

凡真财经 记录平凡生活中的真实财经故事

多部门出手 推进“认房不认贷”

楼市利好同日密集发布,涉及房贷个税等



推动“认房不认贷”

通知明确,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房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具,纳入“一城一策”工具箱,供城市自主选用。

据住房城乡建设部有关负责同志介绍,此项政策将使更多购房人能够享受首套房贷款的首付比例和利率优惠,有助于降低居民购房成本,更好满足刚性和改善性住房需求。

“认房不认贷”之前,很多地区执行“认房又认贷”。那么,什么是“认房又认贷”?诸葛数据研究中心首席分析师王小媞分析认为,认房、认贷主要是银行发放贷款时评判首套房、二套房的标准,认房是认所在城市的房子,认贷是认全国的房贷。全国各地执行标准不一样,认房又认贷最为严格,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。二套房的房贷利率较高,尤其一线城市二套房的贷款利率是基准利率的1.1倍。根据诸葛数据研究中心不完全统计,目前一线城市及厦门、成都、合肥等约20个热点城市实行“认房

又认贷”的政策。

易居研究院研究总监严跃进分析认为,此次政策对于后续尤其是“金九银十”阶段的房地产市场提振具有积极的作用。推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策也呼应了此前7月份住建部企业座谈会上提及的“落实好个人住房贷款认房不用认贷”的政策导向,高度吻合了高层会议提及的优化调整房地产政策的内容,也符合近期央行提及的优化调整房贷政策的导向。观察目前中央和地方的政策,地方出台政策比较多,尤其是一些二线城市持续发力。此次三部门出台政策,明确定调,对于后续各地房地产政策的出台和落实具有非常好的指导意义。

58安居客研究院院长张波分析认为,“认房又认贷”是市场投机氛围重的背景下出台的,目前的市场环境下,自住性住房需求占据绝对主导,推进“认房不认贷”正是推动市场回归理性的重要政策之一。“认房不认贷”意味着“卖一买一”改善需求首付比例将大大降低,房贷利率也将同步降低,这对于进一步释放改善型的置换需求将起到重要推动作用,但需求释放的持续性以及在各地的效果,预计还将呈现一定分化。预计这一政策不会全国“一刀切”,一线城市落地的节奏依然可能偏慢。

延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策

财政部网站25日消息,财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》明确,自2024年1月1日至2025年12月31日,对出售自有住房并在现住房出售1年内内在市场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。

其中,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得税;新购住房金额小于现住房转让金额的,按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。

继续实施公共租赁住房税收优惠政策

财政部网站25日消息,财政部、税务总局发布《继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》明确,对公租房建设期间用地及公租房建成后占地,免征城镇土地使用税。

对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税。

对公租房经营管理单位购买住房作为公租房,免征契税、印花税。

对公租房免征房产税。

A股点评

市场探底特征增多

截至8月25日15时,上证指数报3064.07点,当日下跌0.59%,当周跌幅为2.17%;深成指报10130.47点,当日下跌1.23%,当周跌幅为3.14%;创业板指数报2040.4点,当日下跌1.17%,当周跌幅为3.71%。

当周市场做多情绪低落,只有一指基金是在3100之上,场内投资者惴惴然,场外的更是连跌不敢进来。近期市场下跌的诱因:1.从历史经验看,政策底到市场底的时间差一般为2个月左右,也就是说,最早9月底左右增量资金入场;2.适逢半年报披露期,部分上市公司由于业绩因素给市场承压;3.小作文漫天飞舞传递虚假信息造成股价异动;4.美国十年期国债收益率4.2%,而我国的十年期国债收益率2.6%,这里面的近1.6%的息差导致了资金更倾向于外流获得收益,人民币汇率走贬,进而影响到A股市场。

8月24日,中国证监会召开全国社保基金理事会和部分大型银行保险机构主要负责人座谈会。证监会表示,下一步将认真研究相关机构提出的意见建议,主动加强与有关部门的政策协同,共同为养老金、保险金、银行理财等中长期资金参与资本市场提供更加有力的支持保障,促进资本市场与中长期资金良性互动。

