

9月份LPR保持不变 年内仍有降准降息空间

■本报记者 刘琪

9月20日,新一期LPR(贷款市场报价利率)出炉。中国人民银行(以下简称“央行”)授权全国银行间同业拆借中心公布,9月20日,1年期LPR为3.35%,5年期以上LPR为3.85%。两个品种报价均维持前值不变。

9月份LPR不变,一方面缘于当前7天期逆回购利率维持不变。民生银行首席经济学家温彬在接受《证券日报》记者采访时表示,在新的货币政策框架下,7天期逆回购利率将作为主要的政策利率,逐步疏通由短及长的利率传导关系。在此方向下,LPR报价将主要跟随7天期逆回购利率变动,以提高贷款基准利率公允性,进一步提高利率传导效率。

“在7月份OMO(公开市场操作)利率下调10个基点至1.7%之后,近期一直维持不变,也使得LPR的报价基础未

发生变化。”温彬表示。

另一方面,当前商业银行净息差仍承压,也使得LPR报价短期继续下调受限。国家金融监督管理总局8月份披露的2024年二季度银行业保险业主要监管指标数据显示,我国商业银行净息差为1.54%,与2024年一季度持平,这一净息差水平已明显低于《合格审慎评估实施办法(2023年修订版)》中自律机制合意净息差1.8%的“警戒线”。

东方金诚首席宏观分析师王青对《证券日报》记者表示,当前利率下调存在一定约束。若短期内连续下调政策利率并引导LPR报价跟进下调,加之规模庞大的存量房贷利率也有较大下调空间,下半年银行净息差将面临较大下行压力,不利于银行经营的稳健性;若着眼于息差而较大幅度下调存款利率,则可能引发银行存款大规模向理财等资管产品“搬家”的风

险,同样不利于银行经营的稳健性。

在9月初国新办举行的新闻发布会上,央行货币政策司司长邹澜也提出:“今年以来,1年期和5年期以上贷款市场报价利率分别累计下降了0.1个百分点和0.35个百分点,带动了平均贷款利率持续下行。同时也要看到,受银行存款向资管产品分流的速度、银行净息差收窄的幅度等因素影响,存贷款利率进一步下行还面临一定的约束。”

展望后期,温彬认为,在促内需及提升报价质量等多重考量下,年内LPR报价或仍存下调可能。

“当前部分优质客户的实际贷款利率明显低于LPR,7月份LPR报价下调后,较实际发生贷款利率仍偏高。”温彬表示,为提高LPR报价质量,更真实反映贷款市场利率水平,减少偏离度,满足MPA考核要求,LPR仍有下调可能,以进一步提升报价有效性和精

准性。

随着美联储降息落地,业界普遍认为,国内货币政策空间进一步打开,未来降准降息概率都在上升。

“综合考虑当前的经济运行态势及物价走势,四季度央行有可能下调主要政策利率,也就是7天期逆回购利率,下调幅度估计为10个基点到20个基点,届时将引导LPR报价跟进下调。”王青表示,这对完成全年“5.0%左右”的经济增长目标,推动物价水平温和回升,有效控制房地产行业等重点领域风险具有重要意义。另外,着眼于强化与财政政策协调配合,支持政府债券发行,四季度也有降准的可能。

温彬表示,美国开启降息周期后,我国货币政策外部掣肘减弱,货币政策空间打开,后续仍有降准和降息的空间和必要,以进一步提振市场主体信心,增强经济内生动力,促进全年经济增长目标实现。

约130城开展住房“以旧换新” 政策效果逐步显现

■本报记者 张梦逸

住房“以旧换新”正在持续优化扩围。据中指研究院监测,截至9月17日,已有约130城开展住房“以旧换新”相关工作,部分城市政策效果正在显现。同时,各地也在创新优化住房“以旧换新”相关政策,升级迭代住房“以旧换新”模式。

受访专家普遍认为,住房“以旧换新”贯通了二手房与新房市场,在消化存量住房方面发挥了重要作用。随着相关政策的优化与落实,其对市场的带动效果或将进一步扩大。

近日,多地表态将加大对住房“以旧换新”的支持力度。例如,江苏省住房和城乡建设厅副厅长陈浩东在9月10日召开的巩固增强经济回升向好态势进一步推动高质量发展若干政策措施新闻发布会上表示,将指导各地进一步扩围新房房源,引导房地产企业适度让利,统筹用好购房补贴、税费减免等支持政策,推动住房“以旧换新”持续取得成效。

