

多地“老破小”火了 有房挂牌即售出

5月17日,央行推出楼市“组合拳”(以下简称“5·17新政”):降低首付比例、取消房贷利率下限、下调住房公积金利率……

随着各地陆续落实“5·17新政”,近期,不少热点城市的“老破小”二手房成交量增大、交易周期缩短。

端午小长假期间,成都房产经纪人尹杰仍带着购房者奔波在成都二环路的老小区之间。在他看来,升学季到来后,“老破小”市场还将更火爆。封面房产智库首席研究员、四川产和城企业管理有限公司总经理林森表示,“老破小”交易量增加反映市场的变化,二手房市场仍面临一些挑战,需要持续观察。

多地“老破小”成交增多

6月10日,端午小长假的最后一天,尹杰仍奔波在带客看房的路上。“之前受限于政策和房子特性,‘老破小’一般不受市场欢迎,但新政实施后,市场扩大了许多,咨询和成交量确实比之前多了不少。挂牌一天就售出的情况不在少数。”他说,总价在100万元到150万元的“老破小”的咨询量最大,近期又将遇到升学高峰时段,教育交通条件较好的“老破小”或将受到更多的关注。

贝壳研究院成都分院监测,5月成都二手房成交中,总价100万元以内房源的成交占比仍呈上行趋势;100万元-150万元房源的成交占比小幅增加,处于近一年较高水平,呈现弱复苏状态。从面积来看,紧凑的套二(80平方米及以下)、套三(80-100平方米)户型各占据约两成市场份额。

不仅在成都,今年以来,各地相继落实“5·17新政”,为购房者提供了更多的选择,引爆更大的购买力。上海、广州、杭州、南京等热点城市的“老破小”二手房成交量显著增加,成交周期大幅缩短,甚至有不少房源挂牌一天内



成都市区一老旧小区。受访者供图

就完成交易。

杭州“我爱我家”数据显示,杭州翠苑二区以16套的成交量创下去年以来的单月成交量新高,而去年全年该小区共成交38套,今年截至5月的成交量已达到44套。另据上海中原地产数据,5月上海二手住宅成交1.71万套,环比增加5.35%。其中,5月最后5天(5月27日-31日),在上海楼市新政的推动下,仅外环内就成交了826套房龄超过20年、面积70平方米的小户型,成交量较政策出台前5天增加了5%。

“老破小”为何受青睐?

成都市民李先生位于双林中横路的“老破小”将完成交易。之前,这套总面积63平方米、每平方米售价1万元的房子吸引了很多人咨询。“价格合适就出手,更钟意全款结清。”李先生称。在尹杰看来,“老破小”的交易量增加,有一个重要原因是房东不再惜售,市场需求得到了真正的匹配。

此外,“老破小”的价格优势和配套设施也吸引了部分购房者。“由于这类

房源的房龄较长,总价通常较低,吸引了不少预算有限的购房者。同时,‘老破小’房源大多位于主城区,周边配套完善,交通便利,更是受到购房者的青睐。”林森说,很多老旧小区的租金年化收益甚至能达到2.5%-2.8%,成为一种比较稳妥的投资选择,当下多地开启老旧小区改造工程,“老破小”将变得更舒适宜居。

今年4月,易居研究院在22城二手房成交报告中选取了“一线城市老破小类型的二手房价格”,以此衡量二手房价格泡沫。据其测算,2023年上半年二手房挂牌量激增阶段,供求压力倒逼二手房价格泡沫持续缩小,到今年一季度该泡沫仅5%。

在林森看来,当前二手房市场仍面临一些挑战,房源加速挂牌、房源降价幅度大导致房东焦虑等。“二手房市场和居民家庭资产变现、住房置换与改善,还与房企去库存和资金安全紧密相关。相关的市场状态还需要持续观察。”他说。

华西都市报-封面新闻记者 姚瑞鹏

个人养老金开户人数 已超6000万

作为我国养老金保险体系第三支柱的重要制度设计,个人养老金制度在36个城市和地区先行实施已一年多时间。人力资源社会保障部最新数据显示,目前,已经有6000多万人开通了个人养老金账户。

从国家社会保险公共服务平台发布的信息看,个人养老金专项产品包括理财、储蓄、保险、基金四类。截至目前,个人养老金专项产品有762款,其中储蓄产品465款,基金产品192款,保险产品82款,理财产品23款。

数据显示,个人养老金制度对不同年龄段人群的吸引力有差异。31岁至40岁的中高收入人群是个人养老金账户开户、缴费和购买产品的主力军,而吸引他们最主要的原因是“提前为退休养老做准备”和“抵税”。

人力资源社会保障部表示,下一步将积极发展第三支柱养老保险,全面推开个人养老金制度,提高其覆盖率和缴费水平。

据新华社

中国上市公司协会: 4月末制造业上市公司 数量为3632家

中国上市公司协会日前发布的数据显示,截至4月末,境内股票市场制造业上市公司数量为3632家。分行业看,制造业,信息传输,软件和信息技术服务业,批发和零售业上市公司数量位列前三。

协会统计显示,4月当月,境内股票市场新增首发上市公司5家,首发募资总额27.05亿元;退市3家。前4个月,新增首发上市公司35家,首发募资总额263.24亿元;退市9家。

截至4月末,境内股票市场共有上市公司5372家,沪、深、北证券交易所分别为2272、2852、248家。

据新华社

白杰品股 下跌空间不大

问:上周五沪指高开,盘中探底回升,收盘微涨,你怎么看?

