

“认房不认贷”落地 北上深二手房成交活了

(上接A1版)

张大伟还表示,新政后北京二手房房源挂牌量明显增加,9月2日新增挂牌房源超过3000套,是过去的3倍,而二手房客户新增大约是1倍。在整个二手房房源中,有600套房源涨价,这反映出部分业主是为了“卖一买一”享受宽松的首付政策想换房的,另一部分业主是期望价格上涨变现,但整体来看,目前的成交价格基本平稳。张大伟认为,目前看,如果成交量持续放大一周以上,价格有可能开始明显上涨,但只降低首付带来的需求可能很快释放,在“认房不认贷”政策落地后,北京市场还期待首套房贷利率加点减少、郊区限购政策调整等政策能尽快落地。

上海:房产中介感慨爆发力太猛

“政策宣布当晚都在加班,凌晨3点(9月2日)还在接单,有客户担心后续涨价,加了几次价才谈下来。”房产中介业务员小赵向记者感慨道,“太疯狂了,第一天爆发力就这么猛。”

9月2日起,上海正式执行“认房不认贷”措施。每当房产政策调整,率先忙起来的都是房产中介业务员,这次也不例外。

“周六上午带来了7组客户,这是之前一周的带看量。”小赵告诉记者。据他的观察,带看量增加同时,买卖双方的心态也在悄然发生变化,“我们有一套房源,客户出到之前的报价,约房东谈,但‘认房不认贷’政策发布后,房东不过来了。”

另有房产中介人员在朋友圈发消息称:“一小时挂牌量新增400套房源,大家都想卖掉换套。”

正打算换房的陈女士,同样真切感受到了政策出台前后上海楼市的变化,“家里已挂牌待售的房子,周末两天中介带来5组客户来看房,之前都是偶尔有客户,而我们之前看过的房源,有几套挂牌价已上调了几十万元。”

“认房不认贷”实质上是降低首套房的认定标准。根据上海目前购房政策,首套房首付35%,商业贷款利率4.55%;二套房首付70%,商业贷款利率5.25%。

陈女士在儿子上小学、女儿上幼儿园后,就酝酿置换套大房子。“家里两个孩子,加上有老人,三房不够住了,目前房子价格约500万元,之前因为二套房首付要七成,只能考虑700多

据中原地产研究院统计,9月2日北京二手房成交量大约为1200套,与前一个周六成交只有不到600套相比,上涨超过100%。



▲北京一房产中介店里,中介都忙着出去带看了。



▲深圳龙华一处新房项目营销中心,看房的客户非常多。

▼深圳二手房中介门店,工作人员晚上都在“加班”。



吴家明 张达摄 官民制图

万元的房子,可选的余地太小。”陈女士告诉记者,在“认房不认贷”政策出台后,就将换房预算提高至900万元,“虽然首套房首付最低35%,但考虑到贷款压力,置换时打算付50%的首付。”

按照贷款本金450万元、30年期等额本息计算,在不考虑公积金贷款利率情况下,陈女士纯商业贷款每月还款额约为22937.55元。而如果按照二套房政策,每个月还款额约为24846.32元,两者相差1908.77元。

值得一提的是,尽管认房不认贷的政策已出台,但目前银行尚未收到细则。多位银行信贷人士向记者表示,目前尚不能签订房贷合同,要等实施细则,“预计很快就能出台”。

深圳:业主更“主动”

作为一线城市的深圳,“认房不认贷”等政策相继落地,市场也发生了一些微妙的变化。

“虽然周末的天气不稳定,但还是

有不少业主和购房者前来咨询,看房的人也多了,比起前几周周末多出一倍。”在深圳福田园岭片区,记者走访了多家房产中介门店,看到不少业主和购房者都在咨询政策相关的内容,有房产中介经理表示,“业主的热情反而比购房者还高,可能因为目前推出的政策有利于换房一族,但价格目前保持稳定。以园岭片区为例,与前两三年的最高峰相比,目前二手房房价普遍下跌近30%。”

