

凡真财经 记录平凡生活中的真实财经故事

如何理解房屋养老金?

8月份制造业PMI数据公布

8月31日,国家统计局发布的数据显示,8月份,制造业采购经理指数(PMI)为49.1%,比上月下降0.3个百分点;非制造业商务活动指数为50.3%,比上月上升0.1个百分点;综合PMI产出指数为50.1%,比上月略降0.1个百分点。

“受近期高温多雨、部分行业生产淡季等因素影响,8月份制造业PMI降至49.1%,景气水平有所回落。”国家统计局服务业调查中心高级统计师赵庆河表示。

业内人士表示,从近期的制造业PMI走势来看,当前经济运行虽有所波动,但稳定发展大趋势没有改变。随着高温多雨天气影响消退,各地生产施工作业和消费场景稳定恢复,部分行业将进入旺季,加上当前稳增长政策加码推进,政策效果将进一步显现,后期经济具备稳定回升基础。制造业企业对后市也保持相对乐观预期,生产经营活动预期指数运行在52%的扩张区间。

43家上市券商半年报全部披露完毕

8月30日晚间,华泰证券、中金公司、招商证券、申万宏源、广发证券等十家上市券商陆续发布半年报。至此,A股43家上市券商2024年半年报全部披露完毕。

Wind数据显示,43家上市券商2024年上半年合计实现营业收入2350.23亿元,同比下降12.69%;实现归母净利润639.61亿元,同比下降21.92%。多家上市券商业绩“失速”,营收、净利润“双降”的公司多达32家。

从排名来看,中信证券继续稳坐行业头把交椅,2024年实现营业收入301.83亿元、归母净利润105.7亿元;华泰证券营收174.41亿元,排名第二;银河证券实现170.86亿元的营业收入,排名第三。上半年营收超过百亿元的上市券商仅有6家,较上年同期减少4家。

虽然整体业绩不振,但多家券商在2024年半年报中披露启动中期分红的计划,提高投资者获得感。其中,中信证券、国泰君安、银河证券、东方证券等公司的中期分红金额均在5亿元以上。

国有六大行上半年净利润合计超6800亿元

8月30日,工商银行、农业银行、建设银行、邮储银行相继发布了半年报数据,至此,国有六大行半年报已悉数披露。综合来看,六大行上半年业绩表现较为稳健,且均将实施中期分红。

今年上半年,六大行业绩表现整体较为稳健,合计实现营收1.8万亿元,归母净利润合计达6833.88亿元。其中,工商银行实现营收4204.99亿元,归母净利润为1704.67亿元,在A股上市银行中稳居首位。建设银行、农业银行、中国银行、邮储银行、交通银行分别实现营收3859.65亿元、3668.35亿元、3170.76亿元、1767.89亿元、1323.47亿元;归母净利润分别为1643.26亿元、1358.92亿元、1186.01亿元、488.15亿元、452.87亿元。

今年上半年,国有六大行总资产均实现稳健增长,其中工商银行、建设银行、农业银行三家的资产规模均已超过40万亿元,且上半年增幅均超过5%。此外,国有六大行均表示将实施中期分红。除邮储银行外,建设银行拟分红511.09亿元;建设银行拟分红492.52亿元,农业银行拟分红407.38亿元,中国银行拟分红355.62亿元,交通银行拟分红135.16亿元。目前合计分红金额已超1900亿元。

最近,房屋养老金成了热议的话题。起因是8月23日,在国新办例行举行的新闻发布会上,住建部的领导提到了房屋养老金。正所谓“一石激起千层浪”,大家对此议论纷纷:自己的养老还没搞定,怎么现在又要给房子养老了?

