

# 一线城市陆续官宣“认房不认贷”落地加速



首个一线城市官宣执行“认房不认贷”。8月30日，广州市人民政府办公厅优化房贷套数认定标准，明确居民名下在当地无成套住房的，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信贷政策执行，此举标志着“认房不认贷”将正式在广州启动。不过，由于距离政策官宣时间较近，多家广州地区银行表示已接到通知，但距离落地实施尚需一段时间。

自三部门官宣推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施后，多地陆续传出“认房不认贷”的消息，不过经核实均无进展。在分析人士看来，广州是一线城市中，第一个明确实施“认房不认贷”政策的地区，具有较强的示范作用，预计后续将有更多一线城市和其他城市主动选择实施“认房不认贷”政策。

## 广州执行测算

	之前 >>	实行“认房不认贷”	<< 之后
首套房	首付比例30% 房贷利率4.2%		300万元总价的房屋首付门槛可降低至90万元
二套房	首付比例70% 房贷利率4.8%		月供利息也会执行首套房标准，降低0.6个百分点

## 广州官宣执行

“认房不认贷”政策将正式在广州启动。8月30日，广州市人民政府办公厅发布的《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》指出，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。

政策执行时点以8月18日为界，8月18日0:00前签订个人住房贷款合同的，按原政策执行。8月18日0:00后签订个人住房贷款合同的，按新政策执行。

不过，由于距离通知发布的时间较近，多家银行表示，刚接到通知，距离落地实施尚需一段时间。广州地区某银行内部人士透露，刚接到通知，目前正在研究。

银行网点方面，某国有大行广州某支行网点房贷经理表示，政策刚下发，分行正在沟通制定细则，具体执行还需要时间。另一家国有银行广州某支行网点房贷经理也透露，目前暂未接到分行“认房不认贷”的通知，政策下达和银行执行有个过程，距离落地尚需一段时间，后续若有进展会及时对外公布。

“此次广州打响了全国‘认房不认贷’的第一枪，也是一线城市率先作出政策调整的例子，信号意义非常强”，易居研究院研究总监严跃进表示，这是2017年以来一线城市政策放松力度最大的政策，充分体现了一线城市供求关系发生了重大的变化，一线城市对购房政策作出了极其宽松、积极优化调整的动作导向，客观上直接降低了广州地区首付比例和房贷利率，对于刺激购房需求具有积极作用。

“新政后购房门槛及月供利息将大幅降低”，诸葛数据研究中心首席分析师王小媞指出，根据广州目前执行的情况，广州首套房首付比例30%，房贷利率4.2%；二套房首付比例70%，房贷利率4.8%；实行“认房不认贷”后，300万元总价的房屋首付门槛可降低至90万元，以往需要210万元；月供利息也会执行首套房标准，降低0.6个百分点。

## 其他一线城市预计将跟进

广州官宣执行“认房不认贷”是响应三部门号召的体现。据了解，近日住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施。

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。

此后，广州、深圳陆续传出开始执行“认房不认贷”的消息，如今广州已官宣，深圳及其他一线城市情况如何？

北京商报记者从北京、上海、深圳银行网点处获悉，上述城市仍按原政策执行，暂未有调整。某股份制银行北京个贷部门人员表示，“目前北京地区尚未有政策出台，仍按照‘认房又认贷’执行”。上海地区某国有银行个贷部房贷经理透露，上海仍执行“认房又认贷”，只要有贷款记录无论是否结清，仍按照二套房房贷利率执行。一国有行深圳某支行房贷经理也表示，还未接到“认房不认贷”通知，仍按照“认房又认贷”政策执行。

招联首席研究员董希淼表示，“认房不认贷”作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。广州市在一线城市中第一个明确实施“认房不认贷”政策，具有较强的示范作用。预计下一步，将有更多一线城市和其他城市主动选择实施“认房不认贷”政策，更好地降低居民住房消费负担，满足居民刚性和改善性住房需求，推动当地房地产市场保持健康平稳发展态势。

“广州是一线城市首个出台政策的，这就意味着一线城市在‘认房不认贷’政策上真正做了松绑，也会促使其他三个一线城市近期加快政策出台，以更好落实‘认房不认贷’的政策内容。”严跃进认为，预计9月初其他几个一线城市也会出台相关政策，但是否会有条款调整，需要看情况。但总体上，此事已经说明，房地产政策底已经形成。

