

超30城表态

支持住房“以旧换新”透露啥信号？

房子“以旧换新”你会尝试吗？

据机构数据,2023年以来,已有超过30个城市表态支持住房市场的“以旧换新”,其中,地方国企参与收购的方式成为当前的受关注点之一。业内认为,预计未来或有更多城市参与“以旧换新”,促进改善性住房需求释放。

“以旧换新”:

购房者可先锁定新房,再由中介进行优先性的旧房销售,叠加30%的契税补贴。此举一方面或可打消购房者“未卖不敢买”的换房顾虑,另一方面打通了卖房和买房全流程,对于改善性住房消费需求释放起到明显的积极作用,进而助力推动房企现房库存去化,加速房企回款。

透露信号:

有业内人士指出,从短期看,“以旧换新”政策有利于促进一二手房联动,有望在提高楼市活跃度方面起到积极作用,同时多地已经发布保租房筹集计划,未来收购存量二手房作为保租房或是重要方式。整体来看,预计未来或有更多城市参与“以旧换新”,促进改善性住房需求释放。

多地落地“以旧换新”政策

对于有改善性住房需求的人来说,想换一套更好、更大房子的前提是先出售现有住房,而由于二手房交易时间长、手续繁琐,成为阻碍住房交易的堵点。

为提升住房市场交易活跃度,多地相继推出“以旧换新”政策。近日,江苏海安商品房“以旧换新”购房政策落地,该市依据“谁回收、谁置换、谁收益”的原则,在城区核心区内组织实施,今年计划实施“以旧换新”100套。

易居研究院研究总监严跃进称,海安此举与最近两年各地政策操作是相似的,说明“以旧换新”政策从过去的试点性质、自发性质,逐渐转变为有系统谋划、覆盖面广的政策。

近期,河南省郑州市房管局等多部门联合印发了《郑州市促进房产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案(试行)》(下称方案),方

案提出,2024年,郑州计划完成二手房“卖旧买新、以旧换新”。其中,通过郑州城市发展集团有限公司(下称郑州城发集团)收购,在方案试点阶段完成“换房”500套,计划全年完成5000套;通过市场化自由交易,计划全年完成5000套。方案还提出,凡是在2024年通过“以旧换新”换购新建商品住房的群众,均可享受契税补贴30%的优惠。

据郑州市房管局数据,2023年,郑州二手房市场交易1133万平方米,全年成交10.2万套。这也就意味着,若郑州市今年二手房成交量维持在2023年的水平,二手房“以旧换新”的目标规模约占全年成交量的1/10。

方正证券认为,“以旧换新”使得购房者可先锁定新房,再由中介进行优先性的旧房销售,叠加30%的契税补贴,此举一方面或可打消购房者“未卖不敢买”的换房顾虑,另一方面打通了卖房和买房全流程,对于改善性住房消费需求释放起到明显的积极作用,进而助力推动房企现房库存去化,加速房企回款。

中指研究院市场研究总监陈文静指出,2023年以来,已有超30城表态支持“以旧换新”,江苏盐城、苏州以及辽宁沈阳等地区发放“以旧换新”购房补贴,浙江宁波、山东济南等部分城市联合开发商及房地产经纪机构推出“焕新购”服务,购房者可在开发商处认购并锁定房源,并由委托的房地产经纪机构出售旧房,若一定期限内旧房售出则按流程购买新房,若旧房未售出则退还新房认购金;苏州相城区、郑州、江苏连云港等地国企平台或开发商则直接收购旧房,售房款用于在相应项目购买新房。

促进改善性住房需求释放

市场还注意到,住房“以旧换新”政策正在从发放专项购房补贴,原有住房交由中介出售等方式,转向由国企收购原有住房的措施拓展。

据了解,此次郑州城发集团收购二手房,换房的群众通过郑州市房源信息共享和发布综合服务平台登记拟出售房源信息,同时选定意向购买房源,与开发企业签订《新房

购买意向书》。

之后,由专业房地产评估机构对旧房进行评估后出具评估报告,郑州城发集团和换房群众进行洽谈收购、向金融机构申请贷款等事项。若洽谈成功,二手房出售资金将划入三方监管资金账户,款项用于购置新建商品房,资金闭环操作。

严跃进称,过去各地“以旧换新”多半是企业自发、散点式的,而此次郑州市的政策具有官方指导引领、系统有序规划的操作,这对其他地方后续推进“以旧换新”政策具有启发意义。尤其是此次郑州文件较为详细,提及了多个部门,说明支持力度是有的。

广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉称,目前热点城市新房和二手房都出现了疲弱甚至相互竞争、循环降价的现象,导致房地产循环链条中断。同时,目前市场上存在卖一买一、卖旧买新、买小买大的改善性和消费升级需求。在存量房源足够大,供求关系发生重大变化的形势下,国企低价收购一部分区位优势、配套好、价格低的中小户型普通商品住房,将其作为保障性租赁住房 and 人才房,这是合理的。

