

城市金融报



西南地区首条直达非洲全货机航线开通

近日,从亚的斯亚贝巴起飞的埃塞俄比亚航空ET3005全货机平稳落地成都天府国际机场,标志着成都首条直飞非洲的全货运航线正式开通,这也成为我国实施对非零关税后新开的首条对非货运航线,填补了中国西南地区直连非洲全货机航线的市场空白。图为埃塞俄比亚航空ET3005全货机平稳停靠天府国际机场停机位。 人民网供图

楼市信贷新政划重点

金头条

工行青海分行协办

本报综合报道 8月28日,住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局、证监会等多部门同步出台楼市一揽子新政,覆盖信贷、融资、销售全链条。

业内专家认为,本轮房地产政策绝非短期救市刺激,而是一次着眼于“构建房地产发展新模式”的基础性制度重构,信号意义大于即期宽松效果。

个人房贷最长可延至40年

8月28日,住房城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》(简称《通知》)。《通知》明确,各地要有力有序推行商品住房现房销售,实现“所见即所得”,从根本上防范交付风险,维护购房人合法权益。继续实行预售的商品住房项目,单体建筑应在主体结构封顶后才能对外销售。

在广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,《通知》旨在落实国家“十五五”规划纲要提出的“完善商品房开发、融资、销售等基础制度”精神与要求,构建我国房地产新发展模式、推进房地产市场高质量发展。同时,完善商品房销售制度的核心在于有力有序推进现房销售。在现房销售模式下,新增的供应将彻底实现“所见即所得”,行业也将逐步告别“同质化竞争、低水平供给”。

同日,中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》(简称《信贷意见》),重点对开发贷款和个人住房贷款两项核心制度进行了优化。

开发贷款方面,《信贷意见》明确,单个房地产项目对应一家主办银行,单独或牵头银团发放开发贷款。开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配,覆盖项目开工到竣工备案全过程:预售项目最长5年,现房销售项目最长7年,商业地产项目最长7年,首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。同时,在开发建设阶段,通过主办银行对项目资金实行封闭管理,项目预售资金监管账户和定金账户均应在主办银行开立。

个人住房贷款方面,《信贷意见》明确,个人住房贷款应通过受托支付方式发放。贷款期限由最长30年延长至最长40年,给予借贷双方更

大灵活性,具体期限由购房人与商业银行协商确定。

上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,房贷期限延长至40年,有望缓解短期月供压力,创新住房金融工具。在严跃进看来,这是房地产金融领域一项重大突破。过去30年期限的设置,隐含着居民收入线性增长、预期稳定的假设,等额本息还款模式在彼时具备合理性。但近五年实践表明,居民家庭收入增长呈现非线性 and 阶段性特征,短期内还贷承压,而中长期还贷能力往往逐步改善。基于收入结构和还贷能力的新变化,优化房贷期限势在必行。

为防范住房逾期交付引发金融风险,新政还延后了个人住房贷款的发放时点:所购新建住房实行现房销售的,贷款应在销售备案后发放;实行预售的,应严格在项目竣工备案后发放,确保购房人“能拿房、再还贷”。

在北京航空航天大学经管学院教授、博士生导师谭小芬看来,上述政策的最大亮点是对购房者权益的实质性保护。个人住房贷款发放时点延后至竣工备案之后,从制度上切断了“房子烂尾、月供照付”的风险链条;在开发贷款主办银行制度保障下,预售资金实行封闭管理,项目资金被锁定在专户内运行,被挪用空间大幅压缩。这既是对过去预售制积弊的针对性纠偏,也是重建市场信任的关键一步。

拓宽房企资本市场融资路径

资本市场支持房地产新政也同步落地。8月28日,证监会发布《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》(简称《意见》),旨在加快构建与房地产发展新模式相匹配的资本市场服务体系,服务住房品质提升和企业转型发展,促进金融与房地产良性循环。

