

楼市政策优化放大招 三部门合力推动“认房不认贷”

专家认为,在当前房地产市场持续下行背景下,预计一线城市跟进“认房不认贷”的概率较大

■本报记者 杜雨萌

“认房不认贷”终于来了。8月25日,《证券日报》记者从住房和城乡建设部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(下称“通知”),推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施。

当日,北京某房产中介告诉记者:“从下午到现在,已经连续接了六七个关于相关消息的咨询电话,且多数都是近期有购房意向的改善型购房者客户。”

利好两类购房群体

“认房”“认贷”是银行在发放住房按揭贷款时认定首套房或二套房的标准。

通知明确,居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具,纳入“一城一策”工具箱,供城市自主选用。

58安居客研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示,从目前的市场环境来看,楼市投机现象减少,自住型住房需求占据绝对主导地位。因此,为进一步推动房地产市场回归理性,此时推进“认房不认贷”政策可谓正当其时。

从今年以来房地产市场的表现来看,尽管前期已陆续出台了诸如降低购买首套房首付比例、贷款利率,以及改善性住房换购税费减免等楼市调控优化措施,但从国家统计局公布的商品房销售数据来看,楼市的复苏似乎需要更大力度的政策支持,“认房不认贷”也成为近来愈呼声最高的选项。

在易居研究院研究总监严跃进看来,这是当前房地产市场企稳回升中的一个重磅政策。在“认房又认贷”的情形下,部分有过贷款记录的购房者,

● 仅以北京为例,若跟进“认房不认贷”政策,购买二套房可能适用首套房首付比例及利率

● 首付比例方面,普宅可从60%降至35%,非普宅可从80%降至40%

● 利率方面,可从5.25%降至4.75%



换房时会被认定为二套房,进而导致认购房首付比例和利率明显偏高,购房成本加大。按照“认房不认贷”政策,只要名下无房,就能被认定为首套房。这就使得一些有过贷款记录的购房者,也可以享受到首套房标准,降低购房成本。

诸葛数据研究中心首席分析师王小媞称,此次三部门明确推动落实“认房不认贷”,显然将利好两类购房群体,一类是常住地有一套贷款住房且准备置换的改善型购房群体;另一类则是在常住地以外的其他城市有过房贷记录,但本地无房的刚需购房群体。随着后续相关政策的进一步落地执行,未来这两类购房客群购房时,均将按照首套房的房贷利率进行计算,既可降低购房成本,也有助于提升市场活跃度。

一线城市跟进概率较大

“认房不认贷”无疑为核心城市优化楼市调控政策打开了空间。

“预计多数二线城市将较快跟进落地,一线城市同样存在政策调整预期。”中指研究院市场研究总监陈文静表示,由于一线城市房屋总价高且首套房与二套房首付比例差距较大,若政策跟进执行,将对市场产生较为明显的带动作用。

仅以北京为例,若跟进“认房不认贷”政策,那么,购房者购买二套房可能适用首套房首付比例,即普宅可从60%降至35%,非普宅可从80%降至40%。以总价600万的非普宅房源为例,据陈文静测算,购房者的首付款金额将从480万元直接降至240万元。此外,调整后,购房者认购二套房也可能适用首套房利率,即从5.25%降至4.75%。按一线城市二套房平均贷款本金400万元计算,月供额将减少23984元,降至22809元,减少1175元。因此,对于北京等地的有房贷改善型购房群体,以及无房贷的刚需性购房群体来说,这一政策十分值得期待。

例如,家住北京市丰台区西南四环的张先生就十分关注这一政策。此

前,张先生在老家贷款买过一个婚房,彼时北京尚未执行“认房又认贷”政策。而等到张先生计划在北京买房时,“认房又认贷”以及非普二套房高达80%的首付比例,让他望而却步。张先生称,若后续北京真能执行“认房不认贷”,购房节奏肯定会加快。

8月25日,《证券日报》记者从北京某大型国有银行信贷处获悉,目前该行尚未收到执行“认房不认贷”的通知。

“总的来说,虽然目前市场各方对于‘认房不认贷’落地的呼声很高,且本次三部门的表态也为后续的政策落地做好了铺垫,但预计不会出现全国‘一刀切’现象。”张波表示,一线城市落地的节奏可能偏慢。