陈文静认为,短期看,“以旧换新”政策有利于促进一二手房联动,有望在提高楼市活跃度方面起到积极作用,同时多地已经发布保租房筹集计划,未来收购存量二手房作为保租房或是重要方式。整体来看,预计未来或有更多城市参与“以旧换新”,促进改善性住房需求释放。

方正证券表示,收购存量二手住房用于保障租赁性住房符合政策的主题基调,未来有望全国推广。当前刚需群体增长相对乏力,改善性需求相对更具有韧性,但在居民资产负债表尚未完全修复的背景下,改善性需求的释放更加依赖“卖旧买新”。考虑到当前二手房市场整体呈现供多于求的局面,未来提振房地产市场的政策或侧重于加快二手房流转,加快置换盘流通。

本报综合消息

新一轮“降息潮”来临？ 银行存钱利息可能又要少了

日前,又有多家银行宣布“降息”。来自河南、陕西、山西、云南等地的中小银行密集发布公告,宣布下调定期存款执行利率。据不完全统计,存款利率下调幅度从5个基点至45个基点不等。

在业内人士看来,此次多地的区域银行下调存款利率,仍属于2023年第三轮商业银行存款利率调降的延续。而在银行存贷利差空间进一步压缩的压力下,全国性银行上半年或将开启新一波存款降息动作。

银行存款利率走势如何?究竟是否会进一步下调?

据多家机构和市场人士预测,考虑存款降息的时间规律以及银行息差压力和存款定期化的问题,今年二三季度,市场很可能再度迎来存款利率的新一轮调整,不排除在4月就有相关措施落地的可能。

中国银行研究院发布的报告显示,近年来,由于贷款利率快速下行,存款利率保持刚性,银行业净息差已跌至历史最低点。近期金融调控部门不断推动银行存款利率下调、整顿高息揽储问题,预计二季度仍将有银行陆续下调存款利率。

中信证券首席经济学家明明表示,其一,在金融支持实体的背景下,贷款利率显著下行,然而银行的负债成本保持相对刚性,息差持续收缩,加大了经营压力;其二,存款定期化趋势明显,且长期限存款和部分特殊存款产品定价偏高。

光大证券固收首席分析师张旭表示,2024年内存款利率较有可能出现多轮下降,且会采用“大行带头、股份制银行快速跟进、其余银行有步跟随”的模式;降低存款利率、加强对高息揽储等行为的的管理还有助于盘活资金存量、避免资金空转沉淀。

本报综合消息

创业板指低开低走跌1.81% 黄金、电力股逆势大涨

4月8日,市场全天震荡调整,三大指数均收跌,创业板指领跌。

盘面上,周期股继续逆势活跃,其中黄金股领涨,莱绅通灵、金贵银业、西部黄金、中润资源涨停;电力股集体走强,华银电力、深南电A、闽东电力、西昌电力等涨停。智能驾驶概念股一度冲高,豪恩汽电、兴民智通、路畅科技、瑞玛精密等涨停。食品股午后异动,惠发食品、海欣食品涨停。

下跌方面,光伏概念股陷入调整,江苏华辰等多股跌超5%。总体上个股跌多涨少,全市场超4500只个股下跌,逾80股跌超9%。沪深两市今日成交额9314亿,较上个交易日放量135亿元。

板块方面,黄金、电力、汽车整车、银行等板块涨幅居前,染料、BC电池、柔性屏、医疗器械等板块跌幅居前。

截至收盘,沪指跌0.72%,深成指跌1.57%,创业板指跌1.81%。北向资金全天净卖出30.45亿元,其中沪股通净卖出15.2亿元,深股通净卖出15.25亿元。

本报综合消息

股市动态

金价飙涨“多米诺效应” 各路资本追涨白银套利

迭创新高的金价,正带动白银期货买涨热情潮涌。

截至4月8日11时,国内白银延期交易主力合约报价在7132元/公斤,盘中一度触及涨停,达到过去10年以来最高值7170元/公斤。

“这背后,是黄金白银价格涨跌有着较高的正相关性,随着黄金价格持续飙涨,部分投资机构将买涨白银作为新的获利投资策略。”一位国内CTA策略私募基金交易员告诉记者。

在他看来,4月以来国内白银延期交易主力合约从6459元/公斤大涨至7132元/公斤附近,主要是受到外盘白银期货价格飙涨的影响。4月以来,COMEX白银期货主力合约报价从25.14美元/盎司大涨至28.08美元/盎司,直接推动国内白银延期交易价格水涨船高。

“当前市场普遍预期,只要黄金价格持续迭创新高,这轮白银买涨潮不会停歇。因为越来越多投资资金意识到黄金追涨成本日益增加,转而加仓白银多头,作为押注贵金属这轮大涨行情的替代品。”一位华尔街对冲基金经理指出。