北京商报记者 李海媛

| 相关新闻 |

## 广深执行“认房不认贷”京沪什么时候跟进？

北京商报讯（记者 刘四红）紧跟广州之后，又一一线城市执行“认房不认贷”。8月30日，深圳市住房和建设局、中国人民银行深圳市分行、国家金融监督管理总局深圳监管局发布《关于优化我市个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》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，家庭成员在深圳市名下无成套住房的，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。该通知自2023年8月31日起施行。

就在当天，广州市人民政府办公厅同样优化了房贷套数认定标准，明确居民名下在当地无成套住房的，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住房信贷政策执行。

广州、深圳纷纷官宣执行“认房不认贷”，实则是响应三部门号召的体现。就在近日，住房和城乡建设部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施。

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。

自三部门官宣推动落实购买首套房贷款“认房不认贷”政策措施后，多地近日也陆续传出“认房不认贷”的消息，但经核实均无进展。此

次广州打响一线城市“认房不认贷”的第一枪后，虽然具体实施措施细则还在探讨中，但在分析人士看来，广州是首个明确实施“认房不认贷”政策的一线城市，具有较强的示范作用，预计后续将有更多一线城市和其他城市主动选择实施“认房不认贷”政策。

果不其然，当日深圳就跟进了出台了该政策。对此，易居研究院研究总监严跃进评价，继广州之后，深圳的发布具有非常好的导向，一方面说明一线城市近期都可能出台“认房不认贷”政策。另外从深圳政策来看，其并未划分市区、郊区等差异化的分类，且政策表述与三部门原文一致，就说明实际上“认房不认贷”政策在执行中具有非常清晰的导向，即无论是市中心还是郊区都可以采取，而这也影响到整个城市的房屋买卖。

此外，深圳、广州出台这一政策，信号意义非常强。“我们认为，四个一线城市都有可能出台系列政策，包括北京、上海两个城市，近期也会加快出台。后续，我们可根据一线城市的系列政策积极做策略调整，尤其是要关注到房屋交易市场，接下来会有一波比较大的一个提振。”严跃进提到，此类政策出台，客观上有助于稳定市场预期，也说明一线城市政策放松已是必然，对全国市场有非常好的预期引导作用。调整之后，将直接降低首付比例和房贷利率，对于刺激购房需求具有积极的作用。

严跃进预计，“认房不认贷”政策放松路线是广州、深圳、北京、上海，且在9月初前政策基本会落实到位，这也标志着新一轮加杠杆政策周期开启。待一线城市这一政策全部落实后，预计还有大招。

# 55家公募交半年答卷 费率改革促使公募基金竞争加剧

上市公司半年报披露期已近尾声，部分机构的基金子公司上半年成绩也随之“出炉”。截至8月30日，全市场共有55家公募上半年业绩曝光，总体来看，公募整体净利润较2022年同期数据小幅下滑。在业内人士看来，上半年基金公司业绩整体出现下滑，主要是受到宏观市场环境变化的影响，下半年，在市场持续变化、基金费率改革推进的背景下，公募基金行业也将迎来更多机遇与挑战。

## 整体营收净利双降

伴随上市公司2023年半年报持续披露，各家基金公司上半年的成绩也相继揭晓。据北京商报记者不完全统计，截至8月30日20时，已有广发基金、华夏基金、南方基金等55家公募上半年成绩单“出炉”，总体来看，上述公募累计实现净利润172.91亿元，较2022年同期的180.21亿元数据小幅下滑。同期，上述公募平均净利润为3.14亿元，同比基本持平。

从营业收入来看，在部分基金公司未披露营收数据的基础上，数据可统计的49家基金公司总营业收入达505.47亿元，较2022年同期的514.24亿元同比减少1.71%。平均营业收入为10.32亿元，较2022年同期的10.57亿元数据小幅度下滑，同比减少2.37%。

“上半年部分公募基金的业绩表现较为平稳，可能是公募基金逐渐适应当前市场的

投资风格与运行特征，净值管理逐渐倾向于稳健。”财经评论员郭施亮表示。

前海开源首席经济学家杨德龙则指出，上半年基金公司业绩出现下滑但下滑幅度相对较小，主要还是受到整体宏观市场环境趋势的影响。在上述背景下，上半年基金规模增长较少，进而影响基金业绩变化幅度。

