

降低利率、放松限购、补贴税费…… 各地优化调控政策提振住房消费

近期,多地降低首套房贷利率至4%以下。据不完全统计,2023年已有近30个城市调整了首套房贷利率。优化限购、降低首付、补贴税费、提高贷款额度也逐渐成为调控政策优化的“标准配置”。

多项政策利好叠加,从1月各地房地产市场表现来看,部分城市的二手房市场已显现回暖迹象。业内人士呼吁,各地应继续优化政策,大力支持刚性和改善性购房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

多地持续优化房地产调控政策

近期,多地密集出台新的房地产调控政策。

——减少购房成本。1月5日,央行、银保监会发文,决定建立首套房贷款利率政策动态调整机制。截至目前,已有近30个城市调整了首套房贷利率,其中多个二线城市开始执行首套房贷利率最低为3.8%的政策;在部分三四线城市,个别银行首套房贷利率已开始按3.7%执行。

部分地区还实施税费补贴,用于支持特定群体购房。乌鲁木齐出台新政,首次购买130平方米以下新房的购房者,享受50%契税补贴;河南荥阳市对符合条件的首次购房的青年人才给予最高10万元的购房补贴,6月30日前购房可享30%至40%的契税补贴;安徽六安市规定,多孩家庭购144平方米以下的新房享受50%的契税补贴。

有的城市买房还送消费券,宁波海曙区2月4日起推出总额2000万元的“购房送汽车、家电消费券”活动,单套最高可送价值18万元的消费券,购房者凭券在该区指定商家购买汽车、家电,三个月内有效。

——降低购房门槛。多地优化限购政策,东莞、荣阳等地暂停执行住房限购政策;部分二线城市允许符合一定条件的群体购买第三套房,长沙规定二孩及以上家庭购房,可增加一套购房指标。

另外,长沙、济南、绍兴等二三线城市对特定的购房对象提高了公积金贷款额度。如绍兴分别对二孩、三孩家庭公积金贷款额度上浮20%和30%。

——让买房更方便。为加快购房流

程,让消费者买得安心,多地实施“交房即交证”。如河南省规定,从1月1日起,全省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”,以切实解决群众关切的不动产权证“办证难”。

深圳、武汉等地支持二手房“带押过户”:在二手房交易中,对于卖方未还清贷款、抵押尚未解除,买方也需要使用贷款购房的情况,买卖双方可选择二手房“带押过户”模式,从而加快二手房交易流程。

部分城市二手房市场出现回暖迹象

二手房市场常被视为楼市的“晴雨表”。易居企业集团CEO丁祖昱表示,从2022年三季度以来,二手房回稳速度明显比新房市场快。2023年1月,全国二手房市场也保持着一定的成交热度。

根据克而瑞研究中心数据,全国11个重点城市的二手房成交较去年春节月的成交增长29%,出现回暖迹象。从成交数据来看,1月青岛和东莞二手房成交量均实现同比正增长,成都、苏州、佛山、杭州、深圳等9个城市成交量超过2022年春节月2月份。

据贝壳研究院统计,1月贝壳50城二手房价格指数环比上涨0.2%,这是自2021年8月连续17个月环比下跌以来首次止跌。50城中约六成城市二手房价格1月止跌,覆盖京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝等重点城市群。

数据显示,春节假期以来,50个重点城市的二手房带看量和成交量有了明显提升。50个重点城市二手房日均成交量较春节前的日均成交水平提高30%以上,日均带看客户量较春节前日均水平提高1倍以上。

值得关注的是,部分三四线城市显现出久违的返乡置业需求升温迹象。据克而瑞研究中心统计,春节期间,三四线城市“逆势翻红”,28个三四线城市住宅成交量同比上涨13%。

克而瑞研究中心副总经理杨科伟分析说,苏北、西南等地区的三四线城市迎来“返乡置业”高潮,叠加部分开发商以低首付、特价房、大折扣等多重优惠让利购房者,近期出现多个热销项目。

在安徽淮南的一个新楼盘,销售人员告诉记者:“我们主打刚需产品,首套

房首付比例和利率降低,让更多人有了‘上车’的可能性。”

业内人士认为,虽然部分城市楼市已出现向好苗头,但对于更多城市来说,经历了2022年的深度调整,市场预期仍较为低迷,楼市尚待回暖。克而瑞发布的《2023年1月中国房地产企业销售TOP100排行榜》显示,1月份百强房企销售仍低迷,销售规模同比下降33%。该机构分析认为,销量大幅下滑一方面是因为楼市降温趋势有惯性;另一方面,个别出险房企的项目滞销也拉低了整体数据。

增信心稳预期,提振住房消费

1月,多地在经济提振方案中提及鼓励住房消费。业内人士建议各地因城施策,以增信心、防风险、促转型为主线,提振房企、购房人、新市民和青年人信心,大力支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

不少行业人士建议,在高库存、人口净流出的城市,地方政府可鼓励房企提升住房品质,让老百姓住上好房子。一家全国布局的混合所有制公司江苏区域的营销负责人说,让市场主体以好产品、好服务、好社区打动客户,充分释放改善型客户的购房需求,实现优胜劣汰。

对于目前供过于求、存在明显去化压力的三四线城市及一二线城市远郊区,不少业内人士建议适时进行限购政策调整,如降低非户籍家庭社保缴存年限要求等;加快人才落户,支持其购房消费。

亿翰智库董事长陈啸天建议,支持刚需群体正常的购房和换房需求,还应放松限贷政策,“认房又认贷”的城市可逐步调整为“认房不认贷”,即只要家庭名下无房,无论原来是否有贷款记录,购房时均按首套房贷款政策执行,以扩充居民购买力。