答:端午小长假前最后一个交易日市场延续震荡,盘面上近4000只个股上涨,受宁德时代大跌拖累,创业板指大跌2.16%,受证监会退市表态提振,前一个交易日大跌的微盘股上周五大涨5.63%。北上资金净卖出约7亿元。截至收盘,两市涨停60只,跌停6只。技术上看,沪深股指继续失守5日、10日均线,两市合计成交7168亿元环比萎缩;60分钟图显示,沪指率先收复5小时均线,各股指60分钟MACD指标仍保持死叉状态;从形态来看,6月首周市场延续跌势,各股指继续刷新近期调整新低,而两市周K线已连续4周收跌,由于各股指已跌至三四月平台,后市势必将在再获支撑,而沪指上周五刚好在黄金分割第一支撑位附近企稳,短期有望带动其他股指止跌回升。期指市场,各期指合约累计成交、持仓均减少,各合约负溢价水平整体有所增加。综合来看,交易所对量化交易再次做出细化规定,后市市场信心有望随着政策利好的出台而回归,后市下跌空间不大。

资产:上周五按计划持股。目前持有华创云信(600155)120万股、会稽山(601579)20万股、卓胜微(300782)8.6万股、太极实业(600667)120万股、长安汽车(000625)28万股、翰宇药业(300199)32万股。资金余额7002820.41元,总净值38406340.41元,盈利19103.17%。

周二操作计划:翰宇药业、会稽山、长安汽车、华创云信、卓胜微、太极实业拟持股待涨。

胡佳杰

国际金价大跌 有金店饰品黄金每克优惠80元

上周五(6月7日),贵金属市场经历了一场剧烈的“地震”。受超预期经济数据影响,市场对美联储宽松政策的预期被推迟,导致黄金、白银等贵金属价格大幅跳水。当天,伦敦金现价大幅下挫3.45%,创下近3年来最大单日跌幅,纽约商品交易所黄金期货主力合约收跌3.34%,创2022年4月22日以来主力合约最大收盘跌幅。

6月10日,记者走访成都老凤祥、中国黄金等黄金饰品店发现,部分品牌通过“618”等推出了让利优惠活动,优惠幅度普遍是60元/克起步,最多的每克优惠了80元。以老凤祥为例,虽然挂牌价为708元/克,但优惠后实际到手价为658元/克,中国黄金、老庙黄金等优惠后的价格为每克628元、626元,较此前接近700元的价格有大幅下降,“今天到手价是这两个月最低的,这两天每天降幅都比较大。”老庙黄金的工作人员说。回顾4月,当时足金饰品价一度达到780元/克大关,多数金店都取消了前期所有的优惠活动

记者走访看到,即便目前金价大幅下跌,同时各商家也推出了较大力度的优惠活动,但看金购金的人流稀少,不多的顾客也处在观望状态。“最近的成



中国黄金推出的优惠活动。

交易相对比较平淡,可能大家都还在观望。”有金店工作人员说。

对于此次国际金价回调,有分析指出,6月7日触发大幅回调或下跌的主要原因是美国非农数据好于预期,引发美

元汇率和美元实际利率大幅攀升,由于美元汇率和美元实际利率长期来看与黄金价格呈现高度负相关性,所以无论是从美元计价因素,还是从持有黄金的机会成本来看,短期会导致黄金减持。

此外,6月7日,我国央行最新黄金储备数据出炉。截至2024年5月末,我国央行黄金储备报7280万盎司,与4月末持平,这意味着5月份央行并未增持黄金,中国结束了2022年11月以来的“十八连增”,暂停了增持黄金储备。

对于后期黄金价格走势,民生银行首席经济学家温彬认为,在本轮暴涨的过程中,金价与其他一些变量(如10年期美债实际收益率、黄金ETF持仓量)之间较为稳定的关系均已被打破。而诸如美债危机、地缘风险、央行购金等,则逐渐成为推升金价的主要因素。不过长期来看,这些因素与金价之间并无明显的相关性,其更多是阶段性地作为投资投机者借以炒作的题材。在黄金市场依然由金融投资主导的情况下,可以预见,在阶段性震荡结束后,未来金价走势大概率还是会回归到一系列长期稳定的关系中去。

华西都市报-封面新闻记者 朱宁 摄影报道