

聚焦房地产

财政部明确支持“收储” 优化房地产市场供求关系

■本报记者 张梦逸

10月12日,财政部部长蓝佛安在国新办举行的新闻发布会上介绍了财政部将在近期陆续推出的一揽子有针对性增量政策举措。针对房地产领域,蓝佛安提出,叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具,支持推动房地产市场止跌回稳。

其中,支持收购存量房,优化保障性住房供给成为财政部促进房地产平稳发展的发力点之一。

收购已建成的存量商品房用作保障性住房工作目前正得到积极推进。受访专家普遍认为,财政部提出的相关支持政策有望提高“收储”效率,加快存量商品房消化,改善供求关系。

多方推进“收储”工作

当前,已有多地明确支持“收储”并积极推进相关工作。根据中指研究院统计,目前约60城表态支持国有企业收购存量商品房用作保障性住房。

其中,超30城发布征集细则,对征集房源作出明确要求。

在部分城市,“收储”工作已经取得了一定成效。今年7月份,福州国有企业福州安住发展有限公司收购麓岭花园A3#101等154套存量住宅,计划转作保障性住房。武汉市首单利用保障性住房再贷款收购存量商品房项目用作保障性住房也于今年8月份正式落地。

与此同时,房企也在积极对接“收储”工作。大悦城近日在投资者关系活动上表示,目前,公司正积极对接政府,把握地方收储要求,梳理自身项目,积极推动满足条件的项目“收储”。

对于“收储”工作的资金支持也在加大力度。5月17日,中国人民银行宣布拟设立3000亿元保障性住房再贷款,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。在9月24日国新办举行的新闻发布会上,中国人民银行行长潘功胜表示,为进一步增强对银行和收购主体的市场化激励,将

保障性住房再贷款政策中人民银行出资的比例,由原来的60%提高到100%。

财政支持恰逢其时

目前,房地产市场仍处于调整状态。华福证券首席经济学家燕翔分析称,当前房地产库存升至历史高位,截至2024年8月末,我国商品房待售面积为73783万平方米,同比增长13.9%。收购存量优化保障房供给对促进房地产市场的止跌回稳具有积极作用。

另外,房企面临着一定的偿债压力。中指研究院企业研究总监刘水称,根据上市房企2024半年报,截至2024年6月底,代表房企整体杠杆率有所上升,短期偿债能力有所下降。政策支持收购存量商品房,有助于房企回笼资金。

在“收储”工作推进的过程中,尚存在一些问题。中指研究院分析师郭昕昱对《证券日报》记者表示,由于城市分布、面积段不匹配,资金成本较高

等因素影响,“收储”进展偏慢。

财政部副部长廖岷在上述国新办新闻发布会上提出,用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房。这将进一步加大对“收储”的支持力度。

上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示,专项债收购存量商品房的工作会加速,“收储”工作后续将获得三类重要资金,即专项债券、安居工程补助资金、保障性住房再贷款等。

中信证券首席经济学家明明表示,2024年中央财政城镇保障性安居工程补助资金应分配资金总数707.8亿元,新增专项债券限额3.9万亿元。财政部的相关举措预计将有效缓解地方政府收储资金压力。

严跃进认为,财政部加力支持“收储”工作,后续可以为保障房房源供应增添动力,有助于推进配售型保障房、共有产权住房、人才住房、公租房、安置房等保障房供应。这将持续优化房地产市场供求关系,减少存量资产背后的风险。

