



购房成本再降低！ 房贷利率进入“2”字头

10月21日,中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2024年10月21日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.10%,5年期以上LPR为3.60%,均较前期下调25个基点。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

对房地产市场而言,更能反映按揭贷款利率走向的即是5年期以上LPR。作为房贷报价的参考基准,5年期以上LPR的调整会影响到购房者的房贷,即如果LPR下行意味着月供额度降低,也就是购房成本有所降低。

房贷利率进入“2”字头

目前除北京、上海和深圳的房贷利率还可能会停留在“3”字头外,全国其他城市房贷利率均已进入到“2”字头行列。

以一线城市广州为例,此前广州首套主流房贷利率为3.1%(LPR-75BP),按照10月LPR下行0.25个百分点计算,将下调至2.85%。按照100万元贷款本金,30年期等额本息方式计算,月供大约减少约135元,合计30年全部利息大约减少4.85万元。

58安居客研究院研究总监陆骑麟指出,对于购房者来说,LPR的下调最直接的好处是减少了利息支出,有效缓解了购房者的还贷负担。此外,近期

房贷政策显示首付比例不断下调,这虽可能加大购房者的月供压力,但通过降低利率来减轻其还贷负担,既能让购房者买得起房,也能确保他们有能力偿还贷款,从而有助于楼市的稳定发展。

四季度楼市暖冬行情可期

对于存量房贷而言,LPR调整后,居民的房贷利率并非即时调整。通常,房贷利率的重定价日是每年的1月1日或贷款的发放日(不同银行政策不同)。加之央行此前提及的新一轮存量房贷利率调整方案,存量房贷利率的调整将分步实现。

此前,央行已明确指示商业银行在今年10月31日前完成存量房贷利率的批量调整(当前房贷利率高于LPR-30BP的,统一调整为LPR-30BP(北京、上海、深圳等地区二套房贷款除外)),大部分存量房贷利率预计在10月25日批量下调完成,借款人可以在10月26日通过贷款银行的指定渠道查看调整结果。

广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,大幅度降息能够带来市场需求的反弹。此次降息以后,叠加目前一线城市松绑限购、限贷、税费政策调整,首付比例调整等等,将带来四季度楼市的暖冬行情。

(据澎湃新闻)

近日,据印度媒体报道,印度多家航空公司的航班近日收到“爆炸威胁”信息,事后证明都是虚惊一场,警方正在查找肇事者。

印度阿卡萨航空公司的一架班机16日从印度首都新德里飞往南部城市班加罗尔途中“收到安全警报”。作为“预防措施”,该班机被命令返航,最终在新德里机场安全降落。《印度快报》说,自14日以来,印度已有12趟国内和国际航班收到“爆炸威胁”。这些威胁最终虽然被证实是“恶作剧”,但给印度航空业带来了很大的困扰。

(据新华社)

印度航空业被恶作剧困扰



我国将征收“海外富人税”？

近期,中国将征收“海外富人税”的传闻引起国内外关注。据了解,我国“全球征税”一直有政策依据,但执行力度有限。

另外,对于在中国境内无住所的个人,相关配套文件自2019年起设有6年“豁免期”,当前距离首次到期时间渐近。

不过,从现有文件来看,针对境外所得征收个人所得税尚无具体细则,近期传闻中的“中国要对全球范围内具有中国国籍的高净值人群征收税”“1000万美元是门槛”“海外上市公司股东被波及”等信息尚无权威依据。

北京大成律师事务所高级合伙人肖飒说,相比国际上大部分发达国家已有较为完备的相应制度,我国在境外个人所得税征收方面的法律规定相对滞后,2020年出台的相关规定为具体执行做好了制度准备,在当时就已引起过一轮关注。我国过去在具体落实方面并不严格,主要考虑可能是经济发展以及防止资本外流等。

不少税法人士认为,一国对应税居民境外所得征税是大势所趋,中国跟进国际做法或只是时间问题。肖飒表示,未来若我国也严格按照相关政策法律进行征税,也要考虑可能面临的部分应税居民通过转换国籍、资产转移等方式避税的问题。

