



主持人孙华：近日发布的《中共中央 国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》提出，完善政府经济调节、市场监管、社会管理、公共服务、生态环境保护等职能，创新和完善宏观调控，进一步提高宏观经济治理能力。对此，今日本报就促消费、财政激励等关键词采访专家学者给予解读。

# 多地出台新一轮促消费政策 补贴、奖励、消费券齐上阵

■本报记者 包兴安

近日，多地再次出台新一轮促消费政策，通过补贴、奖励、消费券等手段，“真金白银”引导消费，同时也开展了各种线上的促进消费活动。专家建议，下一步，应从需求端等多个维度发力，促进消费潜力释放。

今年以来，从中央到地方接连出台多轮促消费政策，有力提振了我国消费市场加速复苏。5月19日，商务部发布数据显示，4月份，全国社会消费品零售总额2.82万亿元，同比下降7.5%，降幅比上年收窄8.3个百分点，比前2个月收窄13个百分点。前4个月社会消费品零售总额降幅比一季度收窄2.8个百分点。

苏宁金融研究院高级研究员付一夫对《证券日报》记者说，稳定和扩大居民消费，将会支撑经济稳定增长，有利于优化供需关系，调整国民经济结构，促进产业升级，推动民生改善，带动我国经济更高质量发展。

值得注意的是，近日发布的《中共中央 国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》提出，“完善促进消费的体制机制，增强消费对经济发展的基础性作用。”

对此，付一夫建议，完善促进消费的体制机制具体需要从多个维度



发力：需求端，应从切实提高居民收入水平、完善农村等地的社会保障制度、改善三线以下城市和农村的基础设施建设等方面下功夫；供给端，应丰富消费市场的商品品类，提升商品服务质量，从而调动民众消费的积极性，特别是要顺应消费升级大势，关注不同年龄层消费群体的变化新趋势，完善文化、信息、教育、健康等新兴消费领域优质产品和服务的供给；消费环境上，政府部门仍需着力构建公平竞争营商环境，推进国内消费

新品牌等方面落实政策，强化监管，完善知识产权保护措施，严厉打击假冒伪劣劣等。

为进一步释放消费潜力，近日，上海市、海南省等地出台了补贴、奖励、消费券等促消费措施。补贴方面，5月20日，上海市发改委等六部门发布的《关于促进本市汽车消费若干措施》提出，积极支持新能源汽车消费，今年购买新能源汽车符合条件的给予每位消费者5000元补贴。

奖励方面，海南省工业和信息化厅等三部门近日印发《关于实施海南

省新能源汽车促消费临时性政策的通知》，对在海南省购买新能源汽车的消费者进行奖励。奖励标准为每辆新能源汽车奖励人民币1万元。

消费券方面，各地继续大规模发放消费券。例如，5月21日，武汉市继续发放第五波消费券；5月19日，浙江省文化和旅游局宣布发放2.2亿元消费券，加速文旅产业通过数字化手段复苏。

付一夫表示，发放消费券拉动消费的效果已显现，不过，消费券更多只是起到短期的刺激作用，却不能为后续消费扩张提供持久的增长动力。另外，发放消费券可能会对财政造成压力，对于财政资金较为紧张的城市而言并不适合。

“消费券不能盲目地大规模发放，而是要基于不同地区的具体情况有针对性地加以落实，并配以长期政策的实施；同时还应加快推动复工复产，保证产能的恢复与产品的供给，以供给侧的复苏来配合需求侧的消费提振。”付一夫表示，此外，针对“羊毛党”的投机牟利、破坏市场秩序的行为要予以坚决打击，相关平台要不断升级更有效的技术监测和风险控制壁垒，用户一旦发现此现象也应及时举报，如此才能使消费券的使用效果达到最佳。

## 聚焦房地产现状

# 房企试水直播卖房 线上发展将提速

■本报记者 杜雨萌

随着全网“云带货”的兴起，房企开始试水直播卖房，打破了此前圈儿中“直播万物皆可卖，唯独房子除外”的“魔咒”。

“直播卖房更多的是一种宣传推广方式。”上海易居房地产研究院综合研究中心总经理崔晔在接受《证券日报》记者采访时表示，当然，如果从效果上看，除了由此带来的实际销售量增长外，其中还隐含了房企对相关项目的宣传、对企业文化的推广等诸多方面。

## 直播卖房升温

自4月份以来，在淘宝“带货女王”薇娅以及一众明星参与的直播卖房热潮中，不仅引来了数千万消费者的围观，同时，也带动了一定的线下房产销售数量。

在北京起家、现已将项目遍布全国的中国百强房企之一——石榴集团为例，在5月15日的一场直播中，考虑到客单价高、产品属性特殊以及直播平台的特性，石榴集团在本次直播卖房中主要采取以“0.98元抵9.8折优惠券”，并辅之一些针对特定房源的优惠手段。

