

四大一线城市楼市新政全部落地 激发市场新活力

本报记者 杨洁

继上海、广州、深圳跟进“517楼市新政”后，北京楼市新政的“靴子”终于落地。6月26日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、北京住房公积金管理中心联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》(以下简称《通知》)，自2024年6月27日起施行。

至此，四个一线城市全部落实“517楼市新政”。6月27日，《证券日报》记者从北京多家银行了解到，其已于6月27日起执行新政内容，对首付比例和贷款利率作出调整。业内人士表示，一线城市积极优化房地产信贷政策，释放出积极信号，有助于增加购房者的市场信心，市场预期有望得到修复，从而进一步促进房地产市场平稳健康发展。

北京多家银行已执行新政

《通知》明确，调整北京商业性个人住房贷款有关政策。其中，最受关注的是商业性个人住房贷款最低首付比例和利率下限调整。具体来看，北京地区购买首套住房，最低首付比例调整为不低于20%，贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减5个基点，调整后5年期以上房贷利率下限目前为3.5%。

对于购买二套房，五环以内的最低首付比例调整为不低于35%，贷款利率下限调整为不低于相应LPR减5个基点；五环以外的最低首付比例调整为不低于30%，贷款利率下限调整为不低于相应LPR减25个基点。

6月27日上午，北京市丰台区一家股份制银行个贷部工作人员告诉《证券日报》记者，“昨晚北京市发布了新政策，我们接到通知对首付比例和利率进行调整，今天已经开始执行，此次调整不涉及存量房贷，且据了解，各家银行调整情况基本相同。”

随即，该工作人员向记者展示了一份该行当前执行的最新首付比例及利率表。上面显示：首套房方面，首付比例为20%，该2年期(含)以下贷款利率目前为3%，2年期以上为3.5%。二套房方面，五环内首付比例为35%，该2年期(含)以下贷款利率目前为3.4%，2年期以上为3.9%；五环外首付比例为30%，该2年期(含)以下贷款利率目前为3.2%，2年期以上为3.7%。



业内人士表示，一线城市积极优化房地产信贷政策，释放出积极信号，有助于增加购房者的市场信心，市场预期有望得到修复，从而进一步促进房地产市场平稳健康发展

记者从北京市丰台区某国有大行网点了解到，该行已于6月27日开始执行新的首付比例和利率，与上述银行一致。不过，也有个别银行个贷部工作人员表示“暂未接到执行通知”。6月27日15时，北京市门头沟区某商业银行网点个贷部人士表示：“理论上新的政策于6月27日执行，但我们目前还未接到执行通知。”

有购房者表示，其已于6月26日新政发布前完成了房屋网签流程，但银行尚未放款，能否享受新政?

对此，某股份制银行个贷部工作人员对《证券日报》记者表示：“我们昨晚接到的通知显示，对于6月27日以后发放的个人住房贷款，按新政执行放款。也就是说，如果银行已经接单或购房者已经完成网签，但还未发放贷款，可以按照新政来操作。”

进一步提振市场信心

5月17日，中国人民银行连发三则重要通知，宣布取消全国层面首套房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限、下调个人住房公积金贷款利率、调整个人住房贷款最低首付比例。

随后，政策效应逐步显现，几天内多个城市积极响应，在首套房首付比例、商贷房贷利率方面作出调整。作为楼市“风向标”的一线城市，也相继有所行动。

5月27日，上海率先落地“517楼市新政”，其中，商贷首付方面，首套房从30%降为20%，二套房由50%降为35%，重点六区为30%；商贷利率首套由3.85%降为3.5%，二套由4.25%降为3.9%，重点六区为3.7%。家庭公积金贷款额度由首套120万元调整为160万元，二套房贷款额度由100万元调整为130万元，多子女家庭再上浮20%。

5月28日，广州跟进落地政策，首套房商贷最低首付比例从30%降为15%，二套房首付降为25%，取消首套和二套房利率下限。同日，深圳宣布自5月29日起下调个人住房贷款最低首付比例和利率下限。

从市场表现来看，“517楼市新政”落地后，上海、广州、深圳均较快跟进落地相关举措，新房、二手房市场活跃度均有所提升，尤其是上海二手房成交提升明显。中指研究院监测的数据显示，6月份，上海市新房、二手房成交量较5月份日均分别提升11.1%、40.5%。

北京此次住房信贷政策的调整，释放出积极信号，市场表现也备受关注。

北京市一位近期在筹备买房的常女士对《证券日报》记者表示：“很多房屋中介经理都发来信息告知新政内容，我用按揭贷款利率计算器大概算了下，若贷款300万元，30年，在等额本息的前提下，按调整前LPR(3.95%)计算，每月应还14236.12元，利息总额212.5万元；若以调整后房贷