今年3月,国家税务总局办公厅在一个个税汇

算服务与风险提示案例中强调,境外所得要申报,切勿隐瞒存侥幸,并明确了居民个人对其境外所得需自行申报纳税,是自1980年个人所得税法实施以来一直坚持的基本制度,2018年新修订的个人所得税法延续了该项规定,即居民个人从中国境内和境外取得的所得,均应依法在我国缴纳个人所得税。

根据2018年第七次修订的《个人所得税法》,我国个人所得税的纳税人包括居民个人和非居民个人,前者指在中国境内有住所,或者无住所而一个纳税年度内在中国境内居住累计满一百八十天的个人;后者指在中国境内无住所又不居住,或者无住所而一个纳税年度内在中国境内居住累计不满一百八十天的个人。居民个人从中国境内和境外取得的所得,依照该法规定缴纳个人所得税,非居民个人应税所得为从中国境内取得的所得。

这也意味着,我国的居民个人无论从境外还是境内取得应税所得,或是居民个人从境内取得应税所得并通过其他途径“转移”至境外,理论上都在个人所得税征收范围内。

早在2020年3号文出台的时候,相关话题就曾引起过一轮关注。此次再现传言的起因还不清楚,但之所以备受关注,主要是该政策如果严格执行将很大程度影响到我国在海外有资产的高净值人群。

(据第一财经)

中国驻曼德勒总领馆 遭爆炸袭击

中方已向缅方提出严肃交涉

在10月21日外交部例行记者会上,有记者提问称,有报道称,中国驻缅甸曼德勒的总领事馆遭遇爆炸袭击。中方能否证实?对此有何回应?

外交部发言人林剑表示,缅甸当地时间10月18日晚5时许,中国驻曼德勒总领馆临街的一栋办公楼遭遇了爆炸袭击,未造成人员伤亡,但导致了馆舍部分损坏。中方对袭击行为深感震惊,予以严厉谴责。

林剑说,中国外交部和驻缅甸的使领馆已第一时间启动了应急机制,迅速开展应急处置应对。中方已向缅方提出严肃交涉,敦促缅方彻查袭击事件,全力抓捕并依法严惩肇事者,全面加大对中方在缅使领馆机构、项目和人员的安保力度,杜绝再次发生类似的事件。

缅方对事件感到震惊和痛心,表示已采取系列必要举措,将履行承诺和国际法义务,切实承担在缅中方人员和机构安保的主责。中国驻曼德勒总领馆日前已发布安全提醒,请所有在缅的中国公民、企业和机构继续密切关注当地的安全形势,强化安保措施,做好安全防范。(据环球时报)

伊朗外交部长：

不畏惧战争 也做好了准备

近日,伊朗外交部长阿拉格齐在接受土耳其媒体采访时表示,以色列针对伊朗的任何攻击都是越过红线,伊朗不会容忍。

阿拉格齐表示,以色列针对伊朗的攻击都是越过红线的,我们不会容忍。对我们核设施的攻击或者发动任何针对我们的攻击都将面临来自我们的类似攻击,我们的反应将与针对我们的攻击类似。我们在这方面不会犹豫,当然我们也不会草率行事。以色列境内所有必要的目标现在都已确认,以色列如果采取任何行动,伊朗也将采取类似行动。

阿拉格齐称,如果没有美国的帮助,以色列就无法在加沙地带和黎巴嫩实施军事行动,以色列使用的武器都是来自美国的援助。如果地区爆发大规模战争,美国也被拖入其中,地区就会发生灾难。

阿拉格齐还称,伊朗不畏惧战争,也为战争做好了准备,但伊朗不寻求战争。防止地区发生大规模灾难的最佳解决方案是外交手段,以色列应当停火并停止袭击,加沙地带和黎巴嫩的情况才有可能改善。(据新京报)

本轮牛市第一个 十倍股出现

在一揽子重磅政策出台的刺激下,叠加财政和货币支持的积极信号释放,市场情绪高涨,A股大步迈入“技术性牛市”。今日,本轮牛市第一个十倍股出现了。

9月24日以来,北证50指数累计涨幅达100%,远超上证指数的19.6%和创业板指的46.4%。10月21日周一,该指数大涨超13%,其中作为北交所的华为鸿蒙概念股龙头艾融软件涨幅超十倍,股价从9.22元上涨至95元,成为本轮牛市中首个十倍股。