根据8月30日的最新消息,上海发布了住宅专项维修资金管理新规(《关于规范本市住宅专项维修资金管理的若干规定》),明确了不同类型住宅专项维修资金的归集标准。

我国的普通住宅设计使用年限为50年,但在实际使用中,城市住宅的平均实际寿命在30年左右。根据此前住建部公布的数据:截至2022年底,我国城镇既有房屋中建成年份超过30年的接近20%,房龄20年以上住房占比近30%。全国城市居民中有1亿人住在2000年之前建成的小区里。

预计到2040年前后,30年以上房龄的城镇住房占比将上升至近80%。将来大量老旧房屋的更新维护,少不了大笔资金的支持,房屋养老金制度由此应运而生。

从2022年起,房屋养老金就在官方会议、讲话中频繁地出现。今年6月份,住建部部长在和中国银行高层会谈时,也提到过要建立房屋养老金制度。当时舆论也没多大动静,可是这次反响却很大,有人说这是变种的“房地产税”,这显然是一种误读。

如何理解房屋养老金

房屋养老金,主要是指用于房屋共用部位、共用设施设备保修期满后,房屋公共体检、日常维修以外的中修、及更新改造的资金。

这里有两个重点:第一,它针对的是房屋的公共区域(区别于私人区域);第二,侧重点不是日常“小修小补”(更换楼道灯泡、清理下水管道等),而是大中型维修改造(更换屋顶、更新电气系统、安装新电梯等),通常都不会是一笔小数目。

在海外,许多国家都存在类似的制度,如美国的业主在缴纳物业费时,包括物业费(小区设施日常维护)和维修准备金(设施设备大规模维修);日本业主支付的房屋管理费中,“共益费”用于维护和管理公寓大厦内的公共区域(包括公共空间的水电费、清洁费、电梯维护、景观美化以及法定检验等费用)。“修缮积立金”用于公寓大楼的整体大规模修缮和维护工程。

为何推行房屋养老金制度

估计有人会好奇,房屋养老金是这两年才提出的,那我们之前维修房

屋的钱,又是哪里来的?据考证,从1998年开始,我国就有征收房屋维修金的制度;2004年起政策明确要求,购房者必须缴纳一笔住宅专项维修资金,不缴纳不能办理房屋产权证。我们买房时,会按照建筑安装成本价的5-8%缴纳费用(如某地区的住宅建筑成本每平方米为1000元,那么住宅专项维修资金的缴纳标准,可能是每平方米50元左右)。据报道,目前全国住宅专项维修资金结余超过1万亿元。资金结余多,说明这笔钱没完全用起来,主要原因有两个:一个是交钱的商品房最老也就26年,还没到大规模维修、更新的阶段,平时小修小补的,可能花不了多少钱。另一个是申请动用资金的流程繁琐,导致提取率较低。

很多人不知道,这笔钱平时到底存在哪里了?一般来说,每个小区的维修基金都存在银行专户里,由当地住房主管部门代管;业主大会或业委会成立之后,可以在银行开设维修基金专户,通知所在地区的住房主管部门把钱转到专户(如果成立业委会的小区不主动申请,维修基金仍由当地住房主管部门管理)。

动用维修基金,有两个必要程序:一是征得三分之二以上业主或业委会的表决同意,二是住房主管部门的审核同意,这一过程可能耗时较长。

综上所述,现在推出房屋养老金制度,有三点考虑:第一,是因为现有的住宅专项维修资金提取困难,利用效率低;第二,随着时间推移,1998年后交钱的房子未来会面临更新改造的问题,届时可能出现资金不足;第三,1998年之前建的房子,这两年也陆续迈入要大修、更新的阶段,这维修的钱不可能让1998年后缴费的业主分担,只能另外想办法筹钱。

房屋养老金制度仍在探索

具体来看,房屋养老金分为两个部分,一个是个人账户,另一个是公共账户。

个人账户,对应住宅专项维修资金,由业主缴纳,这个仍按现行规定执行;公共账户,就是这次上海等22个城市正在试点建立的制度。

大家关注的焦点是,公共账户的钱,到底由谁来出?根据官方部门的说法,这笔钱不是居民缴纳,而是由政府负责出,资金来源主要有3个:第一是国有土地出让收入,指的是地方政府的卖地收入;第二是中央财政城镇保障性安居工程补助资金,指的是中央给地方拨款,其中一部分资金可用于老旧小区更新改造;第三是地方财政补助资金,通常是地方财政拨款用于某些特定项目,其中包括老旧小区改造等。