利率3.5%计算，每月应还13471.34元，利息总额184.97万元，对刚需购房者来说优惠力度不小。”

中指研究院市场研究总监陈文静对《证券日报》记者表示，本次北京落地执行降低首付比例、降低房贷利率、给予多孩家庭更多政策支持、支持住房“以旧换新”等多项举措，预计将明显缓和购房者观望情绪，促进购房需求入市，另外，北京此次优化政策也进一步释放了积极信号，有助于整体市场预期修复。

“北京作为四个一线城市中最后一个调整房贷首付和利率政策的城市，意味着四个一线城市政策总体上都积极调整到位。这为下半年购房创造了非常好的宽松环境，有助于进一步增加购房者的市场信心，对于后续市场行情提振具有积极作用。”易居研究院研究总监严跃进对《证券日报》记者表示。

“短期来看，北京房地产市场活跃度有望提升，新房、二手房链条也有望加速运转，二手房成交量保持活跃也将为新释放更多改善需求。”陈文静表示，本次北京限购政策尚未做调整，未来依然有优化空间和预期，下半年随着核心城市政策效果逐渐显现，全国市场也有望逐渐筑底企稳。

展望来看，北京房地产市场活跃度有望提升，新房、二手房链条也有望加速运转，二手房成交量保持活跃也将为新释放更多改善需求。”陈文静表示，本次北京限购政策尚未做调整，未来依然有优化空间和预期，下半年随着核心城市政策效果逐渐显现，全国市场也有望逐渐筑底企稳。

北京楼市“降首付”首日：售楼处坐满人 开发商忙抢客

本报记者 陈潇

首套房最低首付比例调整为不低于20%，首套房贷款利率降至3.5%、公积金贷款额度最高达160万元……6月26日，北京宣布优化房地产政策后，各大楼盘售楼处都忙了起来。

“平时这会儿我们早下班了，今天有客户预约过来看房，我们才加班到现在。”6月26日晚上，在北京丰台科技园板块某楼盘处，有销售员小谢(化名)告诉《证券日报》记者，正加班加点接待访客，售楼处“不打烊”。

记者在现场看到，尽管已经是晚上7点多，但售楼处仍灯火通明，不断有购房者前来看房。小谢告诉记者，这个周末或将迎来更大客流。

6月27日是北京楼市新政实施首日，记者走访北京多个楼盘售楼处和中介门店了解到，尽管还未到周末，

但市场热度已有所升温，不少楼盘洽谈处坐满了客户。

“今天来的客户，很多是前期已经看好的，但因为其他城市都出了新政策，所以也想等等北京的政策，今天看到政策出来之后，就立马过来签单了，周末客流量可能会更多。”位于丰台区西四环附近的某楼盘销售人员告诉《证券日报》记者。

另有已签约尚未放款的购房者张先生(化名)告诉《证券日报》记者，上个月已经签约，但因为各种原因还没放款，新政之后贷款利率下调，直接省了几十万元利息。

“此次北京楼市新政明确，首套房贷款利率降至3.5%。按照100万元贷款本金、30年等额本息进行计算，原来房贷总利息支出为72.9万元，按新政计算，则利息总支出为61.7万元，可节省11.3万元的支出成本。”易居研究院研

究总监严跃进对《证券日报》记者表示。

二手房方面，一位深耕山后的链家经纪人告诉《证券日报》记者，门店今天(6月27日)成交情况好于平时，截至下午4时，已成功签约2套。北京楼市新政出台后，首套房最低首付比例只要20%，不少前期观望的刚需客户便前来沟通。

与此同时，临近年中，不少楼盘开发商也抓住机遇抢收客流，打出“冲刺630”的口号。“我们没有经过前期蓄客，月初就直接开盘了，这个月已经卖出近30套。”上述丰台区西四环附近的某楼盘销售人员表示，最近楼盘推出了特价房活动，优惠力度十分大。

“近期北京新房市场出现大规模特价房，为了抓住窗口期，特别是南城，从南四环开始，价格优惠明显。”中原地产首席分析师张大伟在接受《证券日报》记者采访时表示，预计未

来市场特别是五环外市场有望获得一波需求提升。

张大伟表示，北京此次落实“517楼市新政”，基本符合预期。整体看，作为全国楼市调控的风向标，北京在过去几年房地产市场一直平稳，在市场供需结构变化的情况下，针对前期政策微调，有助于市场稳定。

值得一提的是，中原地产研究院二手房数据监测显示，6月1日至25日，北京二手住宅网签11071套，相比5月份同期的9766套上涨13.3%，同时，全市二手挂牌房源相比4月底最高峰下调了超过1万套。