《意见》明确,改革房地产开发融资方式,推动从依赖主体信用向基于项目情况转变,一视同仁满足不同所有制房地产开发企业合理融资需求,并提出以下五方面具体举措:支持上市房地产开发企业再融资;支持上市房地产开发企业并购重组;支持房地产开发企业发行公司债券和资产支持证券(ABS);推动不动产投资信托基金(REITs)高质量发展;持续推进不动产私募投资基金试点工作。

市场分析人士认为,稳健推进商业不动产REITs发展,有助于盘活存量资产、扩大有效投资,提高直接融资比重,更好地服务高质量发展大局。还有利于支持构建房地产发展新模式,企业将成熟资产推向资本市场后,能够打通资

金回笼渠道,构建良性资产循环,形成从传统“开发商”向“资产管理者+服务商”转型的内生动力。

58安居客研究院院长张波表示,此次政策的核心变化,是房地产开发企业融资底层逻辑的切换,推动融资从依赖企业主体信用,转向基于具体项目的资产与现金流质量。过去,房地产开发企业融资更多看集团规模与品牌信用,一旦主体出现风险,容易引发全链融资收紧。未来,融资评判的重心将转移到项目本身,优质项目将获得资金支持。同时,“一项目一议”也从侧面推动了“好房子”的发展。

推动加快构建房地产发展新模式

同日,金融监管总局会同相关部门改革完善房地产融资制度,印发了《商品住房开发贷款管理办法(试行)》《个人住房贷款管理办法(试行)》《商业地产贷款管理办法(试行)》《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行)》。

严跃进指出,金融监管总局多项政策与证监会资本市场支持措施形成合力,从银行贷款和资本市场两条路径同步发力,为房地产行业提供了多维度融资支持,这标志着房地产发展新模式在融资配套制度方面迈出了实质性步伐,有助于进一步稳定市场预期,促进行业健康发展。

“8月28日,住建部门、央行及金融监管等多部门从多维度密集出台系列政策,其核心关键词为房地产发展新模式。”严跃进总结道,无论是预售制度与现房销售的改革,还是商业银行贷款(尤其是个人按揭)的优化,抑或资本市场对房企融资的支持,其背后均以房地产发展新模式为统领,旨在助力行业转型。

首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长、北京市房地产法学会副会长赵秀池认为,本轮一揽子政策的核心信号有三:一是通过顶层设计进行制度重构,央行、住房城乡建设部等核心部门同步发力,覆盖销售、信贷、融资全链条,不是短期刺激,而是为“十五五”规划提出的房地产发展新模式打地基。二是终结“烂尾楼”风险,核心机制是资金全程闭环管理。从源头保障“所见即所得,交房即交证”。三是倒逼行业转型,开发商必须靠产品和质量竞争,过去高杠杆、快周转的模式被彻底终结,未来行业发展将更稳健。

“从需求侧而言,系列政策将提振市场信心,释放刚性、改善性住房需求,有利于平衡供求关系,促进房地产市场回暖。”赵秀池称。

财发布

三部门规范限售股个人所得税政策

为规范转让上市公司限售股个人所得税政策,近日,财政部、税务总局、中国证监会联合发布《关于规范转让上市公司限售股个人所得税政策的公告》(以下简称《公告》)。

根据《公告》,个人转让上市公司限售股取得的所得,按照“财产转让所得”,适用20%税率缴纳个人所得税。

《公告》所称限售股包括《财政部 国家税务总局 证监会关于个人转让上市公司限售股所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税〔2009〕167号)第二条规定的限售股,以及其在解禁日后孳生且在本公告实施后办理股权登记的送、转股。

限售股发生送、转、缩股的,证券登记结算公司应当依据送、转、缩股比例对限售股成本原值进行调整。

上市公司应当按照《财政部 国家税务总局关于证券机构技术和制度准备完成后个人转让上市公司限售股有关个人所得税问题的通知》(财税〔2011〕108号)规定,在向证券登记结算公司申请办理股份初始登记时,申报由个人限售股股东提供的有关限售股成本原值详细资料,以及会计师事务所、税务师事务所等中介机构对该资料出具的鉴证报告。

