

房地产调整优化政策密集发布

财经观察

近日,住建部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,给出了“认房不认贷”政策具体实施标准,并将相关政策纳入“一城一策”政策工具箱。财政部官网公布两项针对房地产市场的税收优惠政策,涉及居民换购住房、公租房等多个方面。

业内人士表示,多个部委集中发布房地产调整优化政策,目的是降低居住成本,更好满足刚性以及改善性住房需求,下一步地方相关政策落地将明显提速,房地产市场端有望企稳。

8月25日,住建部等三部门加速推进“认房不认贷”政策纳入地方自选“工具箱”,明确居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。

就在同一日,财政部、住建部、税务总局等三部门发布延期换购住房退还个人所得税政策,将去年9月30日出台、原本将于今年底到期的置换住房退个税政策,延期到2025年底。即2025年12月31日前出售自有住房并在1年内重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

招联首席研究员董希淼表示,二套房认定标准优化,叠加退税优惠,将有助于降低居民住房消费负担,更好地满足居民刚性和改善性住房消费需求,进一步提振居民住房消费意愿。

“‘认房又认贷’是典型的过热时期出台的限制性交易政策。”克而瑞研究中心副总经理杨科伟表示,“认房又认贷”主要是银行发放贷款时评判首套房、二套房的标准,意味着只要在全国有过贷款记录,再次申请贷款按照二套房来发放。此次政策调整是随着市场供需关系转变适当优化,以支持和鼓励合理购房需求有序释放。

招商宏观分析师张静静表示,根据公开信息整理,目前仍在执行“认房又认贷”的主要是一线和部分二线城市,包括北京、上海、广州、深圳、西安、厦门、成都、长沙、合肥、福州、武汉、青岛、宁波、重庆、石家庄等。按国家统计局数据计算,2021年全年,上述城市贡献了全国房地产开发投资完成额的28.3%、商品房销售金额的30.1%。考虑到近两年其他非认房认贷地区面临更大的房地产下行压力,目前上述城市的贡献比重应较2021年有进一步提高。

“预计政策工具主要释放刚需和改善需求,有助于提振房地产行业景气度。”张静静说。

实际上,近期中央已就住房政策多次表态。7月24日召开的中央政治局会议提出,适应我国房地产市场供

求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求。27日住建部部长在建筑企业座谈会上,指明政策三大优化方向——降首付、降利率、落地“认房不用认贷”。8月1日,中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议指出,对于房地产相关政策,重点包括落实好“金融16条”、精准实施差别化住房信贷、引导房贷利率和首付比下降、调整存量房贷利率。

政策的明确,让地方调整更有方向。浙江省嘉兴市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的措施》,其中包含取消全部住房行政限制性措施、上调住房公积金贷款最高限额、实行土地预出让制度、加强规划条件管控、支持房地产企业健康发展合理融资需求、提升住宅建筑品质等。同时明确,首套房住房公积金贷款,最低首付款比例继续执行20%,二套房住房公积金贷款最低首付款比例30%执行。商业贷款方面,指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

对于后续是否会有更多城市跟进,杨科伟表示,此次发文后,“认房不认贷”将在地方加速落地。下一步,房地产限购、限贷、限售等措施将继续优化,比如降低二套房房贷利率下限、调整较高的存量房贷利率等,从需求侧发力激发居民住房消费需求,更好地推动房地产市场平稳健康发展。(梁倩 来源:《经济参考报》)

政策「组合拳」彰显呵护股市坚定态度和决心

证券交易印花税减半征收、阶段性收紧IPO节奏、进一步规范股份减持行为……多部门近日密集出台支持资本市场发展的政策措施,彰显了监管部门落实“活跃资本市场,提振投资者信心”新要求新任务的坚定态度和呵护股市的决心,回应了投资者对当前市场发展难点痛点问题的关切,将有力推动投资者预期改善和资本市场健康发展。

金融活,经济活。“活跃市场,提振信心”的政策目标不容轻视。7月24日召开的中共中央政治局会议强调“要活跃资本市场,提振投资者信心”。这是党中央对资本市场工作的新部署新要求,充分体现了党中央对资本市场的高度重视和殷切期望,充分体现了稳定资本市场预期对于维护经济社会大局稳定的重要意义。