行业人士认为,有条件的地方可推行预售制改革,进行现房销售。继续实行预售的,须把资金监管责任落到位,防止资金抽逃,防止出现新的交楼风险。

有行业人士指出,随着市场逐步企稳,北上广深等热点城市可能面临新一轮房价上涨压力,相关政策调整要慎重。如果因为调控政策放松而导致房价大幅上涨,将进一步增加购房人负担,可能引发新的泡沫风险。

据新华社

个人养老金基金 最新成绩出炉 普遍实现正收益

个人养老金制度启动实施即将满3个月,相关基金产品业绩表现可圈可点。数据显示,截至2月10日,市场上个人养老金基金产品达135只,除3只产品外,其余自成立以来均取得正收益(剔除2月9日刚成立的2只)。其中,中欧预见养老2050五年Y、工银养老2050五年Y、广发养老2050五年Y基金分别以5.43%、5.28%和4.59%的收益率位列前三。

有业内人士表示,个人养老金产品实现“开门红”,一大部分原因得益于产品成立时间处于市场底部,多数个人养老金基金成立于去年11月,近3个多月来,权益市场不断攀升,助力产品业绩。

此外,2月10日,首批个人养老金理财产品名单公布,标志着个人养老金可投资的储蓄、理财、保险、公募基金四类金融产品已经全部亮相。

面对着四类金融产品,投资者应该如何选择?对此,招商证券研报指出,投资者应立足于自身风险偏好选择合适的产品。养老储蓄和个人养老金保险适合极度厌恶亏损的投资者;对于低风险投资者,个人养老金理财和个人养老金基金均可考虑。其中个人养老金基金可重点考虑稳健型养老目标基金、目标日期2025、2030的产品。中高风险投资者可重点考虑个人养老金基金,首批129只个人养老金基金中有50%的产品为中高风险,整体权益仓位较高,短期持有受市场影响较大,适合希望长期参与权益市场的投资者。

据证券时报

白杰品股 加速修复

问:周一沪指低开,盘中震荡走高,收盘上涨,你怎么看?

答:市场周一集体上涨,深成指、创业板指均涨超1%,盘面上个股涨多跌少,酿酒、工程机械板块表现抢眼,北上资金净流入约7亿元。截至收盘,两市涨停4只,无一只个股跌停。技术上看,沪深股指收复10日均线,两市合计成交9791亿元环比增加;60分钟图显示,各股指均收于5小时、60小时均线之上,60分钟MACD指标仍保持金叉状态;从形态来看,“两阳夹一阴”的走势,让各股指重回箱体中上部,由于成交回归,让股指有了再次挑战前期高点的可能,能否在本次拉锯中突破箱体,值得关注。期指市场,各期指合约累计成交略减,持仓略增,各合约溢价水平整体继续增加。综合来看,在箱体拉锯震荡阶段,市场不断涌现出新热点,这也为活跃度提高作出了贡献,情绪加速修复可期。

资产:周一按计划持股。目前持有华创阳安(600155)99万股、新希望(000876)38万股、红宝丽(002165)145万股、越秀资本(000987)88万股、好太太(603848)18万股、曼卡龙(300945)12万股、丽人丽妆(605136)18万股。资金余额2293959.74元,总净值33499959.74元,盈利16649.98%。

周二操作计划:越秀资本、华创阳安、丽人丽妆、好太太、曼卡龙、红宝丽、新希望拟持股待涨。

胡佳杰

最高92.81万元

94家央企负责人2021年度年薪披露

近日,国务院国有资产监督管理委员会披露2021年度94家中央企业负责人薪酬,包含中国核工业集团、中国航天科技集团、中国石油天然气集团、中国大唐集团等。从公布的数据来看,央企负责人普遍的应付年薪范围在40万至90万元之间。

记者梳理发现,2021年度应付年薪中薪酬最高的是招商局集团有限公司“一把手”,应付年薪达到92.81万元;其次为中国海洋石油集团有限公司董事长,应付年薪为92.15万元。紧随其后的中国石油化工集团“一把手”的应付年薪为91.94万元。

不同行业、不同规模、效益状况不同的央企,薪酬也有差距。如,电力央企、“三桶油”、军工央企负责人,应付薪酬多数在80万元以上;中国航空公司、

南方航空、东方航空,其负责人应付薪酬在60万元左右。总体来看,央企“一把手”的应付年薪范围在40万至90万元之间。

在94户中央企业公开的《负责人2021年度薪酬情况表》中,具体内容包括负责人姓名、职务、任职起止时间、2021年度从公司获得的税前薪酬情况、是否在股东单位或其他关联方领取薪酬、在关联方领取的税前薪酬总额六项。其中,负责人的税前薪酬包括应付年薪,社会保险、企业年金、补充医疗保险及住房公积金单位缴存部分,其他货币收入三项。

国资委方面表示,央企高管薪酬公开亮相,是完善重大信息公开制度、打造“阳光央企”的重要内容。记者获悉,2016年12月29日,国务院国资委首次全

面公开央企负责人2015年度税前薪酬,目前已经连续多年对外公布。

根据《中央管理企业负责人薪酬制度改革方案》,中央管理企业负责人的薪酬由基本年薪、绩效年薪、任期激励收入三部分构成。基本年薪是中央管理企业负责人的年度基本收入;绩效年薪与中央管理企业负责人年度考核评价结果相联系,根据年度考核评价结果的不同等次,结合绩效年薪调节系数,在不超过负责人基本年薪的一定倍数内确定;任期激励收入与中央管理企业负责人任期考核评价结果相联系,根据任期考核评价结果的不同等次确定。2019年,《中央企业负责人经营业绩考核办法》出炉,突出正向激励考核,“业绩升、薪酬升,业绩降、薪酬降”成为新考核办法的最大特色。

据羊城晚报客户端