

# “以旧换新”出重拳：买车“零首付”

汽车贷款政策大松绑 自用汽车和新能源汽车贷款发放比例最高可达100%



4月3日，中国人民银行官网发布消息，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，推动汽车以旧换新，近日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于调整汽车贷款有关政策的通知》(以下简称《通知》)。根据《通知》，自用传统动力汽车、自用新能源汽车贷款最高发放比例，从原先的80%、85%调整为由金融机构自主确定。

## 贷款比例银行自定 自用汽车最高可全额贷

人民银行、原银监会2017年发文规定，自用传统动力汽车、自用新能源汽车贷款最高发放比例分别为80%、85%，《通知》将这一比例调整为由金融机构自主确定，贷款最高发放比例可达到100%，即按所购汽车价格全额发放。商用传统动力汽车贷款最高发放比例为70%，商用新能源汽车贷款最高发放比例为75%，二手车贷款最高发放比例为70%。

业内人士表示，首付比例越低，买车门槛越低，就能让更多消费者尽快买车，促进汽车销量，拉动经济发展。《通知》对汽车市

场和汽车消费金融市场都是重大利好。预计短期内会有一波购车和换车潮。

“这是新政策，尚未接到总行的调整通知。目前还是按照新能源车最多可贷85%，传统动力最多可贷80%的比例执行。”4月9日，一国有大行工作人员向记者介绍。

## 适当减免违约金 降低以旧换新成本

《通知》鼓励金融机构结合新车、二手车、汽车以旧换新等细分场景，加强金融产品和服务创新，适当减免汽车以旧换新过程中提前结清贷款产生的违约金，更好支持合理汽车消费需求。

业内人士认为，中国汽车行业已经由

增量市场向存量市场转变，市场上买第二辆车和增购的车主的比例，要大于买第一辆车的车主。对车主在以旧换新过程中产生的违约金可以适当免除，可以消除车主以旧换新的后顾之忧，鼓励消费者以旧换新买新车。

《通知》中还要求，各金融机构在依法合规、风险可控前提下，结合本机构汽车贷款投放政策、风险防控等因素，根据借款人信用状况、还款能力等，合理确定汽车贷款具体发放比例、期限和利率；切实加强汽车贷款全流程管理，强化贷前审查和贷后管理，持续完善借款人信用风险评价体系和抵质押品价值评估体系，保障贷款资产安全，严防贷款资金挪作他用。

徐晶

# 财智



理财热线：66988519 开启财富生活

E-mail: qdrb0532@126.com

## 新闻资讯

为减缓自身流动性压力

## 银行优化“零钱组合”理财

近期，多家银行“零钱组合”理财产品密集调整。主要内容包括：暂时不向新客户提供“零钱+”“活钱+”产品服务，暂停向新客户提供“活期富”签约服务，调整“日日宝”的单客户单自然日最大快赎额度等等。

“零钱组合”理财产品是银行将多个货币基金或者现金管理类理财产品组合形成的一种投资理财产品，申赎灵活且可以根据投资的基金或理财产品数量及金额进行大额赎回。

业内人士认为，一方面，通过调整产品的快赎额度和其他相关规则，能极大减缓银行自身流动性压力，确保业务的稳健运营，同时更好地符合监管要求。另一方面，通过调整产品结构和服务方式，银行能更好地满足投资者多元化的需求，提升客户满意度，增强产品的市场竞争力。优化改造后的“零钱组合”理财产品可能会更加注重风险管理及资产配置，有助于提升产品的稳健性和可持续性，增强投资者对产品的信心，预计未来还将有更多银行跟进调整。

长期投资回报率降至4.5%

## 上市险企集体调降

险企时隔七年再次集体调降。在陆续公布的2023年年报中，中国平安、中国人寿、新华保险、中国太保、阳光保险等险企下调长期投资回报率、风险贴现率等经济假设。整体来看，上市险企将长期投资回报率从5%下调至4.5%，风险贴现率由10%-11%不等下调至8%-9.5%不等。值得一提的是，上市险企一轮集体调整经济假设还是在2017年。

业内人士认为，受市场利率下行、资本市场波动等因素影响，上市险企实际投资收益率表现持续承压，与投资收益率假设的偏差逐步加大，上市险企基于市场环境变化调整经济假设，此举不仅能够提高保险公司评估价值的可信度，也有利于其长期稳健经营。