《公告》实施后,上市公司申请办理股份初始登记时未按规定申报限售股成本原值的,个人转让限售股时,证券机构按照限售股转让收入全额,适用20%税率,计算预扣预缴个人所得税。预扣预缴税款后,纳税人可按照《公告》规定办理清算申报。

《公告》实施前,上市公司已办理完成股份初始登记且未申报限售股成本原值的,在《公告》实施后,个人转让限售股时,证券机构预扣预缴个人所得税,可按照限售股转让收入的15%核定成本原值及合理税费。预扣预缴税款后,纳税人应当按照《公告》规定办理清算申报。

纳税人按照限售股实际转让收入与实际成本计算出的应纳税额,大于证券机构已扣缴税额的,或者小于证券机构已扣缴税额且申请退税的,应当在转让限售股次年6月30日前,向主管税务机关提供限售股成本原值等相关资料并办理清算申报,多退少补税款。

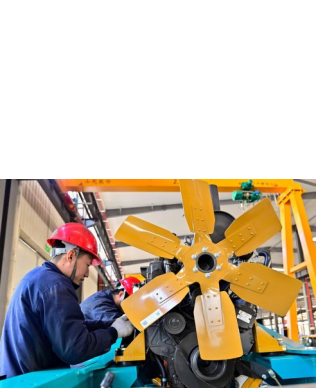
个人转让全国中小企业股份转让系统挂牌公司(以下简称“挂牌公司”)、北京证券交易所上市公司原始股缴纳个人所得税,依照《公告》规定执行。

《公告》实施前,挂牌公司已办理初始登记且未申报成本原值的原始股,在《公告》实施后,通过公开发行进入北京证券交易所上市交易的,证券机构预扣预缴个人所得税,可按照原始股转让收入的15%核定成本原值及合理税费。预扣预缴税款后,纳税人应当按照《公告》规定办理清算申报。 记者 李广智

微博汇

工行新疆分行协办

8月制造业PMI回升至49.8%



@财联社 8月31日,国家统计局服务业调查中心、中国物流与采购联合会公布了8月制造业采购经理指数(PMI)。其中,制造业采购经理指数较7月有较大幅度回升,行业景气度明显改善。8月中国制造业采购经理指数为49.8%,较7月上升0.6个百分点。国家统计局服务业调查中心首席统计师霍丽慧介绍,在调查的21个行业中,有16个行业采购经理指数较7月上升,制造业行业景气度得到明显改善。具体来看,制造业产需两端同步扩张,生产指数和新订单指数分别为50.4%和50.6%,较7月分别上升0.5和2.1个百分点。统计局同日公布的数据显示,8月份,非制造业PMI录得49.0%,较7月持平。从行业来看,8月份,建筑业商务活动指数为46.9%,比7月回落0.1个百分点;服务业商务活动指数为49.3%,比7月上升2.0个百分点。

我国首次实现地月双向高速激光通信

@央视新闻 近日,我国地月激光通信试验任务取得重要突破,成功在超过40万公里的地月距离上建立起双向激光链路,首次实现地月双向高速激光通信。这标志着我国空间激光通信正式从近地轨道迈入地月空间。本次试验实测月球向地球回传数据速率可达100兆比特每秒。以往通过传统微波链路传回一张8K超高清月球全景照片,需耗时四五分钟。依托本次建成的激光通信链路,同等数据仅需约12秒即可完成传输,传输速度提升数十倍。“目前地月之间的‘信息高速路’已经打通,未来我们将会获取更多、更有原创价值的科学数据。”空间应用中心研究员、激光通信试验科研团队负责人杨雷表示,相关技术还将为我国载人登月、月球科研站建设和深空探测提供高速信息传输的新手段。