石榴集团相关负责人表示在接受《证券日报》记者采访时透露，在上述直播开始仅10分钟，就有19110张优惠券被抢购。与此同时，从线上移至线下的转化情况来看，仅以其中的“燕郊玉兰湾”项目为例，截至5月16日12时，该项目已接受的到访来电咨询及电话咨询较前一日全天增加了4.2倍。而除了该项目外，截至5月16日12时，石榴集团在全国各地不同项目的到访量和咨询量，均较近期平均水平有2倍到5倍的不同增幅。

58安居客房产研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时坦言，在直播卖房中，对于那些确实有购买意向，且针对某一具体房产项目关注已久的买家来说，可以说是最大的受益者，因为他们期待的购房优惠或在相关直播中得以兑现。

在崔晔看来，这种线上直播卖房，应该说是房企在此次疫情影响下探索转型的一种积极方式，不过，随着后续疫情的结束，虽然这种销售方式不会彻底不见，但预计也会逐步减弱，毕竟多年来房地产项目仍以线下销售为主，尤其是对于北上广深以及其他热点城市中的高总价房产项目而言，一买一卖均要慎之又慎。

## 房地产线上化进程加速

值得关注的是，随着直播电商呈现

出的井喷之势，5月20日北京住建委发布的《关于进一步做好常态化疫情防控期间房地产开发项目售楼处管理的通知》中提到，要鼓励开发企业充分利用电话、互联网、虚拟现实技术(VR)、直播售楼等非直接接触方式，开展线上楼盘展示、宣传等营销活动。

“房地产线上化进程已不可逆。”张波认为，虽然房地产交易中短期内几乎难以实现完全线上化，但线下场景的线上化却是一个趋势，在这之中，既包括线上看房、找房、交流等，还包括买房后的线上完成办理贷款、完成签约后续流程等众多可被线上化的环节。所以从这一角度来说，未来房地产本身的线上化会加速发展，尤其是用户借助线上找房、看房等阶段的占比或有所加大。

譬如，受疫情影响，不仅大量的居民小区采取了封闭式管控，多地售楼处亦同样关停，而这对于房产中介而言，这更是意味着线下看房业务的全面停滞，为此，不少房企和中介平台或选择直播卖房，或利用VR技术实现线上看房等。

张波表示，无论是VR看房或是现在流行的“线上售楼处”，其目的都是通过在线化的方式实现零接触看房，以及更为高效的提高用户找房效率。尤其是在当前5G的大趋势下，不仅VR技术会得到快速发展，房地产行业线上化的进程也会不断加速。但需要注意的是，从目前实际情况来看，用户完全借助线上、而不线下看房就完成房屋买卖的比例，还是非常低的。

事实上，考虑到房屋销售的这一特殊性，已有多家房企明确“无理由退房”。张波表示，房产本身的非标特点决定了房地产地域化特征非常明显，同时房产交易本身又具有较高的门槛，虽然网络直播可以借助自身流量效应吸引大量粉丝关注某个具体的房产项目，但这并不代表该项目本身就可以契合相关意向粉丝的需求。正如电商销售经常要面临的“高退货率”问题，对于直播卖房而言，直播结束后的退订率才是决定网上卖房的关键。

那么，如何能保证线上销售也能在线下得以继续交易呢？

崔晔给出的建议是：从线上导入的客户至少要对项目有一定意向，并且从线上到线下的这期间，也需要房企做好客户管理和运营。具体来看，针对线上导入的客户，相关房企首先要让专业的销售予以跟进，了解客户需求，进而在线下看房时尽量做到全方位满足客户需求；其次，房企要把线上推出的优惠措施落到实处，完成相关承诺，尽可能地让线上导入的客户获得比其他渠道更加优惠的力度，从而扩大线上直播卖房的可信度；最后，房企在做线上直播卖房时更要真心实意，即对于让利优惠不能先涨价再打折。

# 央行多措并举缓解中小微企业融资难 去年三次降准共释放长期流动性2.7万亿元

■本报记者 刘琪

缓解中小微企业融资难、融资贵一直是人大代表和政协委员关注的重点，也是央行工作中一项长期艰巨的任务。据央行副行长陈雨露在近期举办的国务院政策例行吹风会上表示，2019年，央行承办的建议和提案中有80多件涉及这一问题，其中还不包括全国人大以此作为专题的重点督办件。对此，央行制定了专项工作计划、工作方案，专门赴宁波、台州、深圳、广州、合肥、长沙等地进行了实地调研，与人大代表和政协委员们进行了面对面的交流。

近几年，央行在出台政策时，也充分参考了建议和提案中所提出的意见建议。比如在缓解融资难方面，去年央行三次下调存款准备金率，一共释放了长期流动性2.7万亿元；同时通过再贷款、再贴现这些工具提升中小银行服务中小微企业的能力；鼓励金融机构发行小微企业金融债券和信贷资产支持证券，去年共发行小微企业专项金融债券2048亿元，比2018年多800亿元左右。