从业绩上看,艾融软件披露的2024年半年报显示,公司上半年实现营业收入2.75亿元,同比下降7.81%;归母净利润为2083.85万元,同比减少11.62%。费用上,该公司销售费用为575万元,同比减少27.74%。

艾融软件的主要客户相对集中在大型银行,其于10月14日披露的调研公告中表示,公司还介入了券商、保险、交易所、支付、消费金融等非银金融行业。

值得注意的是,艾融软件也具有丰富的并购历史,并于今年收购了具有类似业务发展方向的北京信立合创公司,以期进一步拓宽公司服务的国内客户规模。

(据新浪财经)



株洲中院发布2023年度破产审判白皮书

本报讯(株洲晚报融媒体中心/周圆 通讯员/蒋绍敏 周子熙)近期,在全市“办理破产”府院联动机制工作会议上,株洲市中级人民法院(以下简称“株洲中院”)发布《2023年株洲法院破产审判工作白皮书》(以下简称“白皮书”)。

白皮书共有五个部分内容,包括:全市破产审判工作基本情况、破产审判工作主要做法与成果、破产审判工

作存在的问题、对于今后破产审判工作的建议以及四个典型案例。白皮书显示,2023年,全市法院共立案审查破产案件和强制清算案件75件,受理67件,结案75件(含旧存案件,不含积案),受理案件数同比增长3.47倍。执行移送破产审查案件数共54件,裁定受理“执转破”案件50件,半数以上法院的“执转破”案件受理率100%,案件数量同比呈数倍增长趋势。

案例一： 株洲吉泰房地产开发有限公司破产重整案

株洲吉泰房地产开发有限公司(以下简称吉泰公司)是本地一家房地产开发企业,名下主要资产为位于主城核心地段的一宗商住性质土地。2019年,因公司内部决策失误,导致资金链断裂,外部诉讼不断,主要资产遭到冻结,致使公司无法正常运转,无奈向株洲中院提出破产重整申请。进入破产重整程序后,在人民法院的指导下,吉泰公司管理人积极开展资产清点与接管、清理债权债务、债权申报和审查、组织重整谈判、召开座谈会、债权人会议等工作。因公司债权人迟迟不能与意向投资人达成有效重整计划,2021年,株洲中院依法裁定吉泰公司由破产重整转为破产清算。

吉泰公司破产案涉及资产6000万余元,其中抵押资产5500万余元,负债4.6亿余元,涉及多种类型债权人100余户,普通债权本金的模拟清偿率不足10%,权益交织冲突,资债严重失衡。公司进入破产清算程序后,债权人内部争议不断,和解方案的表决数次陷入停滞,投资人也因此几度失去信心和耐心。

吉泰公司主要资产位于主城核心地段,周边无成熟商业体,具有良好的市场前景,企业虽暂时陷于危机,但潜力犹存。而且大部分债权人和债务人也还是希望能够通过重整的方式处理本案。在清算状态下拍卖处置资产偿债,一般债权人的受偿率将不到10%,很多债权人可能走投无路而选择跳楼。但根据破产法的规定,全体债权人与债务人达成和解才能合法,因此,在清算程序中达成和解的难度极高。

典型意义：

本案系湖南首次破产清算程序中实现债务人与全体债权人100%达成和解。株洲中院破产庭于警经过多次前往现场实地考察和反复验证,数度组织债权人、债务人、投资人各方召开意见交流会,反复释法明理,全力推动和解工作,有效解决极少数债权人对外投资人、债务人的信任危机,增强清算程序中债务人与全体债权人达成和解的信心,确保和解方案能够有效获得通过,最大限度维护各方权益。

案例二： 株洲市方凯货架有限公司破产清算案

最终和解的实现得益于:首先,抵押权人双峰县惠民小额贷款有限公司将优先受偿权由3600万元自愿调整至1500万余元,为顺利通过和解方案创造了前提条件。然后,结合吉泰公司资债的实际现状,在法院指导下,该案破产管理人在和解方案中多维度地设计了多元化的偿债安排,有效提高了债权人的清偿比例,其中,职工债权100%清偿,工程款优先债权100%清偿,普通债权150万元以内的部分根据方案按照分得物业价值最高按100%回购;超出150万元的部分按照分得住房价值最高按100%回购,对分得商铺部分也有更优安排,整体上平衡了各方权益,普通债权本金清偿率从10%提高至60%左右,大大提高了和解方案的可行性和操作性,终于将和解方案的通过率迅速达到95%以上。