严跃进则认为,由于目前一些大城市的房地产市场存在冷热并存情况,且对于“认房不认贷”政策执行的呼声较高,预计一线城市有望在8月底至9月初陆续出台新的房贷政策。

王小媞也认为,在当前房地产市场持续下行背景下,预计一线城市跟进“认房不认贷”的概率较大。

中长期资金加快发展权益投资正当时 资本市场再引源头活水可期

■本报记者 谢若琳 见习记者 毛艺融

8月24日,证监会召开全国社保基金理事会和部分大型银行保险机构主要负责人座谈会时提到,“中长期资金参与资本市场改革发展面临着难得机遇。”

董忠云补充道,期待监管的进一步举措,尤其是投资端加大改革力度,促进权益类基金快速发展,包括继续放宽指数基金注册条件,引导头部基金增加权益类基金发行比例,建立“逆周期布局”激励约束机制,放宽基金投资股票股指期货、股指期货、国债期货等品种的投资限制等。

中长期资金加速入市 为资本市场发展带来新趋势

目前,养老金、保险资金和银行理财资金等中长期资金加快发展权益投资正当其时,能够更好地发挥市场稳定器和经济发展助推器作用。

中信建投证券非银行金融及金融科技首席分析师赵然表示,随着经济内生动力的增强,宏观政策调控力度加大,经济有望持续恢复向好,权益投资仍可带来优秀长期投资回报,各类资管机构应予以战略重视。

在东吴证券首席策略分析师陈刚看来,从中长期资金发挥的功能来看,当前股票市场需要助力核心技术自主研发,助力解决“卡脖子”难题,中长期资金入市也有利于市场环境的稳定。同时,资本市场的蓬勃发展将是新阶段居民财产财富效应的来源,有助于促进居民消费信心。

中长期资金入市加速,为资本市场带来新的发展机遇。董忠云表示,一方面,为市场带来流动性,提高市场活跃度,有利于促进投融资动态平衡,提升资本市场资源配置效率,有助于稳定市场价格,减少市场的极端波动;另一方面,优化投资者结构,引导投资理念转向长期投资、价值投资,充分挖掘优质企业投资价值,促进市场健康发展;此外,推动资本市场进一步完善衍生品等多元化投资需求。

展望未来,董忠云表示,可以从四方面着力:一是鼓励引导上市公司加大现金分红力度,实施股份增持回购等,提升上市公司回报投资者的能力;二是继续加大对外开放的力度,持续完善对外开放产品体系,为境内外投资机构提供丰富的创新产品;三是严格退市制度,畅通退市渠道,实现“应退尽退”,促进风险类公司出清,加快上市公司新陈代谢速度,形成优胜劣汰的良性循环机制;四是继续优化中长期资金入市的政策环境,完善权益投资的业绩评价等制度安排,解决中长期资金入市痛点,夯实中长期资金入市基础。

世贸组织称全球货物贸易景气指数上升 专家认为汽车产品高景气度利好我国汽车出口

■本报记者 刘萌

当地时间8月24日,世界贸易组织发布最新一期《货物贸易晴雨表》显示,全球货物贸易景气指数为99.1,略低于基准点100,但高于今年5月底发布的95.6。

中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示,全球货物贸易景气指数以100为基准值,读数高于100表明当期全球货物贸易景气度较高,反之则说明全球货物贸易景气度低。因此,尽管今年二季度99.1的读数显示出边际上的积极变化,但低于100仍然意味着全球外需偏弱。

事实上,在最新的读数中,出口订单指数、集装箱运输指数、航空货运指数、原材料指数和电子元件指数分别为97.6、99.5、97.5、99.2和91.5,均低于基准点100;仅有汽车产品指数为110.8,攀升至基准点以上。

“全球货物贸易开始有所回暖,但多数细项数据景气指数低于100,意味着全球货物贸易复苏还需要一定时间。”上海立信会计金融学院自贸区研究院副院长肖本华对《证券日报》记者表示。

世界贸易组织表示,受强劲的汽车生产和销售的推动,全球货物贸易量在经历了两个季度的下降后出现回升,但如果出口订单继续疲软,第三季度及后续的贸易回升势头将受限。对于中国而言,汽车出口也是中国经济的重要支撑力量。