存量房贷利率批量调整在即 已有银行App更新查询功能

■本报记者 杨洁

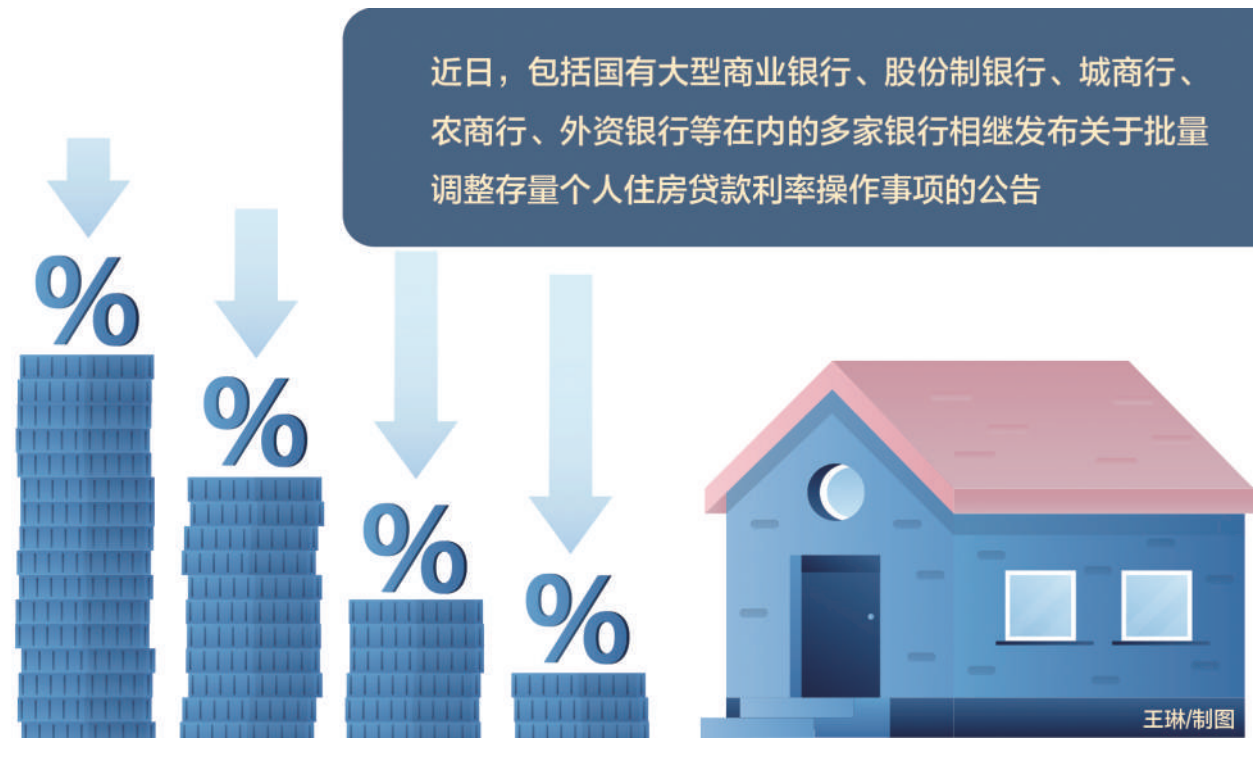
近日,包括国有大型商业银行、股份制银行、城商行、农商行、外资银行等在内的多家银行相继发布关于批量调整存量个人住房贷款利率操作事项的公告,对调整范围、调整规则、调整方式、申请及调整时间、申请渠道等热点内容进行说明。

从调整规则来看,上述银行基本一致,除贷款在北京、上海、深圳等地区且为二套房贷款的情形外,其他符合条件的房贷利率都将调整为贷款市场报价利率(LPR)-30BP。

从上述银行调整方式来看,分为银行自动调整方式、客户自主申请调整方式。银行自动调整方式,即对于符合条件的存量个人住房贷款,中资银行将于2024年10月25日集中批量调整合同贷款利率。外资银行方面时间有所差别,例如,汇丰银行、东亚银行将分别于10月28日、10月30日进行集中批量调整。

客户自主申请调整方式,即对于当前执行固定利率或基准利率定价的存量房贷等,客户需主动向银行申请办理“固转浮”业务,转化为浮动利率贷款后,银行将按照相关规则,对其进行批量调整。例如,建设银行举例称,利率为4%的存量固定利率房贷,若转换时LPR值为3.85%,则将其转换为LPR+15BP的浮动利率贷款(4%=LPR+15BP)。

值得注意的是,此次存量房贷利率调整仅调整加点幅度,并不调整LPR取值、重定价日等其他贷款要素。交通银行在问答中提到,不同客



户贷款重定价日不同(可能是次年1月1日,也可能是贷款发放日),贷款利率在本次批量调整时可能未重定价,贷款采用的5年期以上LPR值有4.2%、3.95%、3.85%三种可能,使得存量房贷利率批量调整后可能会有所差别。到了贷款重定价日,贷款进行重定价后,参加此次批量调整的贷款利率将调整至同一水平。