根据深圳市房地产中介协会的统计,8月深圳二手房录得量(指以二手房买卖合同发起时间为口径统计的数据,并非最终成交过户套数)为3115套,环比增长3.9%。在这其中,大于等于90平方米户型的录得占比则出现一定回升。究其原因,在当前政策密集出台的背景下,改善型、置换型需求的反应则更为直接明显。

“业主反价的现象不多,但一些业主也在期待更多的放松政策出台。”这是记者在深圳罗湖、龙华采访多位房产中介经理得到的回复,“与以往政策

优化后的市场情况不同,目前深圳二手房市场依旧平稳,购房者依旧比较谨慎,而且今年以来深圳已经多次优化了楼市调控措施,但市场反应不及预期。”

踏入9月,楼市的“金九银十”正式拉开帷幕。此前,深圳多个楼盘还传出收折扣的消息,但也有开发商随即进行澄清。乐有家研究中心监测显示,继6-7月新房成交两连涨后,8月深圳新房市场出现回落。全市网签成交2199套一手住宅,环比下跌30%。

记者在龙华的一些新房项目看到,营销中心的人气很高,楼市优化政策还是在一定程度上刺激了购房者热情。“周末看房的访客非常多,比前几周的周末多出30%以上,我们项目依旧保持相关的折扣优惠,去化还是首要任务。”龙华北站片区一处新房项目的营销负责人告诉记者。

“或许,现在银行个贷经理比我们还忙,”有房产中介经理打趣道,“更多的购房者对存量房贷利率调整更为关注,也更期待各家银行的具体细则,最近个贷经理的电话应该是最忙碌的。”

中指研究院市场研究总监陈文静表示,北上广深四个一线城市全部落实首套“认房不认贷”政策,政策信号明显,预计将极大修复市场情绪和预期,提振市场信心,短期其他二线城市和三四线城市很可能也将全面跟进。

陈文静认为,各地也将加速落地降低首付比例、降低二套房贷利率、降低存量房贷利率的相关举措,政策暖风频吹,核心城市房地产市场将迎来一波向上行情,“金九银十”市场可期。

监管部门热议金融业对外开放 确保管理能力与开放水平相匹配

证券时报记者 秦燕玲 郭博昊

9月3日,国家金融监督管理总局副局长周亮、中国人民银行国际司司长金中夏、国家外汇管理局副局长郑薇等出席2023中国国际金融年度论坛并致辞。在致辞中,这些金融管理部门的主要负责人透露了金融业下一步对外开放的最新部署安排。

近年来,人民银行会同相关金融管理部门主动有序推动金融业开放,推动金融服务业市场准入大幅放宽,金融市场开放不断深化,人民币国际化取得稳步进展。

从经济合作与发展组织(OECD)编制的金融业外商直接投资限制指数来看,中国是近年来金融业开放水平排名提升最快、改善幅度最大的国家。同时,人民币已成为全球第五大储备货币、第五大支付货币、第五大交易货币和第三大贸易融资货币。今年7月,人民币在全球支付中的占比首次突破3%,从贸易看,1-7月,货物贸易中人民币结算的占比达到了24%,为近年来的最高水平。从投资看,到6月末,境外主体配置人民币资产余额已经达到9.8万亿元人民币。

金中夏表示,推动金融业更高水平对外开放,人民银行下一步将完善准入前国民待遇负面清单的管理模式,形成系统性、制度性的开放局面;同时,优化营商环境,既要扩大市场准入,还要优化准入后的政策安排。

金中夏强调,还要确保金融管理能力与开放水平相匹配。一段时间以来,全球经济金融形势出现了新的变化:全球流动性收紧、金融市场波动加剧、金融风险有所暴露、发达国家一些金融机构出现挤兑、部分发展中国家也面临发达经济体加息所产生的溢出影响等。