综合来看,公共账户以财政出资为主,其他房地产相关税收为辅,并不会额外增加居民的负担。

对普通市民来说,以后在购买二手房时,可以先看一下房子的建成时间,如果是1998年前的,没有缴纳过专项维修资金,未来可能会面临房屋老化没钱修的问题,相对来说,房龄较短的小区,居住体验会更好。但也不是说,房龄较长的房子就没有购买价值,比如对于大城市核心地段的“老破小”,不论是租金和房价都是比较的(除了位置优势,还包含维修成本)。未来房屋养老金制度如能完善,出钱维修的成本不用房东或租客完全承担,那么租金和房价倒是有可能降到一个合理价位。

房屋养老金制度仍在探索阶段,具体的实施细节和效果还有待观察。眼下,我国逐渐在增量房进入存量房时代,有关部门重视房屋养老问题,防患于未然,出发点自然是好的。

A股点评

谨慎看待市场 继续等待

截至8月30日15时,上证指数报2842.21点,当日上涨0.68%,当周跌幅为0.43%;深成指报8348.48点,当日上涨2.38%,当周涨幅为2.04%;创业板指数报1580.46点,当日上涨2.53%,当周涨幅为2.17%。

当周五市场终于有所回暖,各大股指早盘上涨后虽有回落,但深成指和创业板指数涨幅超2%,市场量能有效放大到8800亿。之前持续创新高的银行股出现暴跌,三天银行指数连续跌了5个点左右,银行龙头跌幅超过10个点。“国家队”出手大笔买入中证500和中证1000ETF给中小盘股做了支撑。

国常会研究推动保险业高质量发展的若干意见,要培育壮大保险资金等耐心资本,打通制度障碍,完善考核评估机制,为资本市场和科技创新提供稳定的长期投资。

国有六大银行(工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行和邮储银行)8月30日晚间交齐2024年上半年成绩单;其中5家银行出现净利润和营业收入同比下降,净息差集体走低。

2024年上半年,A股上市券商营业收入、归母净利润规模分别较上年同期下滑近13%和近22%。单家公司中,今年上半年营收同比下滑的券商合计35家,净利润同比下滑的券商合计32家,不少券商营收及净利润双降。

在监管政策的引导下,2024年度,A股上市公司中期分红规模大幅刷新历史纪录,计划实施中期分红的公司数量超过此前三年总和。与此同时,一批上市公司在半年报披露未来三年现金分红回报规划,以制度性的安排,来保证一年多次利润分配政策的连续性和稳定性。机构表示,分红稳定性的提升和整体股息率的提高,或能起到支撑A股估值水平的作用。

兴业证券认为,比较简单的做法是盯着主要指数20日均线的量价得失,以二八分化后的情绪修复及超跌科技、消费的反弹看待。

长江证券义乌营业部的看法是,虽然当周五的走势有让投资者曙光初现的感觉,但谨慎起见,目前只能看作是反弹,接下来看高股息股能否继续回调,市场能否持续强化。不过,人民币趋势走强,8月中报业绩出清,9月美联储降息预期,“金九行情”还是值得期待的。

特约记者 杨庆文

期货点评

纯碱跌幅收窄

当周期货市场,商品涨跌互现,瓶片期货上市首日跌超3%,其主力合约资金净流入超12亿元!具体看,烧碱、纸浆、橡胶、豆粕、塑料等涨幅领先,欧线、菜籽、花生等跌幅居前。金融期货方面,股指周内震荡,国债期货高位整理。

回顾8月份全球原油、燃料油市场,整体呈现大幅回落反弹的态势。分析人士认为,8月中旬,美国非农就业数据不及预期,触发“萨姆法则”,引发市场的“衰退交易”。8月中下旬,商品市场整体持稳,原油系在地缘问题升温下出现反弹。

受美联储9月降息预期升温与中东紧张局势引发的避险情绪推动,国际金价近期持续上行。

由于近期减量、检修装置较为集中,纯碱厂家整体开工负荷率不高,纯碱下游主要产品成本压力明显,对纯碱压价情绪强烈,拿货积极性偏低。加上纯碱产能基数较大,且单跟跟一般,纯碱厂家整体库存水平偏高,市场供应压力犹存,多灵活接单出货,成交重心有所下移。纯碱厂家盈利能力持续下降,部分厂家徘徊在成本线附近,市场跌幅收窄。