# 金价狂飙 银行理财产品“恋上”黄金

固收类理财产品和存款产品挂钩黄金 满足不同投资者的风险偏好和收益需求

交易所的黄金Au9999、黄金ETF、黄金场外期权等挂钩黄金的衍生金融工具来增强其稳健性。

目前，招银理财发行了一款“招睿焦点联动稳健黄金二元看涨2号”固收类理财产品，于3月21日发售。这并非是招银理财首次推出此类产品，今年1月，招银理财官微发布消息，拟推出一款典型的黄金理财产品“目标盈稳金2号”，底层资产配置为80%固收类、10%黄金、10%量化中性，该产品为中风险等级。招银理财方面表示，黄金与大多数资产呈现负相关，与债券呈正相关，加入投资组合有助于提升风险调整后收益。

业内人士表示，“固收+黄金”产品结合了固定收益资产和黄金类资产的优点，既能够提供相对稳定的收益，又能够抵御市场风险，满足了不同投资者的风险偏好和收益需求。

## “存款+黄金”收益波动有保障

在理财子公司加大布局黄金资产的同时，银行方面也开始持续“掘金”。近期，招商银行、兴业银行、浙商银行等银行发售了多只挂钩黄金的结构性存款产品，投资期限在7-360天之间。

以招商银行为例，该行4月7日起售的“点金看跌三层区间周周存”结构性存款产品，投资期限分为7天，预计到期利率分为下端、中端、上端三档，分别为1.55%、2.4%、2.35%。

亮眼，截至3月12日，产品成立以来年化收益率6.6%，近一月年化收益率10.98%。在底层资产配置方面，该产品以不低于80%投资于固定收益类资产，获取稳定的票息收入。按照15%的中枢配置挂钩黄金的ETF基金等，在黄金上涨时争取获得更高弹性收益。

业内人士表示，“固收+黄金”产品结合了固定收益资产和黄金类资产的优点，既能够提供相对稳定的收益，又能够抵御市场风险，满足了不同投资者的风险偏好和收益需求。

## “存款+黄金”收益波动有保障

在理财子公司加大布局黄金资产的同时，银行方面也开始持续“掘金”。近期，招商银行、兴业银行、浙商银行等银行发售了多只挂钩黄金的结构性存款产品，投资期限在7-360天之间。

以招商银行为例，该行4月7日起售的“点金看跌三层区间周周存”结构性存款产品，投资期限分为7天，预计到期利率分为下端、中端、上端三档，分别为1.55%、2.4%、2.35%。

徐晶

## “固收+黄金”风险与收益兼顾

据了解，理财子公司推出的挂钩黄金的理财产品仍以“稳健”为主，多是“固收+黄金”理财产品。配置策略上，产品“以债类资产打底”，同时，通过使用上海黄金

水涨船高的金价，让不少银行、理财子公司开始提升产品“含金量”。日前，招银理财、光大理财等多家理财子公司推出了挂钩黄金的理财产品，也有银行发售了多只挂钩黄金的结构性存款产品，且产品收益明显上涨。

“固收+黄金”风险与收益兼顾

据了解，理财子公司推出的挂钩黄金的理财产品仍以“稳健”为主，多是“固收+黄金”理财产品。配置策略上，产品“以债类资产打底”，同时，通过使用上海黄金

# 青岛再发楼市新政 拿“房票”兑新房

新政利于平衡市场供需关系 加速新房去存量化 业内认为：品质住宅具备市场潜力

## 增强市场流动性



今年以来，全国多地房地产政策的松绑迎来全面花开的态势。无论是广州取消120平方米以上住房限购，还是北京优化“双限”政策等，各地都在根据实际情况，调整房地产政策以激活市场。不仅如此，全国层面也在促进房地产市场健康发展，如今1月金融监管总局与住建部建立房地产融资协调机制；2月、5年期以上贷款市场报价利率下调；3月，国务院常务会议更是强调进一步优化房地产政策，有效激发潜在需求。

青岛陆续松绑的楼市政策也接踵而至。

3月初，《青岛市2024年促进房地产市场平稳健康发展若干政策的通知》发布，提出八大政策举措稳定房地产市场，推动房企转型升级。

3月底，青岛连发两条购房相关政策。其一，自2024年4月1日起，阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限；其二，自3月29日起，青岛市调整住房公积金贷款政策，提高购买首套房与二套房公积金最高贷款额度，住房公积金最高贷款额度可达115万元。政策发布后，部分银行商业贷款首套利率降至3.45%，较年初首套房4%的贷款利率下降0.55%。对于购房者来说，两项政策的发布进一步降低了购房成本，尤其是对于购买首套房的刚需客群以及以旧换新人群来说，可以有效减缓还贷压力，一定程度上提振了购房信心。

