。《证券日报》记者根据东方财富Choice数据库梳理,已有厦门银行、重庆银行、齐鲁银行、沪农商行、瑞丰银行、兰州银行等6家上市银行计划实施稳定股价措施或已完成股价稳定方案。其中,大股东及高管(不含独立董事及外部监事)增持是稳定股价的主要途径。

股价持续低迷是上述6家上市银行实施稳定股价措施的主要原因。如厦门银行8月4日公告称,根据《稳定股价预案》,公司股票自挂牌上市之日起三年内,如出现连续20个交易日公司股票收

盘价均低于公司最近一期经审计的每股净资产情形时,启动稳定股价措施。

从具体措施来看,上市银行稳定股价的“工具包”较多,包括四大类:一是向社会公众股东回购部分股票;二是大股东及高管增持股票以稳定股价,并明确增持的金额和期间;三是通过实施利润分配或资本公积金转增股本的方式稳定股价;四是通过削减开支、限制高级管理人员薪酬、暂停股权激励计划等方式提升业绩以稳定股价。

“上市银行股价较低时,采取增持等措施稳定股价,有助于提振投资者信心,推动银行估值合理回归。”邮储银行研究员姜飞对《证券日报》记者表示。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华对《证券日报》记者表示,近年来,由于复杂的宏观经济、金融环境,导致一些银行股的股价接连下跌,部分银

行股价触发稳定股价的相关条款,银行股东及高管真金白银进行增持,反映其对本行及股价前景的乐观预期。

根据上市银行此前发布的稳定股价预案,当股价连续“破净”(每股股价跌破每股净资产)时,才会触发预案。也就是说,未来上市银行稳定股价的频次与其未来股价走势或估值走势密切相关。

那么,如何看待银行股价走势?周茂华表示,近年来,银行业经受住内外复杂经济环境影响,经营保持稳健,内部治理加快完善,资产负债结构持续优化,银行风控与经营质量稳步提升。国内经济呈现良好恢复态势,企业经营状况持续改善利好银行资产质量和盈利,作为周期性行业之一的银行有望受益。此外,市场情绪持续回暖,同时银行板块整体经历长时间调整,估值低洼,以及银行股高股息率等,市场对银

行股估值修复行情乐观。

姜飞认为,下半年,随着我国经济持续复苏,银行业加大对实体经济的支持力度,对银行股价有正面影响。但在监管引导企业综合融资成本和居民信贷利率率有所降低的过程中,银行净息差有所承压,对估值形成一定的压力。对上市银行来说,除了在资本市场采取措施稳定股价外,还需强化经营管理,提高业绩,从而在长期中稳定股价。

就市场比较关注的影响上市银行估值的净息差走势,周茂华认为,预计年内银行净息差保持稳定,一方面,国内银行继续合理让利实体经济,经济恢复需要一定时间;另一方面,银行积极优化负债结构,实体经济融资需求改善,金融市场整体持续回暖等,有利于银行净息差稳定。