抓当下,谋长远。“活跃市场,提振信心”的政策效力值得期待。当前市场发展既存在市场投融资失衡等问题,也面临长钱不足、上市公司质量有待进一步提升等挑战。相关政策长短相济,既从交易端推出下调证券交易印花税、公募基金管理费水平等降成本之举,也从融资端推出阶段性收紧IPO节奏、优化再融资监管安排等平衡一二级市场之策,更从投资端推出着力加大中长期资金入市力度、提高上市公司分红稳定性等增强投资者长期投资回报之计。这需要坚持改革开路,标本兼治,既有利于短期提振投资者情绪,又有利于中长期解决市场发展的深层次问题,夯实稳与活的制度基础。

无疑,政策“组合拳”的强力出台,再次释放了稳预期、强信心的强烈信号。市场面,A股估值已处历史低位,高股息率、低估值的绩优公司越来越多,市场吸引力逐步增强。我们相信,资本市场必将展现活力、信心足的新面貌,也必能为实体经济复苏提供更丰富的给养。

(来源:《中国证券报》)

顺昌：葡萄丰收香满园



当前正值葡萄成熟上市的季节,南平市顺昌县郑坊镇的葡萄园里,一串串色彩瑰丽、饱满多汁的葡萄从叶子中垂下来,散发着醉人的香气。

葡萄是郑坊镇的特色产业,全镇共有葡萄种植基地约500亩,有夏黑、阳光玫瑰、早霞玫瑰、紫田等20余个品种,远销福州、厦门等地。

(来源:顺昌县融媒体中心)

福州出台10条扶持政策 激励特级人才来榕创新创业

据《福州晚报》报道,《福州市特级人才引进办法》近日印发,围绕创新创业创造、人才团队建设、博士后工作站建设、成果转化等方面提出10条扶持政策。《引进办法》自发布之日起执行,有效期五年。

《引进办法》提出,支持特级人才全职在榕创新创业。对福州市全职引进的特级人才,按“一事一议”原则从人才、科技、工业等专项经费中,统筹给予最高1亿元的综合项目资金支持,专项用于项目研发、平台建设、人才引进培养等。为福州市全职引进的特级人才每人免租提供一套福州国际人才港住宅区不少于200平方米的房屋,全职工作满5年,可申请获得房屋产权;或提供700万元购房补助,按4:3:3比例在落地5年内隔年发放到位。

支持特级人才柔性在榕创新创业。对福州市柔性引进或在榕中央驻闽单位、省属单位全职工作的特级人才,通过签订项目合作协议,与福州市企事业单位开展实质性合作,并在项目完成后通过验收认定的,按照合同金额的30%给予项目资金支持,每个项目最高资助200万元;在榕合作成立国家实验室、国家重点实验室、国家技术创新中心(国家工程实验室、国家工程技术研究中心)、国家工程中心、国家临床医学研究中心及省创新实验室的,经“一事一议”,给予项目经费支持,成立省级重点实验室、工程技术研究中心的,分别给予50万元、30万元工作经费支持。

加强博士后工作站建设。特级人才(团队)在榕设立国家级博士后科研

工作站,首名博士后进站后,由市财政给予建站单位100万元建站补助;进站博士后由市财政给予每年8万元日常经费和5万元生活补助,最长不超过两年;支持博士后出站后继续留榕创新创业,对与福州市企事业单位正式签订3年以上全职工作合同或创业的博士后提供30万元落地奖励,分3年发放。

支持科研成果在榕转化。设立10亿元福州国际人才港基金,对特级人才团队创新创业给予专项支持。特级人才团队享受福州国际人才港金融服务中心投资服务;与福州市开展项目合作或优秀科技成果在福州市转化且成效显著的,可依法优先纳入供地计划,并享受福州市科技成果转化基金等相关政策支持。支持企业购买特级人才科技成果并在福州落地转化,对经技术合同认定登记机构进行交易见证或复核备案的技术转让合同,按其技术交易额30%给予补助,每家企业每年最高补助200万元。

(马丽清)