兴业证券认为,从技术面上看,沪指深出3053点低点,距离前两次低位2863、2885点约200点空间,离长期趋势线约100点空间,盘中CPO、AI等白马出现踩踏补跌,市场探底特征增多,后续应考虑下行过程中的布局方向,如非银金融、房地产龙头等政策受益和大盘蓝筹方向。

长江证券义乌营业部的看法是,8月24日多家券商宣布下调佣金,对当前市场来说效果不大。有数据统计,今年1-7月IPO融资2478亿,大股东减持2255亿,再融资5163亿,合计9896亿,将近万亿的资金流出对市场来说是一个巨坑,把这个坑填上才有可能迎来市场好转。近日多家上市公司重要股东做出不减持承诺,是一个很好的开始。

当周最大热点是日本不顾国际社会强烈反对,启动福岛第一核电站核污水排海。对对应到A股,核污染概念大涨,水产养殖、海洋经济、盐化工等集体上扬。

特约记者 杨庆文

期货点评

纯碱焦煤涨幅领先

当周期货市场多数品种上涨,人民币近期的汇率波动以及对政策的预期影响市场情绪。板块看,下游化工品、建材下游、有色板块周内走势偏强,能源走势偏弱。具体看,纯碱、焦煤、橡胶等涨幅领先,低硫、原油等跌幅居前。金融期货方面,股指震荡下行,国债期货高位震荡。

当周国内经济数据不多,周一央行公布的8月LPR再现非对称降息:1年期LPR报3.45%,下调10个基点;5年期以上品种报4.20%,维持不变。市场分析指出,8月LPR非对称下降反映出在支持居民中长期信贷的同时,稳定银行息差水平的政策取向。LPR下降将有效降低实体经济融资成本,缓解银行面临的利率约束,提振市场信心,进一步加大存款利率调整可能性。接下来,货币政策或将维持总量宽松政策取向,年内降息、降准皆有空间,新一轮降准落地可能性较大。

海外方面,美联储票委巴尔金表示,不要过于关注短期市场波动,如果美国出现经济衰退,可能会是较为轻微的衰退,美联储需要实现2%的通胀目标,以确保其可信度。美联储哈克表示,明年美国通胀率将达到3%,增速将趋于平稳。今年将维持利率水平不变。如果通胀下降,明年可能会降息。美联储需要看到通胀下降才会降息。如果通胀下降速度更快,可能会更早降息。目前市场对今年不降息预期基本一致,但明年变化分析较大。

此外,韩国央行将基准利率维持在3.5%不变,为连续第五次暂停加息,符合市场预期。土耳其央行加息750个基点,将一周回购利率上调至25%,超出市场预期。

中大期货义乌营业部认为,多单方面,值得关注的是棉花,需求端消费刺激政策支撑,近期下游成品产销逐步走出淡季,中长期需求持续向好。供应端种植面积下降确定,加上本季北半球高温,减产逻辑仍强,后续关注产量的确定。

空单方面,值得关注的是橡胶,主产区原料处于季节性增产阶段,国内外主产区近期降雨增多,影响割胶工作进度,短期胶水产出不畅。需求端轮胎企业开工率小幅上升,原料维持逢低刚需采购,缺乏核心利好提振,后市胶价中长期偏空格局未改。

大越期货义乌营业部对螺纹钢的看法是,实际产量低位变化不大,总体供应水平继续显著低于同期,平控政策继续扰动供应端,下半年铁水产量或面临较大减产压力,需求方面消费继续反弹好转,库存去化有所加快,但下游地产数据持续弱势。