据了解，截至目前，除青岛之外，已有南昌、烟台、济宁、赣州、九江、新余、潮州、汕尾等城市，从4月1日起阶段性取消首套商业性个人住房贷款利率下限。专家解释，“不设下限”意味着可以突破差别化住房信贷政策，但是具体执行程度还要看银行。根据贝壳研究院监测显示，2024年3月百城首套主流房贷利率平均为3.59%，二套主流房贷利率平均为4.16%，均与上月持平。

除阶段性取消首套住房商贷利率下限和上浮住房公积金贷款额度外，近日发布的《青岛市2024年进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策》中，政策措施还包括推行“房票”制度、缩短产权型人才住房配售周期、优化二手房“带押过户”流程等。

据悉，青岛市实施的“房票”制度允许房屋被征收的居民持“房票”购房，同时房企也

继公积金提额、商贷降息后，青岛继续给楼市“加油”。近日，青岛出台楼市新政，首提房票流通机制、优化调整居住用地计容规则，为楼市需求释放注入流动性，并为高品质住宅建设铺路。楼市政策力度达到了新高度。

业内人士认为，品质住宅建设是托举市场回升的另一条主线，在“下力气建设好房子，在住房领域创造一个新赛道”指导下，高质量、好地段、好服务的新房项目依然具备市场潜力，这也为“因城施策”提供了新的宽松思路。

可使用“房票”兑付现金，增强市场流动性。此外，青岛还将通过金融手段支持高品质住宅项目，优化土地使用政策，缩短产权型人才住房配售周期，并盘活存量土地用于保障性住房建设，以加大保障性住房供给。这些措施预计将对青岛市的房地产市场产生积极影响，促进市场平稳健康发展。

本报楼市观察员李鹏飞认为，新政对市场起到了一定的助推作用，而之所以产生如此成效，与不少房企“旧项目加大促销，新项目平价入市”的营销策略有一定的联系。以“房票”为例，“房票”的持有人需要在限期内将“房票”进行兑换使用。在当前市场需求动能偏弱的情况下，这种定向需求更有助于加速新房存量去化，加快对市场的积极影响，来平衡市场供求关系，稳定市场预期。

对购房者而言，新政给楼市带来了积极的影响，与开发商调整策略的共同作用下，一些颇具性价比的产品将陆续推出。选择合适的时机和项目，将是置业关键所在。”李鹏飞说。

## 发力品质住宅建设

当然，市场的回升仍然依托于房企自身的生产力。近日发布的《关于优化居住用地供应和规划管理措施(第一批)》，在品质住宅建设和土地市场方面进一步激发市场活力。新政的亮点包括对住宅用地限价措施的调整、允许更长期的土地出让公告时间和

更宽松的资金压力处理方式、对阳台进深的计容标准进行改进等，共八条措施。

这八条措施，分别是丰富宗地公开信息、取消限价延长公告、缓解房企资金压力、土地提前交付使用、提升公服配套设施、丰富公共空间体系、促进首层空间利用、优化阳台空间尺度。其中，后四条针对住宅品质提升，具体措施为新建居住项目集中配建的邻里坊及社区卫生服务站、托育所、社区服务站、微型消防站，不计人容积率，在开展地价评估时不计入土地价值；与下沉空间相连的地下建筑，作为业主共享的文体活动设施使用的，其建筑面积不计入容积率；鼓励在紧邻居住小区集中绿地、活动场地的住宅建筑(低多层住宅除外)底层设置架空层，作为公共休闲、绿化等公共开放空间使用的，架空层中电梯、楼梯、门厅、设备管井、市政设备设施等必要使用空间的建筑面积不计入容积率；将阳台进深的计容标准从1.8米拓宽至2.1米，封闭式阳台进深不超过2.1米的部分，按照阳台建筑面积的一半计入容积率。

今年全国两会期间，住房和城乡建设部部长倪虹表示，在新模式下，今后要拼的是高质量，拼的是新科技，拼的是好服务，谁能抓住机遇转型发展，谁能为群众建设好房子，提供好服务，谁就能有市场，谁就能有发展，谁就能有未来。

