

40余城首套房贷款利率下限进入“3时代”

尽管LPR已连续8个月保持不变,但在首套房贷款利率政策动态调整机制下,越来越多城市调降了首套房贷款利率。据中指研究院统计数据显示,目前已经有40余城市房贷利率进入“3时代”。

与此同时,多个城市房地产价格持续回暖,引发市场关于房贷利率调整的担忧。近期,部分研究机构明确提示,受首套房贷款利率政策动态调整机制的影响,当前房价持续环比回暖的二、三线城市接下来或将面临房贷利率重新上调。

对此,中指研究院市场研究总监陈文静对记者表示,短期来看,市场销售回暖持续性不足,多个城市二手房价格仍处下跌通道,或进一步影响新房价格预期,短期内,各城市房贷利率上调的预期并不强烈。



多地加入下调队伍

今年以来,加入首套房贷款利率下调队伍的城市持续增加。据中指研究院最新监测数据,今年以来,已有太原、金华、郑州、珠海、石家庄、沈阳、衢州等40多个城市调整首套房贷款利率下限至4%以下。

4月份以来,南平、马鞍山、衢州、驻马店、沈阳等多个城市首套房贷款利率降低。其中,部分城市的首套房贷款利率年内已经多次下调。例如,今年沈阳首套房贷款利率下调两次,先从41%降至39%,近期调整后进一步降至38%。

贝壳研究院发布的数据显示,2023年4月份,重点监测的百城首套房主流房贷利率平均为4.01%,较上月微降1个基点;二套主流房贷利率平均为4.91%,与上月持平。4月份首套和二套房主流房贷利率较去年同期分别回落116个基点和54个基点。

南平市某国有大行工作人员对记者表示,自今年4月份起,南平市下调首套住房商业性个人住房贷款利率下限至3.8%。衢州某银行支行工作人员也对记者表示,二手房的首套房贷款利率下限已由41%降至3.8%。

但与此同时,在北京、上海、广州等一线城市,多家银行二手房首套房贷款利率仍保持在4%以上。

对于未来房贷利率走势,业内几乎达成共识。诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪表示,考虑到当前贷款利率已经处于较低水平,加之一季度信贷投放较快,短期内房贷利率将维持“按兵不动”的态势。由于首套房贷款利率政策动态调整机制仍然继续执行,预计仍将有符合规定的城市跟进下调。

陈文静表示,4月以来,随着前期积压需求释放后,购房需求释放动能减弱,基本面较弱的城市市场调整压力增加,房价上涨动力亦走弱,短

期价格仍有下跌预期。短期内符合条件的城市有望下调首套房贷款利率下限,此前已经下调房贷利率下限的城市,也存在进一步下调的空间。

二季度房地产市场将保持平稳态势

今年一季度房地产市场出现复苏迹象。4月15日,国家统计局发布数据显示,3月份,70个大中城市中,商品住宅销售价格的城市个数增加,各线城市商品住宅销售价格环比上涨,一线城市商品住宅销售价格同比上涨,二、三线城市同比降幅收窄。

东方金诚首席宏观分析师王青表示,一季度,房地产市场持续回暖主要有三个原因:首先,年初以来,回升向上的经济大环境带动市场对楼市信心增强。其次,包括房贷利率下调政策在内,去年以来各项支持政策逐步发力显效,也在带动市场需求升温。第三,一季度商品房销量环比增加明显,不排除是一些前期积压需求集中释放所致。

不过,进入4月份后,部分城市成交量开始有所回落。中指研究院数据显示,4月份,百城商品住宅周均成交规模相比3月份下降约两成,但各周同比仍保持增长。2023年第16周,百城商品住宅成交490.25万平方米,环比上涨4.72%,同比增长近三成。

二季度房地产市场的走势如何?关荣雪表示,在一季度需求大规模集中释放后,4月份,市场热度开始减退,这一轮回暖的持续性略显不足。接下来房地产市场逐渐从“强复苏”迈入“稳恢复”阶段,预计4月份成交规模将会低于3月份。

王青表示,进入4月份以来,高频数据显示30个大中城市每日商品房销量环比有所转弱,不排除季节性原因,同时也表明,好转势头能否延续还需谨慎判断,综合来看,二季度房地产市场回升势头可能弱于一季度。 据《证券日报》

赶超车厘子 榴莲当选进口水果“顶流”

在上海的进口水果市场上,站在刚刚运抵中国的菲律宾榴莲旁,菲律宾驻华大使吉米满怀信心地向大家做起了推销,“菲律宾榴莲品质有保障,不甜不要钱!”

今年1月7日,中国海关总署正式公告,允许符合相关要求的菲律宾鲜食榴莲进口。进入4月,菲律宾榴莲今年第一个产季尚未结束,就有大量榴莲通过空运和海运进入中国。

榴莲,果肉金黄、香味浓郁、口感绵密,已经成为了中国消费者的新宠。目前,中国已成为仅次于印度尼西亚和马来西亚的全球第三大榴莲消费国。中国自身几乎不产榴莲,依靠进口来满足消费需求。此前已有泰国和越南的鲜食榴莲以及马来西亚冰冻榴莲获准进入中国市场。

“之前,中国消费者热捧车厘子。车厘子每年的进口量达2万多集装箱,”上海沃农进出口有限公司总经理王建军告诉记者,“如今,榴莲是进口水果中,唯一进口量赶超车厘子的。去年鲜食榴莲的进口量就已达到4万多个集装箱。中高收入家庭是消费主力。”