“这些都再次提醒我们,扩大金融业开放同时也要维护好金融安全与稳定,唯有在开放和稳定之间取得平衡才能行稳致远。”金中夏称。

今年上半年,我国外汇市场稳定性和韧性不断增强,跨境资金流动平稳有序,据初步统计,2023年

上半年我国国际收支保持基本平衡,经常账户顺差为1468亿美元,处于历史同期的高水平,与国内生产总值的比值是1.7%,继续处于合理均衡区间。

郑薇表示,国家外汇局继续深化金融市场双向开放,优化熊猫债和境外机构投资者投资债券市场配套政策管理,不断完善境内债券市场对外开放政策,有序推进合格境内机构投资者对外投资业务发展。同时,持续优化升级跨国公司本外币跨境资金集中运营管理政策,提升企业跨境资金运营自由度,更好支持总部经济发展。

周亮指出,当前,我国经济社会发展已进入加快绿色化、低碳化的高质量发展阶段,银行保险业要坚定不移地贯彻新发展理念,加快发展绿色金融,处理好发展与减排、整体与局部、当前与长远的关系。

为加快发展绿色低碳转型提供优质的金融服务,周亮表示,金融监管总局将着力准备五方面的工作:

- 一是健全规则标准。逐步完善绿色低碳发展和绿色金融制度框架,形成与碳排放强度和总量双控相匹配的金融政策安排。进一步完善绿色金融统计监测和考核评价体系,研究制定绿色金融信息披露标准,为金融机构全面衡量碳足迹、加强气候和环境风险的管理提供指导。
- 二是创新产品服务。加大对可再生能源、绿色制造、绿色建筑、绿色交通等领域的金融支持,推动绿色低碳技术研发与应用,探索并购融资、气候债券、绿色信贷资产证券化等创新产品。
- 三是强化风险管理。严把项目融资碳排放关,完善客户授信管理,将碳表现、碳定价纳入授信管理流程,协同推进绿色转型和数字化转型。
- 四是完善日常监管。落实绿色金融监管政策,优化业务流程,完善绿色金融监管指标体系,将绿色转型进展纳入日常的监管评价,加强对实施情况和相关风险的监测分析,确保银行保险机构安全稳健运行。
- 五是推进国际合作。

上海推动“工业上楼” 开工建设百亿元项目

随着创新产品持续涌现,各行业对产业化空间载体的需求大幅增加。为进一步破解生物医药制造成本高难题,上海市智造空间·生物医药标准厂房及重点项目开工仪式近日在张江创新药基地举行,总投资约107亿元,将新增标准厂房61.8万平方米。

“传统的重工业对载重等有较高要求,有的要求单层厂房,生物医药产业无需过度强调‘载重’,因此具备‘上楼’的条件。”上海市浦东新区科经委副主任张彤认为,上

海各类生物医药创新企业“苗子”多,“爆发式”增长阶段需要快速找到适配的研发制造空间,各类智造空间能够很好地契合这一发展规律,促进创新链和产业链深度融合。

“上海的产业空间日趋饱和,在减量化背景下,推动‘工业上楼’、打造智造空间可以推动制造业从‘平面铺摊’转向‘立体增长’,提升经济密度。”上海市经信委总工程师葛东波说。

(据新华社电)

北交所九成公司半年报盈利 逾八成实施现金分红

证券时报记者 程丹

截至8月31日,216家北交所上市公司均已完成2023年半年报披露。上半年,北交所九成上市公司实现盈利,共计实现营业收入770.25亿元,同比增长4.43%;实现归母净利润57.53亿元,同比下降24.93%。

同时,北交所公司持续以“真金白银”回报投资者。上半年,八成以上北交所公司实施现金分红,现金分红总额达41.95亿元;2023年半年报期间,共有19家公司推出权益分派方案,现金分红总额6.29亿元,16家现金分红率超过30%。

上半年,北交所六成公司营收增长,38家公司营收增长超过30%;五成公司归母净利润同比增长,36家公司归母净利润增长超过50%,32家公司连续3年归母净利润正增长,锦波生物等10家公司归母净利润翻倍。由于中小企业受行业周期性调整和外部经济环境影响较大,也有部分公司业绩短期承压。