8月29日,人民银行以数量招标方式进行了公开市场业务现券买断交易,从公开市场业务一级交易商买入4000亿元特别国债。

8月份,制造业采购经理指数(PMI)为49.1%,比上月下降0.3个百分点,制造业景气度小幅回落。从企业规模看,大型企业PMI为50.4%,比上月下降0.1个百分点,仍高于临界点;中、小型企业PMI分别为48.7%和46.4%,比上月下降0.7和0.3个百分点。从分类指数看,在构成制造业PMI的5个分类指数中,生产指数、新订单指数、原材料库存指数、从业人员指数和供应商配送时间指数均低于临界点。

今年以来,有色金属价格整体走强,驱动行业多数公司业绩稳中向好。数据显示,已披露半年报业绩的公司,超九成实现盈利。受访专家普遍认为,后续有色金属价格仍有望走强。

海外方面,美联储官网公布了最新美联储贴现率会议纪要,这份会议纪要提供了对美联储货币政策可能走向的洞察,目前市场预期,美联储肯定会在9月降息,甚至不排除大幅降息50个基点的可能性。

当周一,巴西两家最大的糖和乙醇生产商公布了甘蔗田的火灾损失初步估计。巴西最大糖业集团Raizen SA估计,包括从供应商处购买的甘蔗在内,其约有180万吨甘蔗受到火灾影响,约占到2024/2025年度甘蔗预期产量的2%。

周二,全球最大矿业巨头必和必拓公布最新财报,必和必拓CEO表示,他预计在中国政府的政策支持下,中国房地产行业将在未来一年出现反弹。必和必拓还发布了经济分析报告称,预计除房地产外,中国其他行业的钢铁需求将健康增长。

大越期货对豆粕的看法是,美豆震荡回升,美豆中西部产区天气仍有变数,加上油脂反弹带动,短期美豆1000点关口附近震荡,等待美豆生长情况指引。国内豆粕震荡收涨,美豆走势带动和技术性震荡整理,油厂开机维持高位,油厂豆粕库存累计至高位压制价格预期。豆粕需求进入旺季,短期有支撑,或回归区间震荡。

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

以彩票中心现场发布的为准
以下彩票公告最终

中国体育彩票浙江20选5第24234期开奖公告

开奖日期:2024年8月31日
本期销售金额:153536元
本期开奖号码:01 09 10 14 19
本期出球顺序:01 19 09 14 10

奖级	中奖注数(注)	单注奖金(元)
一等奖	6	6963
二等奖	268	50
三等奖	4010	5

0.00元奖金滚入下期奖池。本期开奖截止日为2024年10月30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24234期开奖公告

开奖日期:2024年8月31日
本期销售金额:19703454元
本期开奖号码:2 7 5 9 3

奖级	中奖注数(注)	单注奖金(元)
一等奖	113	100000
二等奖	113	11300000

15664025.12元奖金滚入下期奖池。本期开奖截止日为2024年10月30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24101期开奖公告

开奖日期:2024年8月31日
本期销售金额:29630861元
本期开奖号码:27 16 22 35 19
本期开奖号码:16 19 22 35 19

奖级	中奖注数(注)	单注奖金(元)
一等奖	63	240725
二等奖	18	192500
三等奖	121	10000
四等奖	725	3000
五等奖	12326	300
六等奖	21966	200
七等奖	26318	100
八等奖	655479	15
九等奖	7319198	5
合计	/	/

960205928.05元奖金滚入下期奖池。本期开奖截止日为2024年10月30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

(2024)第244期 义乌市生态环境监测站 8月31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	73	II	良	臭氧
北苑	67	II	良	臭氧
第五中学	70	II	良	臭氧
儿童公园	97	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77,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。

让认知链接财富
让财富创造生活

义乌开大2024秋季成人学历提升火热报名中

专升本:行政管理、工商管理、会计学、法学、土木工程、计算机科学与技术、学前教育、小学专业、机械设计及及其自动化、金融学、园艺
高起专:行政管理、建设工程管理、大数据与会计、电子商务、大数据与技术、学前教育、法律事务、机电一体化、园艺技术、行政管理(乡村管理方向)
最短学习期限:2.5年
地址:义乌市西城路266号2号楼103
报名热线:85411530
(其中行政管理专科,本科凭辅警工作证减免1404元)
扫码即可报名