最后,面对极个别债权人认为和解方案设计不太合理,希望更换新投资人获取更优清偿率以及对和解方案可行性信心不足等方面的顾虑,株洲中院及破产管理人分批多次逐个与债权人反复交流、充分探讨,消除债权人顾虑;和解方案表决期间,投资人尹作兵、张家荣及战略合伙人株洲正宇房地产开发有限公司为了提高自身的诚意,以自有财产以及商业信誉为和解方案的执行提供多重担保;株洲中院破产庭庭长易文胜数次听取汇报,并结合法律思维与商业思维组织可行性论证。经过多方协力,吉泰公司破产案和解方案得到全体债权人一致认可,最终实现100%的债权人通过。

目前,株洲法院破产审判工作主要呈现以下特点:各债务人企业适用的程序以破产清算为主,破产企业规模、行业类型集中,受理的破产案件的破产企业多数为中小型企业,破产案件债务人大多为民营企业,行业分布以服务业、制造业、批发和零售业以及房地产行业为主。破产案件结案率率稳步上升,审理周期明显缩短,破产审判流程逐步标准化、规范化,

府院联动机制在破产审判中发挥了重要作用。

下一步,株洲法院将进一步强化责任担当、优化举措方法、深化府院联动机制的协同效用,依法依规助力危困企业解决难题,提振企业信心、稳定市场秩序,努力实现政治效果、法律效果、经济效果和社会效果的有机统一,以高质量司法服务助力法治营商环境持续优化。

案例二：

株洲市方凯货架有限公司破产清算案

株洲市方凯货架有限公司(以下简称方凯货架公司)是一家经营超市货架及配套产品、仓库货架系列产品制作、销售的一人独资公司,经营规模不大,但因市场原因早已无经营能力,属于典型的僵尸企业。2023年10月18日,深圳前海微众银行股份有限公司以(2022)湘02执345号案件中被执行人方凯货架公司不能清偿到期债务且现有资产不足以清偿全部债务为由,申请将被执行人移送破产审查。株洲中院执行部门经查证,未发现被执行人有可供执行的财产,其无法清偿全部债务,故于同年10月23日作出决定书,将方凯货架公司移送破产审查。

株洲中院清算与破产庭经审查认为,方凯货架公司作为债务人,经人民法院强制执行,无法清偿债务,具有破产原因,且债权债务关系明确、案情相对简单,系无财产可破案件,故依法裁定受理破产清算申请,并秉持着繁简分流的审判理念,确定适用简易程序独任审理。同时,依据《株洲市中级人民法院破产案件管理人选任与管理若干意见(试行)》第四条第六款、第七条之规定,本案在管理人选聘公告中明确了个人管理人可参与申报,并确定使用摇号的选择方式,依法公开选定了个人管理人杨萍担任本案管理人。

该案系由债权人申请的执转破案件,无法查找到债务人法定代表人或其他负责人的下落,故无法通过债务人获取任何资债信息或接管相关证照材料,给破产清算工作造成困难。管

典型意义：

破产案件个人管理人制度是解决执转破工作中执行程序与破产管理人制度在该案首次适用,实现执行、破产工作的双突破。一方面,执行转破产的案件在执行程序中即对被执行人财产进行全面清查,能够充分了解被执行人资产状况,尽早将已经资不抵债、符合破产法规定的破产条件的被执行人移送破产程序,从而终结执行程序,使得因无财产可供执行导致执行难的问题得到解决,化解执行积

案;另一方面,在拓开“执破融合”通道的基础上,因案制宜适用简易程序和个人管理人制度,降低了破产启动门槛和费用成本,实现快审快结,从而加速“僵尸企业”出清,优化营商环境,促进市场良性健康运行,实现法律效果、经济效果和社会效果的有机统一。该案仅用时31天审结,成为“执转破”机制、破产简易程序和破产案件个人管理人制度“三力齐发”的典型,为其他个人管理人申报与办理破产清算案件提供了宝贵经验。