展望未来，张大伟表示，北京6月份全月二手房成交量有望接近3月份的1.4万套，北京楼市新政后，二手房成交量在7月份有望稳定在1.5万套左右。在二手房市场的带动下，新建商品房价格也有望企稳。

前5个月全国规模以上工业企业利润同比增长3.4% 在41个工业大类行业中，有32个利润同比增长

本报记者 孟珂

6月27日，国家统计局发布数据显示，前5个月，全国规模以上工业企业实现利润总额27543.8亿元，同比增长3.4%。

“总体看，前5个月规模以上工业企业效益持续恢复，但也要看到，国内有效需求仍然不足，内生动力有待加强，工业企业效益恢复基础仍不牢固。”国家统计局工业司统计师于卫宁表示，下阶段，要坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，着力推动已出台政策措施落地见效，大力推进新型工业化，加快发展新质生产力，着力扩大有效需求，提振经营主体信心，推动工业经济持续回升向好。

工业企业营收持续回升

数据显示，受投资收益增速回落等短期因素影响，前5个月规模以上工业企业利润增速比前4个月回落0.9个百分点，但从营业收入扣减营业成本计算的毛利角度看，前5个月企业毛利增速比前4个月加快0.8个百分点，连续两个月加快，工业企业效益基本面持续改善。

于卫宁分析，5月份，随着宏观政策效应持续释放，市场需求稳步恢复，工业生产平稳增长，规模以上工业企业效益延续恢复态势，利润继续保持增长。

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，5月份规模以上工业企业营收稳步增长，利润增速放缓，反映国内需求在稳步恢复，但市场对需求复苏相对供给偏弱，工业品价格整体仍在下降(PPI同比仍在下降)，生产经营成本略有上升，以及部分行业企业竞争降价等因素拖累整体工业制造业利润增长表现。

工业企业营收持续回升。数据显示，前5个月，规模以上工业企业营业收入同比增长2.9%，增速比前4个月加快0.3个百分点，连续两个月加快。其中，5月份规模以上工业企业营业收入同比增长3.8%，在4月份由降转增的基础上，增速进一步加快0.5个百分点。企业营收持续回升，为盈利恢复提供重要支撑。

“工业生产保持平稳增长，工业品出厂价格回升明显，共同推动企业营收增速回升。”于卫宁表示。

值得关注的是，5月份，规模以上工业企业百元营业收入中的成本为85.46元，比4月份、上年同期分别减少0.31元、0.27元，今年以来，企业

当月单位成本同比、环比均首次减少。

从趋势看，财信研究院副院长伍超明对《证券日报》记者表示，受益于新一轮房地产政策落地显效、超长期特别国债加快发行以及新动能需求强劲，国内需求总体有望持续恢复态势，工业生产对企业利润的支撑或仍偏弱。但房地产恢复仍存在不确定性，加上民企投资信心有待提振，预计本轮企业盈利修复仍面临一些波折。在成本方面，随着量、价两方面均有利于营收改善，加上政策有望加大呵护力度，预计企业单位成本有望温和改善。

近八成行业利润实现增长

数据显示，近八成行业利润实现增长。前5个月，在41个工业大类行业中，有32个行业利润同比增长，占78.0%，行业增长面比前4个月扩大2.4个百分点。

分门类看，采矿业利润同比下降16.2%，降幅比前4个月收窄2.4个百分点。制造业利润增长6.3%，总体保持平稳。电力生产热力燃气及水生产和供应业利润增长29.5%，继续保持较快增长。其中，电力行业利润增长35.0%，燃气行业利润增长1.2%。

装备制造业成为利润增长重要引擎。数据显示，前5个月，装备制造业利润同比增长11.5%，增速高于规模以上工业利润增长3.6个百分点，是今年以来推动规模以上工业利润增长贡献最大的行业板块。

分行业看，受益于智能手机、高技术船舶、汽车等产品生产较快增长，电子行业利润增长56.8%，铁路船舶航空航天运输设备行业利润增长36.3%，汽车行业利润增长17.9%。

“随着制造业高端化、智能化、绿色化深入推进，新动能新优势加快形成，装备制造业利润保持较快增长，为工业企业效益提升注入重要动力。”于卫宁说。

展望未来，伍超明表示，随着国内新质生产力加快培育壮大，在政策支持和新需求增长的共同支撑下，产业升级步伐有望继续加快。

此外，消费品制造业利润保持两位数增长。数据显示，前5个月，消费品制造业利润同比增长10.9%，继续保持两位数增长。对此，于卫宁表示，受益于国内需求稳步恢复、工业品出口总体加快等因素，消费品制造业利润保持较快增长。