也就是说,若借款人的首套房贷款利率LPR取值为4.2%、加点幅度为-10BP,则当前贷款利率为4.1%(=4.2%-0.1%)。若借款人的贷款属于本次调整范围,批

量调整后的贷款利率为LPR-30BP,即3.9%(=4.2%-0.3%)。若借款人的贷款重定价日为每年1月1日且此时5年期以上LPR为3.85%,在2025年1月1日取最新LPR值后,借款人的房贷利率将调整为3.55%(=3.85%-0.3%)。

《证券日报》记者注意到,目前已有银行在其手机银行App中上线了存量房贷利率调整功能,借款人可通过此查询到个人调整后的房贷利率。

北京市一位购房者刘先生告诉《证券日报》记者:“我于2023年购房,

当前房贷利率为4.75%,此次存量房贷利率调整后,可以降低到3.9%,虽然和新房利率还有一点距离,但已经非常满意了,待重新定价后利率应该能降到3.5%。”

上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示,此次存量房贷利率批量调整有助于稳住存量房贷、增加新购房按揭贷款需求,使得提前还贷的性价比持续降低。对于银行来说,有助于防范风险、拓宽业务,真正促进房贷业务的健康发展。

公共数据资源开发政策密集出台 企业加速布局谋发展

■本报记者 郭冀川

10月12日,国家发展改革委、国家数据局分别就《公共数据资源登记管理暂行办法(公开征求意见稿)》(以下简称《暂行办法》)和《公共数据资源授权运营实施规范(试行)》(公开征求意见稿)(以下简称《实施规范》)向社会公开征求意见。

中国移动通信联合会区块链与数据要素专业委员会主任、首席数字经济学家陈晓华对《证券日报》记者表示,政策的出台将打破数据孤岛,促进数据的流通与共享,使数据产业能够更加便捷地获取到丰富的公共数据资源,为数据产品的开发、数据服务的提供以及数据技术的创新提供有力支撑。

逐步形成“1+3”政策规则体系

近年来,随着数字经济的蓬勃发展,公共数据资源的价值逐渐显现。为了加快公共数据资源的开发利用,近期一系列政策陆续出台,其中,《中共中央办公厅 国务院办公厅关于加快公共数据资源开发利用的意见》(以下简称《意见》)是中央层面首次对公共数据资源

开发利用进行系统部署。

“《意见》是公共数据资源开发利用的顶层制度文件,为我们推进工作提供了指导。同时,一些具体的工作还需要更加细化明确的配套政策。”国家数据局局长刘烈宏在10月10日召开的国新办新闻发布会上表示,国家数据局已经起草完成《公共数据资源登记管理暂行办法》《公共数据资源授权运营实施规范》,两个配套政策一周内将面向社会公开征求意见。同时,国家数据局也正会同国家发展改革委,研究制定相关价格政策文件,近期即将出台。这就形成了公共数据资源开发利用的“1+3”政策规则体系。

陈晓华表示,《实施规范》和《暂行办法》是在《意见》的指导下,针对公共数据资源开发利用中的具体环节和领域制定的具体实施规范和管理办法。例如,《意见》明确了公共数据资源开发利用的重要性 and 总体要求,为后续政策制定奠定了基础。《实施规范》聚焦于授权运营这一关键环节,对运营期限、运营模式、运营机构行为等进行了具体规定。《暂行办法》侧重于数据资源的登记管理,旨在建立健全公共数据资源目录,推动数据资源的标准化、规范化

建设。

公共数据资源开发迎来热潮

政策密集出台也引发了资本市场的反响与关注。近期,多家上市公司在投资者互动平台回复了投资者关于公司在公共数据资源开发方面的问题。在互动易平台上,每日互动表示:“这些政策的出台为公司打开了更广阔的空间和潜能,每日互动积极拥抱公共数据开放的政策机遇,直接联合生态公司参与了交通、医疗健康等领域的公共数据授权运营。”

在上证e互动平台上,云从科技表示:“公司将结合国家政策导向,针对现有数据资源计划在现有技术基础上,扩大平台功能,完善数据资源化。同时,开始探索数据的资产化,支持更多行业应用,积极拓展与公共数据资源开发相关的业务,如智慧城市、智慧治理等领域,以推动公司在人工智能行业的深度发展。”