但是,面对持续飙涨的白银价格,越来越多投资机构开始悄悄逢高获利套现离场。

在他们看来,相比黄金,白银的投机属性与价格波动性更大,高位追涨所带来的投资风险远远高于黄金。

“目前,支撑白银价格持续上涨的最大动能,仍是围绕金银价格比的套利投资。”上述华尔街对冲基金经理直言。当前COMEX黄

金白银期货的金银价格比仅有83.6,低于年初的高点88,这令部分投资机构认为在金价上涨动能不减的情况下,白银价格似乎依然偏低,纷纷继续追涨白银套利。

悄无声息之间,白银正成为这轮金价飙涨行情的“最大受益者”。

4月以来,COMEX白银期货终于摆脱今年以来在22美元/盎司—25美元/盎司的盘整走势,掀起一轮快速上涨行情,一度刷新近年高点28.2美元/盎司。

这背后,对冲基金等资管机构的推波助澜“功不可没”。

美国商品期货交易委员会(CFTC)发布的最新数据显示,截至4月2日当周,对冲基金为主的资管机构持有的COMEX白银期货期权净多头头寸较前一周增加1950.5万盎司,成为推高白银价格的最大资本力量。

“华尔街资本推高白银价格,也在情理之中。以往,只要黄金价格飙涨创新高,华尔街投资机构都会掀起白银买涨潮。”前述华尔街对冲基金经理指出。

一直以来,只要金银价格比突破80整数关口并处于较高水准,华尔街会出现两种判断,一是金价偏高,二是白银价格偏低。但在多数情况下,华尔街更倾向于押注后者而追涨白银价格。

究其原因,一是白银价格的波动性较大,能创造更高的投资回报,二是白银期货的操

作成本较低,有助于对冲基金们放大资金杠杆投资实现收益最大化。

“如今,对冲基金追涨白银期货,更显得胸有成竹。”一位贵金属期货经纪商指出,一是在国际地缘政治风险持续升级,油价上涨导致通胀卷土重来,全球央行继续增加黄金储备的利好因素驱动下,金价正“无视”美联储降息步伐延后与美元走强而迭创新高,似乎拥有更强的上涨动能,二是得益于光伏产业的发展,2024年白银下游需求保持增长,令今年白银供需关系趋紧,也给白银价格上涨带来了更强支撑。

世界白银协会预期,2024年白银仍将有一定供求缺口,这也成为众多华尔街投资机构敢于追涨COMEX白银期货的一大底气。

“目前,市场普遍预期COMEX白银期货短期内有望突破28美元/盎司,因为迭创新高的黄金价格与金银价格比,正令更多资本认为白银价格偏低,持续涌入这个市场。”这位贵金属期货经纪商指出。由于白银期货的交易成本较低,不少中小型资本甚至将白银作为押注黄金价格继续迭创新高的替代品种。

光大期货发布最新报告指出,金银价格比正受到市场密切关注,若市场仍看好黄金,资金可能分流转向白银,特别就基本面而言,今年白银仍将存在一定幅度的供求缺口,所以当黄金不断创出新高,必然会带动市场的白银看涨情绪。

本报综合消息



本省股票昨日收盘				
名称	收盘价	涨跌幅(%)	成交量(手)	
*ST西钢	2.80	+2.94	81707	
青海华鼎	3.91	-3.93	376890	
青海春天	4.92	-3.72	194309	
金瑞矿业	8.36	-3.91	170427	
西部矿业	20.38	-1.07	866057	
正平股份	3.49	-10.05	72715	
盐湖股份	16.78	-0.42	581154	
天佑德酒	10.91	-4.30	45262	

沪市昨日排行榜	
名称	收盘价 涨幅(%)
华银电力	3.38 +10.10
亚星化学	5.24 +10.08
大众交通	3.06 +10.07
创兴资源	5.03 +10.07
白银有色	3.61 +10.06
锦江在线	8.99 +10.04

深市昨日排行榜	
名称	收盘价 涨幅(%)
N中瑞	37.75 +73.72
宜通世纪	5.02 +20.10
豪恩汽电	62.46 +20.00
紫建电子	42.55 +19.79
晓程科技	13.16 +18.13
建新股份	9.63 +15.33

名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
睿创微纳	29.55	-20.0	贵州茅台	1666.66		990736		
云天励飞	30.20	-13.74	紫金矿业	164.56		164.56		426947
航天宏图	22.08	-11.54	赛力斯	88.55		508550		
利元亨	31.46	-11.26	长江电力	25.36		449519		
正平股份	3.49	-10.05	药明康德	46.11		385544		
雅运股份	11.67	-10.02	洛阳钼业	8.64		353944		

名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	跌幅(%)	名称	收盘价	成交额(万)
久谦股份	16.58	-16.81	中际旭创	164.56		164.56		426947
思泉新材	76.31	-16.78	长安汽车	17.93		425360		
海泰科	30.29	-15.63	五粮液	147.29		400215		
采纳股份	22.48	-15.14	宁德时代	194.60		372997		
实朴检测	13.80	-13.15	铜陵有色	4.12		31789		
阳普医疗	4.78	-13.09	软通动力	46.16		300922		