在肖本华看来,全球货物贸易指数的上升有利于我国外贸,增强企业发展货物贸易的信心,争取获得更多的订单。尤其在汽车产品方面,我国

资本市场的投资范围更值得期待。此举意味着将有更多不同种类的产品能得到长期资金的青睐,同时也倒逼机构丰富优化产品种类,对产品的风险监控、质量把控等方面进一步加强。

董忠云补充道,期待监管的进一步举措,尤其是投资端加大改革力度,促进权益类基金快速发展,包括继续放宽指数基金注册条件,引导头部基金增加权益类基金发行比例,建立“逆周期布局”激励约束机制,放宽基金投资股票股指期货、股指期货、国债期货等品种的投资限制等。

中长期资金加速入市 为资本市场发展带来新趋势

目前,养老金、保险资金和银行理财资金等中长期资金加快发展权益投资正当其时,能够更好地发挥市场稳定器和经济发展助推器作用。

中信建投证券非银行金融及金融科技首席分析师赵然表示,随着经济内生动力的增强,宏观政策调控力度加大,经济有望持续恢复向好,权益投资仍可带来优秀长期投资回报,各类资管机构应予以战略重视。

在东吴证券首席策略分析师陈刚看来,从中长期资金发挥的功能来看,当前股票市场需要助力核心技术自主研发,助力解决“卡脖子”难题,中长期资金入市也有利于市场环境的稳定。同时,资本市场的蓬勃发展将是新阶段居民财产财富效应的来源,有助于促进居民消费信心。

中长期资金入市加速,为资本市场带来新的发展机遇。董忠云表示,一方面,为市场带来流动性,提高市场活跃度,有利于促进投融资动态平衡,提升资本市场资源配置效率,有助于稳定市场价格,减少市场的极端波动;另一方面,优化投资者结构,引导投资理念转向长期投资、价值投资,充分挖掘优质企业投资价值,促进市场健康发展;此外,推动资本市场进一步完善衍生品等多元化投资需求。

展望未来,董忠云表示,可以从四方面着力:一是鼓励引导上市公司加大现金分红力度,实施股份增持回购等,提升上市公司回报投资者的能力;二是继续加大对外开放的力度,持续完善对外开放产品体系,为境内外投资机构提供丰富的创新产品;三是严格退市制度,畅通退市渠道,实现“应退尽退”,促进风险类公司出清,加快上市公司新陈代谢速度,形成优胜劣汰的良性循环机制;四是继续优化中长期资金入市的政策环境,完善权益投资的业绩评价等制度安排,解决中长期资金入市痛点,夯实中长期资金入市基础。

财税政策持续发力 促进房地产市场平稳健康发展

■本报记者 韩昱

8月25日,财政部官网公布两项针对房地产市场的税收优惠政策,涉及居民换购住房、公租房等方面。

财政部、税务总局、住房和城乡建设部发布的《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》显示,为继续支持居民改善住房条件,自2024年1月1日至2025年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售后1年内

市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得税;新购住房金额小于现住房转让金额的,按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

巨丰投顾高级投资顾问李建杰对记者表示,该政策有利于提高居民参与改善型住房的积极性。退税等举措将降

低住房交易成本,提振购房者的信心。

为继续支持公共租赁住房(以下简称“公租房”)建设和运营,财政部、税务总局发布《关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策公告》(以下简称《公告》),执行至2025年12月31日。

《公告》涉及多税种优惠。比如,对公租房建设期间用地及公租房建成后占地,免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房,按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、

管理公租房涉及的城镇土地使用税。

再比如,对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。在其他住房项目中配套建设公租房,按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花税。

李建杰表示,持续支持公租房建设和运营,有利于促进房地产市场建设投资。近期出台的多项税收优惠政策,可通过全方位的降成本,刺激扩大内需,促进房地产市场平稳健康发展。

钢铁等四大原材料重点行业稳增长方案对外发布 今明两年工作举措和目标明确

■本报记者 郭冀川

近期,工业和信息化部联合国家发展改革委、商务部等11个部门,研究制定了石化化工、钢铁、有色金属、建材等四个原材料重点行业稳增长工作方案。8月25日,四个方案正式对外发布,分别为《石化化工行业稳增长工作方案》《钢铁行业稳增长工作方案》《有色金属行业稳增长工作方案》《建材行业稳增长工作方案》。