特约记者 杨庆文

本版未署名文章由凡真工作室主笔

本版观点仅供参考不构成投资建议

经济随笔

亏损的基金需要补仓吗

近两年市场在内外因素的共同作用下整体表现低迷,行业分化严重,由于权益类基金有最低仓位的硬性要求,所以除了少数热门赛道基金以外,大部分含有权益类资产的基金(股票型基金、混合型基金、二级债基)净值也都是下跌的状态。这使得在2020-2021年高位入场的很多投资者在经过了近三年的时间后手中持有的基金大多还是处于浮亏的状态,在这样的背景下,怎么才能尽快“解套”就成为大家非常关心的问题。

如果手中基金亏损,投资者有三个选项:躺平、割肉、补仓。

割肉和躺平两个选项在市场持续下跌之后会是大部分投资者的选择,选择这两个处理方式的投资者都是因为对市场已经失去了信心。选择补仓的投资者肯定是长期的乐观者,正是因为对未来有信心,认为市场和基金的净值以后一定还有机会继续上涨,才会考虑进行补仓。因为在低位补仓中所购的基金份额肯定可以降低平均持仓份额的成本,给未来市场上涨后账户早日回本甚至盈利打下了良好的基础。

那么,究竟什么样的基金应该选择补仓?什么基金应该躺平或割肉呢?

首先,看一看我们手中所持有的亏损基金,到底是一个主动管理型基金还是一个指数型基金。如果是指数型基金,尤其是宽基指数基金,那么没有问题,可以考虑进行补仓。但如果手中持有的亏损基金是主动管理型基金,那就要具体问题具体分析。不管是做一次性投资

还是定投,选对产品比什么都重要。

指数基金一般来说并没有太多的好坏之分——由于指数基金的投资目标是跟踪指数,都是满仓运作,不存在降低投资组合仓位的选项,因此会和指数同涨同跌,追求最小的跟踪误差,而指数本身都是符合一定条件的样本股集合,所以指数的涨跌代表的是这些样本股的整体表现。所以投资指数基金出现亏损,和基金经理的能力关系不大,主要是和市场或行业的整体表现相关。市场有涨必有跌,有跌必有涨,如果我们持有的亏损基金是指数基金,可以放心在低位买入更多的份额,有效降低我们的持仓成本,这样子就能够尽快帮助我们解套回本乃至盈利。

关于指数基金的补仓,只有一个特殊情况需要大家注意的:如果我们持有的是行业主题指数基金,而对应的行业本身出了比较大的问题,那这个时候肯定就不要考虑补仓了——比如过去两年K12教培行业直接受到政策的调整,整个行业未来的发展前景都出现了重大的趋势性变化,这个时候还要不要去硬着头皮去补仓,行业主题指数基金的补仓和投资一定是建立在大家对于对应行业发展前景坚定看好的前提之上的。

如果我们亏损的这只基金是一只主动管理的权益类基金,那么我们就关注以下几个问题:

第一,这只基金在我们持有期间有没有更换过基金经理。如果换过了基金经理,也就意味着此时的这只基金和我们当时所申购的基金其实已经不一样。

这个时候还要不要通过定投的方式去进行补仓,必须重新去评估现任基金经理的能力是否能够达到我们的要求——一般来说这种情况是很少见的。所以针对已经更换了基金经理的主动管理型基金,这个时候不是去考虑要不要补仓的问题了,而是要去认真考虑是否需要赎回(割肉)或进行基金转换的问题了。

第二,这只基金在过往三个月、六个月、一年、两年、三年的区间中,其业绩是否有跑赢业绩比较基准。业绩比较基准是评价一个基金经理管理产品是否合格的“及格线”。很多时候权益类基金会有亏损是因为市场系统性下跌的原因,因为基金合同约定的原因,基金经理没有办法通过做空来完全规避系统性下跌风险的,比如股票型基金的最底股票持仓不能低于80%。所以评价一个主动管理型基金基金经理是否合格,是看他有没有创造出α收益,也就是“超额收益”,那这个“超额”是超哪个“额”?指的就是业绩比较基准。每只主动管理型基金都可以在季报或基金合同中找到这只基金的业绩比较基准,而在基金的季报中都会披露基金业绩和业绩比较基准的对比数据,这就可以非常直观地让我们了解到基金经理是否“合格”。