政策加码背后,反映了住房“以旧换新”在促进置换链条畅通以及提升房地产市场活跃度方面发挥关键作用。

南京市在今年4月份,6月份分别推出两批住房“以旧换新”房源。南京安居集团有关负责人在9月11日召开的2024南京“惠聚金陵,家倍幸福”金秋房展会新闻通气会上介绍,截至目前,“以旧换新”各案场累计来访近4000组,申请评估存量房1000余套。另外,截至8月底,位于江北新区的颐和铂岸江璟项目已有12名“以旧换新”业主成功收房。

无锡市梁溪区此前因推出异地住房“以旧换新”备受关注。据梁溪城发集团发布的消息显示,全国首单异地商品房“以旧换新”已于8月30日签约成交。

在推进住房“以旧换新”的过程



崔建岐/制图

中,南京市、无锡市梁溪区均采取了国企“收旧换新”模式,分别由南京安居集团、梁溪城发集团作为收购主体。

对此,中指研究院市场研究总监陈文静在接受《证券日报》记者采访时表示,住房“以旧换新”政策效果正在显现。其中以南京为代表的国企“收旧换新”模式带动效果相对较好,若后续有进一步资金支持,进展或将明显加快。

“当前各个城市出台的住房‘以旧换新’支持政策以简化流程、减免税费、提供公共配套福利优惠为主。”谈及目前各地支持住房“以旧换新”的具体举措,镜鉴咨询创始人张宏伟对《证券日报》记者表示,住房“以旧换新”本质上是为了促进成交,加速存量住房去化。简化置换流程、降低

交易成本能够有效支持住房“以旧换新”发挥应有的作用。

陈文静表示,目前住房“以旧换新”政策与公积金贷款政策、购房补贴等结合较多,如在住房“以旧换新”业主购买新房时给予补贴、上浮公积金贷款额度等。

山西省住房和城乡建设厅等部门9月5日印发的《山西省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》提出,对参与存量住房“以旧换新”活动的缴存职工,新购住房公积金贷款最高额度在现行政策基础上适当上浮。

除上述举措之外,也有地区对住房“以旧换新”支持政策进行创新。遵义市人民

政府办公室9月14日发布的《遵义市促进房地产高质量发展政策举措》提出,创新支持购房“以旧换新”。对国有企业收购个人用于“以旧换新”的旧房并改造为保障性租赁住房或配售型保障性住房的,金融机构给予融资贷款支持。金融机构可采取灵活抵押方式,对居民旧房提供抵押贷款,定向用于支持居民购买新房。

陈文静表示,就国企“收旧换新”这一模式而言,未来若给予更多资金方面的支持,进一步形成合力,有望进一步扩大住房“以旧换新”对于市场的带动效果,助力房地产市场加快企稳。

以旧“焕”新 赢未来

北京:适时取消普通住宅和非普通住宅标准

■本报记者 张梦逸

9月20日,中共北京市委贯彻《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》的实施意见(以下简称“实施意见”)发布,其中提出,优化房地产政策,适时取消普通住宅和非普通住宅标准。

当前,各地区普通住宅与非普通住宅的标准不一,多根据住宅小区建筑容积率、单套建筑面积、实际成交价格等条件进行划分。普通住宅与非普通住宅往往在土地增值税、契税、贷款利率等方面存在差异。

以北京市为例,根据自2024年1月1日起实施的最新标准,北京市享受税收优惠政策的普通住房,应同时满足住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上,单套住房建筑面积在144

平方米(含)以下,5环内住房成交价格在85000元/平方米(含)以下,5环至6环住房成交价格在65000元/平方米(含)以下,6环外住房成交价格在45000元/平方米(含)以下三项条件。

上海易居房地产研究院副院长严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,取消普通住宅和非普通住宅标准是当前各地构建房地产发展新模式的重要抓手和方向,充分吻合了供求关系重大变化、人民群众住房新需求等导向。

9月份以来,已有多地调整普通住宅和非普通住宅标准。例如,9月5日,山西省住房和城乡建设厅发布的《山西省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》提到,各市可以因城施策,取消普通住宅和非普通住宅标准,更好地支持改善性住房需求释放。9月10日江苏

省委办公厅、省政府办公厅联合印发的《关于巩固增强经济回升向好态势进一步推动高质量发展的若干政策措施》提出,按照国家有关部门部署,取消普通住宅和非普通住宅标准。

“相较于普通住宅,当前非普通住宅的税费和贷款利率更高,而居民对住房消费成本比较敏感。”广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者表示,目前,刚需开始转向二手房、保障性住房或租赁,新房转向满足改善性住房需求,相关政策调整迎合了住房需求的新变化。