总体来看,北交所公司保持稳健的经营策略,增强整体抗风险能力。在资金面上,上半年公司经营现金流净流入共计28.85亿元,同比增长0.32%;六成公司经营性现金流为正,运营资金相对充裕。在资产面上,截

至2023年6月30日,北交所公司资产总额共计2256.28亿元,同比增长19.96%,整体资产负债率为40.33%,较上年同期下降4.01个百分点,杠杆结构更趋稳健。

具体到行业,部分先导行业上半年业绩表现亮眼。其中,光伏产业公司受益于“双碳”政策利好,下游客户采购量增加,平均实现归母净利润7994.39万元,同比增长35.84%;高端装备行业公司增势强劲,航天装备企业通易航核心产品航空供氧面罩销量提升,归母净利润增长314.30%;电力设备企业科润智控随着高低压成套设备等产品需求增长,归母净利润增长121.57%。

也有部分公司受到行业发展周期变化、市场需求波动、原材料价格调整等多重因素影响,经营业绩承压,其中对新能源汽车、化工产业链公司的影响较为明显。

上半年,北交所公司坚持科技创新引领,持续加大研发力度,研发支出共计32.70亿元,同比增长3.70%。其中,近七成公司研发投入同比增长;平均研发强度4.24%,约为规上企业平均水平的3倍,37家公司研发强度超10%。

北交所“专精特新”板块呈现聚集效应,中小企业主阵地作用持续有效

发挥。目前,北交所共有102家上市公司入选国家级专精特新“小巨人”企业名录,占北交所上市公司总数的47.22%,较上年同期提升11.37个百分点;8家公司获得国家级“单项冠军”认证。“专精特新”企业平均研发强度4.67%,高于市场平均水平。

也有一些北交所公司通过市场融资补充了生产经营和创新发展的资金需求。上半年,54家新上市公司公开发行融资100.93亿元,助力企业开展新项目、增设新产线、壮大研发力量,进一步提升核心竞争力。从融资成本看,公司上半年现金利息支出占占有息负债比重2%,较上年同期减少0.11个百分点,较2021年同期减少0.6个百分点,融资成本逐年下降。同时,部分公司借助并购重组实现转型升级,2家公司筹划重大资产重组,拟购买优质资产发挥协同效应,增强公司持续盈利能力。

北交所公司持续以“真金白银”回报投资者,积极分享企业发展成果。上半年,八成以上北交所公司实施现金分红,现金分红总额达41.95亿元。同时,今年以来,北交所公司回购保持高位,新增披露回购计划40家次,较上年同期翻倍,拟回购金额上限合计逾7.34亿元,有效提振市场信心。

同心齐反诈,守护千万家

——交通银行深圳分行联合粤海街道开展新时代文明系列活动之反诈宣传篇

为宣传防诈骗知识,揭秘常见诈骗手法,增强群众的防诈骗意识,营造全民反诈的宣传氛围,维护社会和谐稳定,8月30日下午,交通银行深圳分行联合粤海街道办事处共同开展“同心齐反诈,守护千万家”——粤海街道新时代文明系列活动之反诈宣传篇。本次活动既深化了银政企的合作,也是粤海街道新时代文明实践的延伸,现场有交通银行客户、粤海街道企业员工、辖区居民、环卫工人和保安人员等120余人参与。



活动现场,主办单位为每一位参与客户准备了一份“反诈百宝袋”,包括反诈宣传单、反诈APP下载安装使用流程40家次,较上年同期翻倍,拟回购金额上限合计逾7.34亿元,有效提振市场信心。



此次活动通过大家喜闻乐见的形式,让市民群众深入了解反诈知识,提升反诈防诈意识。未来,深圳交行将持续做好“你我同心,反诈同行”百日宣传活动,守护千万家庭的“钱袋子”,维护社会和谐稳定,履行金融机构社会责任。(CIS)