## 马太效应加剧

而就净利润具体情况而言，头部公募和中小公募仍存在明显的马太效应，且两者之间的差距已逐步拉大。

据北京商报记者统计，当前已披露相关财务数据的公募里，易方达基金、工银瑞信基金、广发基金、华夏基金、富国基金2023年上半年净利润均超10亿元，分别为16.17亿元、12.84亿元、12.15亿元、10.75亿元以及10.65亿元，其中广发基金、华夏基金均实现同比增长，另一方面，也有南方基金、招商基金的上

半年净利润逼近10亿元，分别为9.85亿元、8.92亿元。

但与此同时，也有部分头部公募的净利润出现同比下滑的情况。数据显示，包括易方达基金、景顺长城基金、兴证全球基金、银华基金、招商基金、博时基金、交银施罗德基金在内的多家头部公募在2023年上半年净利润同比均有不同程度的下滑，降幅均在15%以内。其中，长城证券半年报中指出，景顺长城基金的净利润同比下滑主要系受市场行情影响，管理规模保持稳定但经营业绩有所波动。而市场行情表现对于中小型公募业绩的影响进一步扩大，甚至还有多家机构出现净利润亏损的情况。其中，中海基金、兴银基金、国海富兰克林基金、长信基金、瑞达基金、东吴基金、富安达基金、光大保德信基金、中金基金的净利润同比均跌超20%。

针对上述机构净利润大幅下滑甚至亏损的具体原因，北京商报记者采访部分机构。中海基金内部人士回应表示，中海基金业务构成中，权益类产品占比较高，受2023年上半年市场震荡影响，权益类产品保有规模较上年同期减少近20%。上述情况也影响了公司上半年的经营业绩。

郭施亮则表示，部分公募基金仍未摆脱亏损局面，主要与同期市场环境变化有关，也可能与公募基金资产管理能力不强、风险控制水平不高等因素有关，影响基金公司业绩表现。

## 公募竞争或加剧

不过，震荡市下，也有中小型公募打了漂亮的“翻身仗”。例如，2023年上半年，国金基金的净利润为929.57万元，同比大增1207.78%。同期，中邮创业基金、方正富邦基金、华富基金、东兴基金的净利润也达7098.42万元、2613.79万元、2569万元、1502.71万元，同比分别增长100.38%、76.02%、107.01%、638%。但整体来看，净利润数值与头部公募仍有较大差距。

那么，上述部分基金公司净利润同比大涨可能有何原因？东兴证券半年报指出，东兴基金上半年成绩得益于管理规模的快速上涨。长城证券半年报也指出，长城基金上半年净利润同比增长达93.06%主要与公司基金管理规模同比增长有关，带动同期经营业绩提高。

在某公募分析人士看来，市场行情的好转和投资者信心增强可能导致基金规模增长，从而提高管理费收入，成为净利润同比大涨的原因。其次，基金公司的投资策略和业绩表现若受到市场认可，也会吸引更多市场资金流入。此外，基金公司运营能力和管理水平的提升也是因素之一。

展望下半年，部分基金公司已透露其发展计划。东兴证券半年报指出，未来东兴基金将充分发挥自身特色优势、补足薄弱点，加快权益类

业务布局，推动固收产品进一步扩大规模。投研方面，则要丰富和完善适合东兴基金现阶段发展、适合市场需要的个性化产品布局。

前述中海基金内部人士也对北京商报记者表示，下半年公司将强化投研团队建设，提升整体业绩稳定性。拓展新产品与业务，积极探索创新型产品，以满足不同投资者的配置需求；此外，通过深耕渠道，进一步深入拓展产品合作机会，主动加强渠道维护与客户陪伴；降低公司运营成本，提高运营效率。进一步优化公司内部运营流程。

而就在上半年接近尾声、下半年拉开序幕之际，基金行业一项重磅改革新鲜出炉，伴随着费率改革落地，下半年基金公司业绩可能如何变化也成市场关注焦点。杨德龙直言，费率改革可能对基金公司的营业收入情况造成冲击。若下半年基金发行规模无法快速增长，则相关基金公司业绩变化可能不大甚至同比减少。

郭施亮则认为，费率改革将促使公募基金竞争加剧，还利于投资者，同时，也会提升基金的吸引力，预计2023年全年基金公司业绩变动情况仍将保持平稳。

前述公募分析人士总结称，2023年下半年基金公司业绩可能会有所变化。相关业绩走势可能受到市场行情、经济形势和投资者情绪等多种因素的影响。随着市场不断发展、费率改革的推进，公募基金行业也将迎来更多机遇和挑战。

北京商报记者 李海媛 郝彦