中指研究院政策研究总监陈文静认为,取消普通住宅和非普通住宅标准,有望降低非普通住宅的交易税费,有助于降低购房成本,带动改善性住房需求释放。本次北京明确适

时取消普通住宅和非普通住宅标准,预计未来将有更多地区发文落实相关举措。

此外,实施意见中还提到优化商品住宅用地交易规则,改革房地产开发融资方式和商品房预售制度等内容。

李宇嘉表示,预计改革商品房预售制度将向现房销售靠拢。目前基于居民即买即办证、即买即住的诉求,现房销售将是大概率。随着新房市场告别“高负债、高周转、高杠杆”模式,新房由期房向现房销售转型的时机正逐渐成熟。

陈文静表示,当前全国房地产市场调整态势未改,也需要大城市发挥带动作用,进一步提振市场信心,稳定市场预期。预计短期内北京多项政策优化举措有望落地。

六组税收数据 彰显高质量发展新成效

本报讯(记者韩昱)9月20日,国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会,国家税务总局副局长饶立新等负责人介绍情况。

饶立新介绍,今年以来,全国税务系统坚决贯彻党中央、国务院决策部署,认真履行税务部门职责,一体深化依法治税、以数治税、从严治税,着力打造效能税务,扎实推进中国式现代化税务实践,积极服务高质量发展。主要表现在四个方面:一是致力助企发展,落实落细税费优惠政策;二是坚持人民至上,持续提升税费服务水平;三是秉持公平公正,有力维护经济秩序;四是践行开放共享,深化国际税收交流合作。

税收数据是重要的经济数据,可以直观反映经济运行情况。国家税务总局新闻发言人、办公厅主任黄运表示,高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。今年以来,各地区各部门继续完整、准确、全面贯彻新发展理念,加快构建新发展格局,着力推动高质量发展,取得了新的成效。从税收数据来看,主要体现在六个方面。

第一,创新产业持续壮大。增值税发票数据显示,今年1月份至8月份,我国高技术产业、知识产权(专利)密集型产业销售收入同比增长分别达到11.6%和8%。

第二,高端制造占比提高。增值税发票数据显示,今年1月份至8月份,我国装备制造业销售收入同比增长5.5%,较制造业平均增速高0.9个百分点;同时,装备制造业销售收入占整个制造业销售收入比重达到了44.3%,比上年同期提高了0.4个百分点。

第三,数实融合日益深化。增值税发票数据显示,今年1月份至8月份,我国数字经济核心产业销售收入同比增长8.2%,企业采购数字技术金额同比增长8.6%,反映出数字产业化、产业数字化水平得到提升。

第四,市场循环更加畅通。增值税发票数据显示,今年1月份至8月份,全国企业省际间贸易金额同比增长3%,占全部销售额比重达40.7%,比上年同期提高0.5个百分点,交通运输物流业销售收入同比增长9.9%,反映出全国统一大市场建设稳步推进。

(上接A1版)

A股底部特征明显

从当前A股基本面来看,底部特征明显,上述长期资金布局动力较为充足。

从估值角度来看,Wind数据显示,截至9月20日,万得全A指数市盈率处近10年来2.73%分位,市净率处近10年来0.2%分位,投资性价比较高;从投资者回报来看,万得全A指数股息率已经从2020年的1.4%提升至当前的2.73%;从上市公司质量来看,监管部门加强全链条监管,净化市场环境,提高信息披露质量,加大优胜劣汰,并凝聚了一大批新质生产力方向的优质企业。

“经历前期调整后,当前A股市场估值处于历史低位水平。与海外市场相比,A股整体市盈率偏低,中长期投资价值凸显。”杨超表示,A股市场的投资性价比处于历史高位,进一步显示出对于长期投资资金的吸引力。

博时基金宏观策略部在接受《证券日报》记者采访时表示,当前A股估值具有较大的吸引力,伴随着分红的增加和上市公司质量的提升,持续看好A股长期投资价值。身为市场中重要的机构投资者,公司将坚守长期投资和价值投资理念,持续加强研投体系和能力建设,力争为投资者创造长期收益。

美联储新一轮降息周期开启,也为我国货币政策打开空间。星石投资表示,这有助于前期股价调整较大、估值显著偏离基本面的优质成长股进行估值修复。

多措并举壮大耐心资本

今年以来,监管部门持续优化制度安排,吸引国内外长期资金入市。外资方面,4月份,商务部发布便利境外机构享受有关税收的协定优惠操作指引;7月份,中国人民银行和国家外汇局发布修订后的《境外机构投资者境内证券期货投资资金管理规定》,简化资金登记手续,优化账户管理,完善汇兑管理,完善即期结售汇和外汇衍生品管理等。