机构也积极关注公共数据资源开发为企业带来的机会。国泰君安发布研报称,公共数据这一类的公共资源,将由各相关单位负责制定可流通数据清单,最后

数据汇总到各地市的数据集团,由数据集团作为统一的数据资源出口向外出售。在这个过程中,需要相应的IT服务和支撑。对于长期深耕于气象、交通、社保、自然资源领域的相关上市公司,可参与数据的开发,或参与相关公共数据的运营,未来有望获得大量业务机会。

盘古智库高级研究员吴琦对《证券日报》记者表示,公共数据资源的开发利用,最直接受益的便是数据产业本身。随着政策推动,公共数据的供给规模和质量显著提升,数据产品和服务不断丰富,为数据企业提供了丰富的数据资源,促进了数据技术的创新和应用。大数据平台企业、人工智能企业、数据存储企业等有望抓住机遇,通过加大研发投入,推出了一系列创新产品和服务,推动数据产业的快速发展。

萨摩耶云科技集团首席经济学家郑磊表示,合理利用公共数据资源,有助于企业之间建立数据协作机制,推动产业链上下游企业实现数据资源的整合和共享,提高产业链整体竞争力,尤其是为中小企业创新发展提供了有力支持,中小企业可以利用公共数据开展市场调研、产品研发等活动,提高自身创新能力和市场竞争力。



政策“组合拳”带来中国资产重估 外资流入具备可持续性

■本报记者 吴晓璇

自9月24日一系列超预期政策出台以来,A股在短期内走出一轮回升行情,外资亦紧急加仓A股。据中金公司研报,新兴市场投资基金研究公司(EPFR)的研究数据显示,主动外资流入扩大。10月3日至10月9日,A股主动外资流入2.0亿美元,环比增0.1亿美元,被动资金流入41.0亿美元,环比增长14.6亿美元。与此同时,港股和ADR(美国存托凭证)海外资金整体流入44.4亿美元,环比增长14.5亿美元。

渣打中国财富方案部首席投资策略师王昕杰在接受《证券日报》记者采访时表示,对中国中长期经济增长保持信心,外资流入具备可持续性。从9月底以来出台的一系列问题来看,政府已经针对一系列问题提出方案,在政策组合下,扭转经济基本面的进程正在加速。

短暂回调后 场外资金有望加仓

10月8日,A股达到年内高点后回落,此后连续3个交易日回调。据Wind数据统计,截至10月11日,自9月24日以来,上证指数、深证成指、北证50、万得全A上涨17.06%、24.46%、46.94%、20.94%,主要指数年内依旧上涨,上证指数、深证成指、万得全A年内上涨8.16%、5.63%、3.88%。

在外资机构看来,9月底以来A股的快速上涨,在于超预期政策“组合拳”带来的中国资产重估,在情绪面和资金面推动下,A股估值快速修复。目前,修复行情仍在演绎,回调过后,错过此前市场反弹的场外资金或将借机加仓。

王昕杰表示,除了降息降准以外,本轮政策和以往最大的不同在于设立了资本市场创新工具,以及降低存量房贷利率。

高盛10月7日发布的研报列出了看涨中国股市的十大理由,包括超预期的宽松政策,相对于全球主要股市中国股票的估值仍有显著折价,对冲基金和全球共同基金对中国股票的持仓仍低于近年峰值,企业盈利前景已略有改善,美联储进入降息通道为中国的刺激政策提供了更多空间等。通过对中国股市历史研究,高盛认为,政策逆转引发的涨幅很少低于30%,而且盈利上调并非背后的关键因素。

对于近几个交易日的回调,王昕杰表示,是正常调整。目前,海外宽松叠加国内政策的进一步发力,修复行情正在演绎,预计会迎来逐步突围左侧交易的趋势产生。在大盘快速上涨背后,波动率也会随之扩大,涨得越快,波动也将越大。随后,在交易情绪慢慢恢复常态之后,市场也将形成分化。

瑞银证券中国股票策略分析师孟磊表示,短期内由政策宽松所带来的市场上行动量依然存在,但市场上行斜率或逐步放缓,双向波

动幅度会有所加大。另外,从流动性的角度,大量场外资金(包括新开户的个人投资者、新发行认购的公募基金,此前低配中国股市的外资,以及尚未入市的中长线资金)等待入场。若A股市场出现回撤,错过此前市场反弹的场外资金或将借机加仓,从而限制市场潜在的回调幅度。