5月份钢铁业盈利转正 钢企加快产品结构调整

本报记者 赵彬彬

6月27日，国家统计局公布数据显示，今年前5个月，黑色金属冶炼和压延加工业实现营业收入32891.2亿元，同比下降3.3%；营业成本31915.2亿元，同比下降2.9%；亏损127.2亿元。其中，5月份实现利润95.0亿元，扭转了钢铁行业连续多月净亏损的局面。

今年以来，受需求不旺、钢价低迷、成本高等多重因素影响，钢铁业盈利不佳。从单月利润数据来看，国内钢铁行业1月份至2月份亏损146.1亿元，3月份亏损67.5亿元，4月份亏损8.6亿元，直到5月份实现月度盈利95.0亿元。

兰格钢铁研究中心副主任葛昕对《证券日报》记者表示：“5月份，受宏观政策加码、终端需求相对平稳和成本韧性支撑等因素影响，国内钢材价格震荡反弹，促使钢铁行业实现了今年以来的首次单月盈利。”

4月底以来，国内政策暖风频吹，持续提振钢材市场情绪。卓创资讯分析师于明静认为，“发行超长期特别国债”“消化存量房产和优化增量住房”“517楼市新政”等政策陆续推出，叠加多地优化调整楼市政策，为钢材需求开辟了新的增长点。

此外，原材料成本价格上涨，也为钢材价格上涨带来支撑。其中，焦炭价格完成四轮共计约400元/吨上涨后窄幅波动，铁矿石价格重心上移，推动钢厂炼钢成本回升，对钢材价格形成支撑。

据兰格钢铁综合钢材价格指数，5月份兰格钢铁综合钢材价格指数月均值为4056元/吨，较4月份上涨1.7%；其中，螺纹钢月均价格为3848元/吨，较4月份上涨3.5%；热轧卷板月均价格为3912元/吨，较4月份上涨1.0%。

值得注意的是，5月份钢材细分类别结构性分化愈加明显。从供给端来看，建筑钢材类中的钢筋和管材呈现同比下降态势，而建筑钢材类中的线材和板材品种呈现同比明显上升的态势。从需求来看，集装箱、汽车和家电等制造业用钢增量明显，与房地产和基建密切相关的工程机械等用钢需求也呈现了明显回升的态势。

除了供需出现结构性分化外，毛利也出现结构性分化。兰格钢铁研究中心主任王清国告诉《证券日报》记者，在兰格钢铁监测的七大品种中，以四周年存原料测算，钢坯、高线、三级螺纹钢5月份均毛利继续改善，增加幅度在30元/吨至50元/吨之间；而热轧带钢、热轧卷板、冷轧卷板、中厚板毛利均有所转差，减少幅度在10元/吨至90元/吨之间，其中热轧卷板由盈转亏。

“目前，国内钢市的结构性调整仍在不断深化过程中，尤其是建材品种的供需结构调整最为明显，单月线材产量的回升也表明了国内建筑钢材生产企业的转型升级将主要瞄准棒线材领域。”葛昕认为，国内钢铁行业的转型升级正逐步落到了相关产品结构的调整之中，品种利润的好坏也将决定着未来钢企的生存空间。

文化和旅游部：

暑期将举办约3.7万场次文旅消费活动

本报讯(记者寇佳丽)6月27日下午，文化和旅游部(以下简称“文旅部”)召开2024年第二季度例行新闻发布会。

文化和旅游部产业发展司副司长傅瀚霄在会上表示，为拉动整体消费升级、促进经济发展，也为更好服务人民群众美好生活，围绕即将到来的暑期旅游旺季，文旅部将重点开展以下几项工作。

一是举办2024年全国暑期文化和旅游消费季主场活动。根据全年文化和旅游消费促进活动的总体安排，文

旅部将于7月中旬在内蒙古自治区鄂尔多斯市举办2024年全国暑期文化和旅游消费季主场活动，并发布面向全国范围的惠民活动、优质产品。

二是组织各地举办暑期系列消费促进活动。各地将于7月份至8月份推出一系列特色文旅活动、新型消费场景及惠民措施，丰富群众暑期文旅生活。据初步统计，各地将在暑期举办超4000项约3.7万场次文旅消费活动，推出发放消费券、票价优惠、消费满减、折扣套餐等惠民措施。多地还针对中、高考毕业生和大学生推出景区

免票和优惠政策，针对夜游、避暑游、研学游、亲子游等推出文旅礼包。

三是整合各方资源加大消费惠民力度。落实2024年“百城百区”文化和旅游消费行动计划，组织中国银联、合作银行等加强与各地的沟通合作，围绕丰富消费惠民措施、开展消费促进活动、提高产品供给能力、提升消费便捷程度、促进区域消费联动、加强宣传推广力度等多个方面，推动各机构营销经费、优质资源向文化和旅游领域倾斜支持，推出消费补贴、消费满减、票价优惠、积分奖励兑换等措施。