而有关好房子，山东省也制定了更为具体的标准。去年7月，山东省住房和城乡建

设厅印发《山东省高品质住宅开发建设指导意见》，根据《意见》，高品质住宅应符合高质量发展要求，具备质量优良、安全耐久，功能优化、健康舒适，环境优美、便利宜居，设施完善、技术先进，低碳绿色、节能环保，服务精细、邻里和谐的品质，体现人文美学价值、引领美好居住发展方向，是广大群众普遍认可的“好房子”。《意见》从层高到建筑质量、从车位配比到设施配置等多个方面，为“好房子”作了详细的注解。

## “因城施策”或继续加码

据锐理数据统计，3月青岛新房成交6969套，环比上涨125.5%，成交面积约93.59万平方米，成交总金额约133.47亿元，新房成交均价14261元/平方米。其中，新建商品住宅成交533套，环比上涨128%，成交面积约65.57万平方米。

这一成绩与去年同期相比，无论是新房成交套数、成交面积还是成交总价均大幅下滑。其中成交套数同比下滑50.25%。另外，2024年一季度，青岛商品房市场累计签约282亿元，同比下滑40.3%；签约面积约198.43万平方米，同比下滑39.1%；累计签约套数14869套，同比下滑44.2%。分析其中原因，主要是去年3月市场因积压需求集中释放出现爆发式增长。

而二手房方面，据青岛贝壳研究院数据，3月青岛市二手房成交6198套，环比上涨144%，这一成交量成为近10个月以来的最高值。

锐理青岛分析师认为，对比新房和二手房成交情况来看，二手房成交量高于新房。可见，二手房市场对新房销售的冲击比较明显，目前新房销售不仅要与区域内新盘相互竞争，也要与区域内二手房抢客。与此同时，新房和二手房的价格调整刺激了部分观望的购房者入市，所以才迎来这波成交行情。

李鹏飞表示，目前房住不炒、保持房地产行业良性循环发展的基调没有变化。大量楼市宽松政策的推出，主要是受新房市场销售修复仍较为缓慢影响。在“下力气建设好房子，在住房领域创造一个新赛道”指导下，高质量、好地段、好服务的新房项目依然具备市场潜力，这也给“因城施策、一城一策、精准施策”提供了新的政策宽松思路。

吕蕾

## 楼市

上周青岛楼市成交数据公布

## 二手房持续跑赢新房

据青岛锐理数据统计显示，4月首周(4月1日—4月7日)青岛新房住宅成交703套，环比下滑70.57%，成交面积约8.83万平方米，环比下滑69.86%。由于3月底冲高，环比新房住宅下滑明显。

从区市来看，上周青岛新房住宅成交最好的区市是胶州市，成交262套，其他区市新房成交均未过百。

二手房方面，上周二手房住宅成交1609套，环比上涨10.66%，成交面积约15.91万平方米，环比上涨9.36%。二手房绝对量继续保持环比上涨趋势，而且对比新房量差进一步拉大。

按区市来看，二手房成交量最高的是黄岛区426套，其次是市北区247套、城阳区185套。年以来，城阳区、李沧区二手房成交量不相上下，城阳区成交量也持续攀升，近郊区域即墨区、胶州市也较之前两年有所增长。

## 支持合理住房消费需求

## 多地公积金政策再放宽

继北京后，广州、沈阳、苏州也于同日调整了住房公积金政策。

4月8日，广州发布公积金新政，提高了购买自住住房的最高贷款额度，且所购房为新建一星级绿色建筑或新建装配式建筑的，贷款最高额度可上浮10%；所购房为新建二星及以上星级绿色建筑的，贷款最高额度可上浮20%。同时符合多种可上浮情形的，最高贷款额度可上浮30%，上浮后最高额度为156万元。

同日，沈阳也进一步优化住房公积金提取和贷款政策，2024年4月1日至2024年9月30日期间，购买自住住房的职工本人及其配偶可申请提取住房公积金支付购房首付款。同时，放宽“商转公”贷款申请条件，将“商贷已偿还5年(含)以上”调整为“商贷已偿还3年(含)以上”。

另外，苏州市公积金中心还推出灵活就业人员参加住房公积金制度试点“乐居苏城”存贷产品。该产品是全国第二个、省内首个灵活就业人员住房公积金存贷产品，开启了以产品化缴纳住房公积金的新模式。

宗和