全球最大吨级环轨式起重机在徐州下线



@新浪财经 近日,徐州经开区徐工机械建设机械分公司厂区内,由徐工集团联合中石化储运公司共同研制的全球首台最大吨级环轨式起重机(14000吨级)在这里完成总装下线。这台“大国重器”实现一次站位、一种臂长即可完成“华龙一号2.0”核电双岛所有模块吊装,标志我国成为全球首个拥有该类核电全模块一体化吊装自主装备能力的国家。据了解,此次下线的14000吨级环轨式起重机融合了超大型结构力学、AI视觉与激光雷达防碰撞、数字孪生等前沿技术,独创电动直驱技术,满足更多模块的吊装需求,降低采购成本,实现综合节能30%以上、运行效率提升25%,核心部件国产化率超90%,既能服务于国家核电重大工程,也能为石化炼化、海洋工程等大型模块化吊装提供新的装备支撑。

今日评

工行嘉兴分行协办

警惕冒用监管名义的新型诈骗

□彭江

近期,有不法分子非法收集分险红、长期储蓄和保障型保单信息,通过电话、社交软件等方式联系消费者,并冒用金融监管部门名义发布虚假信息,实施新型“退保”诈骗。对此需要引起警惕。

骗局抓住了普通消费者对金融监管部门的信任心理,冒充“监管业务经办人”,谎称金融消费者目前持有保单所属的保险公司因涉及大量投诉,已被金融监管部门安排第三方保险公司接管。

骗子打着“根据金融监管部门要求”的幌子与金融消费者取得联系,自称将提前终止金融消费者在该保险公司的保单服务。一旦获取金融消费者的信任,不法分子便要求消费者向所谓监管指定的第三方机构缴纳一笔费用,许诺原保单全部保费将一次性退回,谎称由第三方全程监督

退费流程。不少金融消费者因对监管职能不熟悉,被这套看似“正规可信”的说辞蒙蔽,一步步落入圈套,遭受财产损失。

在此要提醒广大金融消费者:金融监管部门从未授权、委托或批准任何单位、机构或个人,以“提前终止保单”“提前缴清保费”“退保”等名义,面向社会公众开展上述个人保险业务。金融监管部门履行监督管理职责,不直接办理保险、理财等经营性业务,不会委托第三方机构代办退保退费,更不会与普通消费者发生任何资金往来。不存在所谓监管指定收款账户,也不会通过微信群、社交软件开展资金清退。凡是打着监管旗号,要求群众转账缴费、办理提前退保手续的,均为诈骗。

金融消费者需要擦亮眼睛,守住资金安全底线,在办理金融业务时认准持牌机构官方渠道。对陌生来电、社交平台推送的所谓“退费、回款、低息贷款、保本高收益”等信息,要多一分警惕。切勿泄露身份证、银行卡、验证码等信息;不点开

陌生链接,不下载不明软件,不向陌生账户转账。遇到保单纠纷,请直接联系保险公司官方客服,通过正规投诉调解渠道维权,对非官方渠道发布传播的信息,要提高警惕、仔细辨识,切勿随意点击或者打开陌生人通过微信发送的所谓第三方保险公司收款码,谨防上当受骗。

一旦遭遇诈骗或发现涉嫌违法犯罪线索,应及时向公安机关报案,如实反映相关情况;同时注意留存证据,配合公安机关开展案件侦查,尽可能挽回损失。切勿轻信网上所谓“网警”“黑客”,避免二次受骗。

每起诈骗案件的背后,都伴随着家庭财产损失。面对不断翻新包装的各类金融诈骗,监管部门加大打击力度责无旁贷。相关监管部门要强化动态监管、打击信息黑产,持续做好投资者教育工作,做实反诈预警,加大宣传力度、强化教育普及,针对重点领域、重点人群拓宽宣传渠道,不断提升群众对各类“改头换面”的金融诈骗的识别能力,让金融诈骗无处遁形。