中国榴莲市场迎新“玩家”

4月7日,第一批菲律宾榴莲空运抵达上海,这意味着菲律宾新鲜榴莲对华出口的正式启动。4月20日,海运的榴莲也抵达中国市场。

菲律宾榴莲进口商都乐中国市场总监王娜告诉记者,2022年底,在获知菲律宾新鲜榴莲即将准入门槛的消息后,公司便第一时间派团队前往菲律宾实地进行考察,在10余种主流菲律宾榴莲品种中,选择了黄金普雅榴莲进入中国市场。

中国市场上不乏进口榴莲,在菲律宾榴莲入华前,泰国的金枕、马来西亚的猫山王等是中国消费者耳熟能详的榴莲品种。

王建军告诉记者,菲律宾榴莲种植的总量并不像泰国、越南那么大,种植水平相对原始一点,外表可能有些皮毛,不那么漂亮,“但是它的口感非常好,而且上市时间和泰国榴莲完美错开。”

据王建军介绍,此次都乐引入的黄金普雅榴莲产季在每年的2-4月以及8-10月,正好可以弥补泰国金枕榴莲的空窗期。

一位榴莲经销商告诉记者,泰国的金枕主要是每年的3-6月底上市,马来西亚的猫山王则要到每年的11、12月左右才上市,而且马来西亚猫山王多是液氮冷冻运输,并非鲜食榴莲。

记者在现场看到,都乐黄金普雅榴莲的果肉较红。有现场品尝者表示,口感则比泰国的金枕要浓郁。

至于是否会在中国市场上形成竞争,王建军并不认同。除了上市时间错峰外,王建军表示,当前菲律宾榴莲的售价与泰国、马来西亚、越南的榴莲相比有一定优势。他预计,公司的菲律宾榴莲年度成交量可达2000吨。

2022年,榴莲在中国进口水果金额中,稳居第一位,达40.3亿美元,进口量达到82.5万吨,相比2014年增长了将近两倍;而车厘子2022年的进口

额为27.7亿美元,进口数量为36.7万吨。另据海关数据显示,2015年至2022年间,中国鲜食榴莲进口量复合增长率达17%。

中国与RCEP成员农产品贸易火热

从柬埔寨龙眼,到越南百香果,再到菲律宾榴莲,越来越多周边国家的水果走进中国市场,走上了中国消费者的餐桌。这背后离不开《区域全面经济伙伴关系协定》(RCEP)的助推。

2022年1月1日,RCEP正式生效。当时,率先在已正式提交核准书的10国生效实施,即文莱、柬埔寨、老挝、新加坡、泰国、越南6个东盟成员国和中国、日本、新西兰、澳大利亚4个非东盟成员国。一年多来,RCEP陆续在韩国、印尼等成员国生效。

RCEP区域是全球重要的农业生产地,汇聚了全球主要的大米、棕榈油、橡胶、水产品等生产地。因此,生效一年多来,中国与RCEP成员国之间的农产品贸易热火朝天。

公开资料显示,我国对东盟农产品零关税比重为92.8%、澳大利亚91.5%、新西兰92.0%、韩国88.2%、日本86.6%;东盟各国对我国农产品零关税比重在61.3%至100%之间,澳大利亚98.5%、新西兰96.1%、韩国62.6%、日本57.8%。

据中国商务部12日消息,菲律宾日前已向东盟秘书长正式交存RCEP核准书。根据规定,RCEP将于6月2日对菲律宾生效。这标志着RCEP将对15个成员国全面生效,全球最大的自贸区将进入全面实施的新阶段。

商务部国际贸易经济合作研究院亚洲研究所副所长、研究员袁波对记者表示,“达成RCEP后,在之前没有自由贸易协定安排、关税壁垒水平相对比较高的成员之间,‘贸易创造’效应会比较明显。”

协定生效后,区域内90%以上的货物贸易将逐步实现零关税。其中,我国与东盟、澳大利亚、新西兰之间的立即零关税比例将超过65%。

值得注意的是,由于中国与东盟已有自贸协定安排,因此在RCEP基础上又可新增关税优待产品。

以菲律宾为例,在中国对东盟成员国关税承诺表中,榴莲在RCEP生效第一年,基准关税从此前的20%立即降为0;菲律宾对部分医药产品、塑料及制品、硫化橡胶、钢铁制品等,中国对菠萝罐头、菠萝汁、椰子汁、胡椒等进一步降低关税。

吉米告诉记者,很高兴RCEP对菲律宾将正式生效,在享受到关税的减让后,希望不仅仅是菲律宾水果,还有更多的菲律宾产品能够进入中国市场,这对菲律宾的生产者和中国的消费者来说都是双赢的局面。

商务部国际贸易经济合作研究院此前发布的《RCEP对区域经济影响评估报告》显示,到2035年,RCEP将带动区域整体的实际国内生产总值、出口和进口增量分别较基准情景累计增长0.86%、18.30%和9.63%,出口和进口累计增量规模将分别达到8571亿美元和19837亿美元。在全球层面,到2035年,RCEP将带动世界实际GDP和进出口贸易分别较基准情景累计增长0.12%和2.91%。 来源:第一财经

文明健康 有你有我

WEN MING JIAN KANG YOU NI YOU WO



共筑新风——守望相助

青岛市精神文明建设委员会办公室