看完了这些之后,问问自己是否认同,如果认同基金经理的说法,你依然对基金经理的能力抱有信心,选择“躺平”或许也是一个可行的方案。

如果看完季报觉得对基金经理的相关表述并没有太多的认同感,或者发现基金经理并没有在投资中做到知行合一:因为有些基金经理写定期报告写得很好,但是

基金的持仓情况和所写的东西根本就不是一回事。那么这样的主动管理型基金选择“割肉”或者进行同方向基金产品的“转换平替”或许才是对的——我们应该把它换成另外一个能让我们比较放心的基金经理所管理的同类型、同行业方向的主动管理型基金,或者把它换成近似方向的指数基金都会比躺平更靠谱。

在《基金投资好简单》一书中有一个挑选主动管理型基金的“5432”法则。一只主动管理型基金,如果能够满足“5432”几乎肯定是一只“好”的基金。

所谓“5432”法则是指:近五年的同类排名在前1/5;近三年的同类排名在前1/4;近两年的同类排名在前1/3;近一年的同类排名在前1/2。

“5432”需要去看基金的二级分类排名,行业基金需要和同行业方向的基金去进行业绩比较。大家可以检视一下手中持有的亏损基金在满足跑赢业绩比较基准的基础之上是否能够排在同类(行业赛道)基金的前50%,如果可以,那么这个基金是值得补仓的。

大家在遇到这种需要调换平替基金的时候,经常会觉得取舍困难,想换却又担心一旦更换后,原基金就会出现净值大涨。其实虽然当前市场反弹、反转往上的时候,原基金的净值会随之上涨,但大概率其他更靠谱的同类基金涨幅会更大,因为一个靠谱的基金经理比什么都重要。

综上所述,值得补仓的基金必须都是“好”的基金,我们必须先对亏损的基金进行分辨,再做后续补仓与否的决定。

让认链接接财富 让财富创造生活

节约用水

水是生命之源 请珍惜每一滴水

以彩票中心现场发布的为准

中国体育彩票浙江省20选5第23228期开奖公告
开奖日期:2023年8月26日
本期销售金额:150802元
本期开奖号码:04 06 08 09 19
本期出球顺序:09 04 06 08 19

奖级	本地中奖注数(注)	单注奖金(元)
一等奖	3	6135
二等奖	477	50
三等奖	6327	5

0.00元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2023年10月25日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。

中国体育彩票排列5第23228期开奖公告

开奖日期:2023年8月26日
本期销售金额:16512520元
本期开奖号码:7 7 3 1 7

奖级	中奖注数(注)	单注奖金(元)	应派奖金合计(元)
一等奖	82	100000	8200000
二等奖	11973	1495.02	17700000

119731495.02元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2023年10月25日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。

中国体育彩票超级大乐透第23098期开奖公告

开奖日期:2023年8月26日
本期销售金额:30482327元

奖级	中奖注数(注)	单注奖金(元)	应派奖金合计(元)
一等奖	6	9391734	56350404
二等奖	75	7513387	56350404
三等奖	5	192083	960415
四等奖	32	153666	4917312
五等奖	162	10000	1620000
六等奖	14224	300	4267200
七等奖	21914	200	4382800
八等奖	30588	100	3058800
九等奖	670701	15	10060515
合计	7250227	5	36252635

93435667.48元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2023年10月25日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。

义乌市城市环境空气质量日报

(2023)第238期 义乌市生态环境监测站 8月26日

站点名称	空气污染指数AQI	空气质量级别	空气质量状况	首要污染物
江东	79	II	良	臭氧
北苑	79	II	良	臭氧
第五中学	78	II	良	臭氧
儿童公园	99	II	良	臭氧

简要说明:当日我市城区空气质量状况为良,空气污染指数AQI为84,首要污染物为臭氧。空气质量可以接受,但某些污染物可能对极少数异常敏感人群健康有较弱影响。