财政政策 打开想象空间

对于A股后续的行情空间,外资机构认为,这取决于财政政策的力度。高盛表示,倘若后续有进一步的财政刺激措施出台,中国股市可能会有更加积极的反应。

10月12日,财政部在国新办新闻发布会上公布了将在近期陆续推出一揽子有针对性增量政策举措,加力支持地方化解政府债务风险;发行特别国债支持国有大型商业银行补充核心一级资本;叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具,支持推动房地产市场止跌回稳;加大对重点群体的支持保障力度等。

财政部部长蓝佛安表示,“逆周期调节绝不仅仅是以上的四点,这四点是目前已经进入决策程序的政策,我们还有其他政策工具也正在研究中。比如中央财政还有较大的举债空间和赤字提升空间。”

贝莱德首席中国经济学家宋宇在接受《证券日报》记者采访时表示,对投资者来说,最重要的是认识到这次政策调整是全面的、持续的。这个过程中市场难免会有波动,但是把握大方向变化是最重要的。目前看投资者对本次会议反应偏正面,利好近期市场表现。

持续上行 需企业盈利支撑

从中长期视角来看,外资机构认为,A股持续上行需要企业盈利的支撑。如果经济基本面没有明显改善,则需要更多的增量政策支持。

孟磊表示,从中期半年维度来看,市场的持续上行需要企业盈利的支撑。若经济基本面逐步改善,盈利乘势而上,A股市场的上行空间或将进一步被打开。

王昕杰认为,A股的未来上行除了等待企业盈利拐点以外,可能还需要更多增量政策来支持。未来对于通胀给出一个预期或者指引,可以更加有效地释放提升内生需求的政策。针对房地产,除了提升需求端的政策之外,还可以从供给端提供流动性资金,或者集中收购储备土地等支持举措。这一系列的政策需要配合央行扩大资产负债表来完成。

贝莱德卓越远航混合基金经理毕凯表示,展望未来2个月到3个月,预计市场将进入到观察经济基本面改善趋势的阶段,如果经济基本面上行动量依然存在,指数仍有进一步上行的空间。

(上接A1版)

“两新”发展势头良好 绿色低碳加快发展

推动大规模设备更新和消费品以旧换新的“两新”行动,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。

国家税务总局增值税发票数据显示,今年前三季度,在大规模设备更新政策带动下,全国企业采购机械设备金额同比增长6.5%,其中9月份同比增长5%,较8月份增速加快2.4个百分点。

受国家鼓励、地方支持和企业让利等因素带动,电视机等家用视听设备零售、冰箱等日用家电零售同比分别增长10.2%和6.5%;与家装相关的家具零售、卫生洁具零售同比分别增长13.9%和10.5%。9月份,上述四个行业销售收入同比分别增长29.6%、16.3%、7%和6.2%,均明显快于8月份增速。

同时,增值税发票数据显示,绿色低碳加快发展,新能源产业增长较快。具体看,今年前三季度,

生态保护和环境治理业销售收入同比增长11.4%,其中9月份同比增长12.7%。新能源、节能、环保等绿色技术服务业同比分别增长22.5%、18.7%和6%。清洁能源产业保持较快增速,太阳能、水力、风力发电同比分别增长30.3%、13.6%和10.9%;新能源车制造业同比增长31.8%。

此外,增值税发票数据显示,交通物流更加畅通,统一大市场建设稳步推进。具体看,今年前三季度,交通运输物流业销售收入同比增长10%,特别是多式联运和运输代理、邮政快递业同比分别增长33.5%和11.3%。其中9月份交通运输物流业同比增长10.6%。全国省际间销售总额同比增长2.5%,较全国企业销售收入总体增速快1.1个百分点,反映省际间商品服务贸易较为畅通。

西南财经大学教授汤继强表示,科技和信息服务业际销售额较快增长,交通运输业稳步发展,以及新模式新业态运输承载能力逐步增强,将有力促进商品要素资源在更大范围内畅通流动,进一步夯实全国统一大市场建设基础。