同日,在工信部举行的“原材料行业稳增长新闻发布会”上,工信部原材料工业司司长常国武表示,原材料工业是实体经济的根基,是国民经济的基础产业、支柱产业,增加值占规模以上工业的近30%,是经济稳增长的重要领域。

《石化化工行业稳增长工作方案》聚焦当前石化化工行业薄弱环节,围绕扩大有效投资、丰富优质供给、稳定外贸外贸、强化要素供给、激发企业活力等五大方面,11项重点任务细化工作举措。该方案提出,2023年至2024年,石化化工行业稳增长的主要目标是,行业保持平稳增长,年均工业增加值增速5%左右。2024年,石化化工行业(不含油气开采)主营业务收入达15万亿元,乙烯产量超过5000万吨,化肥产量(折

纯量)稳定在5500万吨左右。

工信部原材料工业司副司长邢涛表示,在促投资方面,《石化化工行业稳增长工作方案》提出,加快重大石化、现代煤化工项目论证实施。推动节能减碳降碳改造和老旧装置综合技改,开展非粮生物基材料产业化示范。加快建设智能工厂和特色工业互联网平台,培育解决方案供应商。规范化工园区建设,有序开展园区扩容,培育具有竞争优势的园区。

《钢铁行业稳增长工作方案》更加聚焦今明两年的行业发展的小周期,2023年着力抓好供需、投资、效益,研发投入和工业增加值等五个关键点,目标实现行业研发投入力争达到1.5%,工业增加值增长3.5%左右;2024年,行业发展环境、产业结构进一步优化,高端化、智能化、绿色化水平不断提升,目标工业增加值增长4%以上。

常国武介绍,《钢铁行业稳增长工作方案》着重从供需两端发力,坚持优化供给与扩大需求相结合,立足当前和着眼长远相结合,市场主导与政府引导相结合,实施“四大行动”。一是实施技术创新改造行动,激发高质量发展新动能;二是实施钢材消费升级行动,着力扩大钢铁需求;三是实施供给能力提升

行动,保障行业稳定高效运行;四是实施龙头企业培育行动,提高钢铁产业集群集中度。

针对当前我国有色金属工业发展实际,《有色金属行业稳增长工作方案》明确了坚持供需协调、创新引领、绿色发展、双轮驱动等基本原则,以优供给、促投资、拓消费、稳外贸为着力点,提出了力争2023年有色金属工业增加值同比增长5.5%左右,2024年增长5.5%以上的主要目标。

商务部对外贸易司副司长肖露表示,今年以来,全球经济增长乏力,外贸面临的不确定因素增多,经济和非经济因素交织,形势严峻复杂。为此,商务部会同各地方、各部门正在多措并举,全力推动有色金属等各行业外贸促提质。重点开展四方面工作:一是坚持问题导向,加大政策赋能;二是发挥海外渠道优势,提供服务保障;三是拓展渠道平台,促进供需对接;四是加强能力建设,便利跨境往来。

受内外部严峻复杂的运行环境影响,当前建材行业稳增长面临较大压力。《建材行业稳增长工作方案》确定了建材行业稳增长的主要目标,2023年和2024年,力争工业增加值增速分别为3.5%、4%左右。绿色建材、矿物功能材

料、无机非金属新材料等规模以上企业营业收入年均增长10%以上,主要行业关键工序数控化率达到65%以上,水泥、玻璃、陶瓷行业能效标杆水平以上产能占比超过15%,产业高端智能化绿色化水平不断提升。

邢涛介绍,《建材行业稳增长工作方案》从投资、供给、消费、国际合作等四个方面提出了10项具体措施。一是扩大有效供给,促进行业转型升级;二是提升有效供给,激发行业增长新动能;三是推广绿色建材,厚植绿色消费理念;四是深化国际合作,实现高水平互利共赢。

常国武说,工信部会同有关部门制定了四个原材料重点行业稳增长工作方案,总的思路是,坚持稳中求进工作总基调,统筹发展和安全,统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革,统筹国际国内两个市场、两种资源,着力营造公平竞争市场环境,不断激发市场主体活力;着力巩固去产能成果,保持供需动态平衡;着力扩大有效供给,积极拓展应用市场;着力加快技术改造,推进绿色智能转型;着力深化开放合作,推进更高水平互利共赢,努力实现质的有效提升和量的合理增长,为国民经济平稳健康发展提供有力支撑。