“前项政策允许可享受税收优惠的境外机构投资者向国家税务总局提

第五,绿色低碳加快发展。增值税发票数据显示,今年1月份至8月份,我国新能源、节能、环保等绿色技术服务业销售收入同比分别增长24%、19.9%和5.8%,清洁能源发电销售收入同比增长12.4%,新能源车整车制造业销售收入同比增长33.6%。

第六,开放水平不断提升。税收数据显示,今年1月份至8月份,全国税务部门为企业办理直接出口退税同比增长10.1%,反映出我国企业出口韧性足、增长快;同时,办理境外旅客购物离境退税的金额同比增长1.5倍,可见境外旅客“中国游”的热度正在持续上升。

今年以来实施的大规模设备更新和消费品以旧换新是推动高质量发展的重要举措,既有利于投资,也有利于促进消费。

国家税务总局政策法规司司长戴诗友表示,推动大规模设备更新和消费品以旧换新是党中央、国务院着眼于我国高质量发展大局作出的重大决策部署。3月份,国务院印发《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》(以下简称《行动方案》),各相关部门和地方陆续出台一系列配套措施,有力推动“两新”行动落地见效。

据戴诗友介绍,在政策推动下,企业设备更新步伐明显加快。增值税发票数据显示,今年4月份至8月份,全国企业采购机械设备金额同比增长5.6%,增速较《行动方案》出台前的3月份提高了7.6个百分点,特别是在三个重点领域效果明显:一是工业企业设备更新加快;二是信息、科技行业设备更新加快;三是交通运输、租赁商务服务业设备更新加快。

在国家鼓励、地方支持和企业让利等多因素带动下,增值税发票数据显示,汽车、家电家居类消费需求也逐步得到释放。一是新能源汽车销售增长明显,二手车销量提速;二是家电产品销售向好;三是家具、卫生洁具产品销售向好。

“下一步,税务部门将继续按照党中央、国务院部署要求,进一步落实落细各项税费支持政策,更好地为扎实推进大规模设备更新和消费品以旧换新添力增效。”戴诗友表示。

交一次性的A股股息税收优惠扣缴申报以直接享受税收优惠,后者进一步简化了入市备案流程和汇出时的完税承诺要求,丰富了QFII的境内外汇交易渠道等,均受到了境外机构投资者的热烈欢迎。”钟咏琴表示。

险资方面,8月30日召开的国务院常务会议提出,要培育壮大保险资金等耐心资本,打通制度障碍,完善考核评估机制,为资本市场和科技创新提供稳定的长期投资。9月11日,国务院印发的《关于加强监管防范风险推动保险业高质量发展的若干意见》提出,发挥保险资金长期投资优势,培育真正的耐心资本,推动资金、资本、资产良性循环。

对于资本市场而言,不断壮大买方力量,培育耐心资本,不仅可以优化投资者结构,增强资本市场内在稳定性,提振投资者信心,还有助于优化资源配置,支持国家战略。

杨超表示,首先,耐心资本的特点是长期投资,有助于减少市场波动和短期情绪对资产价格的影响,增强资本市场的稳定性。其次,耐心资本更加关注企业的基本面和长期价值,有助于引导市场形成价值投资理念,减少热衷短期炒作的投机行为,从而提升资本市场的资源配置效率。最后,培养更多耐心资本,可以为科技创新和新兴产业提供稳定的资金支持,引导长期资金合理流向实体经济,增强金融服务实体经济的效能。

谈及如何进一步壮大耐心资本,杨超建议,除了要继续引导上市公司加大分红、回购等力度,增强回报投资者能力外,还要持续优化中长期资金考核机制。“当前部分中长期资金的考核机制在平衡短期与中长期业绩方面有待提升,应当调整和优化考核机制,引导养老金、保险资金等中长期资金更多地关注长期回报和价值投资,减少不必要的短期交易,提高市场的稳定性。”杨超说。

星石投资表示,下一步,可以通过税收优惠、减免等措施,鼓励投资者长期持有股票,减少短期交易行为,强化长期投资理念,提高市场运行效率,促进股市的稳定和健康运行。

外资方面,钟咏琴表示,从市场的长期发展来看,境外机构希望可以继续开放更多的可投资产品,以及完善相关交易及新产品结算模式等。