陈雨露表示，在缓解融资贵方面，央行的再贷款和再贴现都实行了政策性的低利率，还通过市场化改革贷款市场报价利率形成机制，引导市场利率下行。最近，央行的调研结果表明，中小微企业的融资难、融资贵问题有所缓解，得到了普遍认同。

今年以来，央行进一步加大了对中小微企业的支持力度，一是提供再贷款再贴现支持1.8万亿元；二是支持政策性银行增加3500亿元民营小微企业专项信贷额度；三是引导金融机构增加3000亿元低息贷款，定向支持受疫情影响较大的个体工商户；四是加大债券融资支持力度；五是推动核心企业和国有大行等与应收账款融资平台对接。此外，还对符合条件、流动性暂时遇到困难的中小微企业(包括个体工商户)贷款本金和利息给予临时性延期还本付息。

这些措施对于引导中小微企业贷款增量、降价以及减轻负担等方面都取得了显著成效。据央行此前公布的数据显示，截至今年4月末，普惠小微贷款余额12.6万亿元，同比增长25.1%，增速分别比上月末和上年末高

1.5个百分点和2个百分点。前4个月，普惠小微贷款累计新增1.1万亿元，占各项贷款增量的12.2%，比前3个月高0.4个百分点。

近日，新华社受权发布了《中共中央 国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》(下称《意见》)。川财研究所所长陈雳在接受《证券日报》记者采访时认为，市场主体活力有望进一步增强。在《意见》提出的主要任务中，除继续贯彻“公有制为主体、多种所有制经济共同发展”外，还特别强调要“增强微观主体活力”，民营企业有望迎来更大发展机遇。

在营造支持非公有制经济高质量发展的制度环境上，《意见》提出，健全支持中小企业发展制度，增加面向中小企业的金融服务供给，支持发展民营银行、社区银行等中小金融机构。完善民营企业融资增信支持体系。健全民营企业直接融资支持制度。

值得关注的是，《意见》还提出要深化投融资体制改革，发挥投资对优化供给结构的关键性作用。

“对于中小微企业来说，融资难、

融资贵仍然是困扰其发展的主要问题，主要原因还是企业直接融资比例仍不高。”中山证券首席经济学家李湛对《证券日报》记者表示，随着投融资体制改革改革的深化，将有利于疏通投融资之间的各个环节和渠道。同时，能够激发投资者以及市场各方的积极性、主动性，促进投融资规范、健康发展。鼓励直接融资，使得投融资结构适应新的变化，从某种意义上讲也分担了传统银行的风险压力，同时也有利于减轻企业经营成本，有利于创业企业快速成长，有利于企业创新发展。

同时，李湛认为，在深化投融资体制改革中应主要集中在以下三个方面：一是创新融资机制，畅通投资项目融资渠道，激发社会资本投资的活力与动力。二是大力发展直接融资。拓宽投资项目融资渠道，支持有真实经济活动支撑的资产证券化，盘活存量资产，优化金融资源配置，更好地优化供给结构；三是完善政府投资体制，发挥好政府投资的引导和带动作用。监管层应建立好行为规范，宏观调控有效，法治保障健全的新型投融资体制。

# 财政激励企业加大研发投入 A股上市公司一季报披露研发费用同比增5.5%

■本报记者 包兴安

近日发布的《中共中央 国务院关于新时代加快完善社会主义市场经济体制的意见》提出，“改革完善中央财政科技计划形成机制和组织实施机制，更多支持企业承担科研任务，激励企业加大研发投入，提高科技创新绩效。”

中国财政学会绩效管理专委会副主任委员张依群对《证券日报》记者表示，近年来，国家高度重视和支持科研工作。改革完善中央财政科技计划形成机制和组织实施机制，旨在更好运用市场经济规律手段，改进中央财政科技研发投入的管理方式，提高科研经费使用的综合绩效，最大限度发挥科研攻关作用。

张依群表示，改革方向将是扩大财政科技经费投向，将支持企业科研任务也纳入政府科技投入计划由财政给予支持，这在一定程度上缩短了现有科技计划管理和产学研的循环周期，有效发挥了企业对接市场的主动

性和便利性，更能清晰地明确市场对产品技术需求，更有针对性地引导企业面向市场自主开展产品技术攻关，让财政科技经费投入、企业研发、市场需求良性循环，激发企业自主科研动力，加快实现我国在关键技术领域的提升跨越，推动中国企业技术转型和高质量发展，扩大中国企业在国际尖端技术市场占有率。

据记者了解，去年，财政部出台了一系列政策支持科技创新。中央财政2019年安排科学技术支出较上年增长13.4%，特别是大力支持基础研究和攻克关键核心技术；出台中央财政级大型科研仪器设备查账管理暂行办法，减少填报报表要求，减轻科研机构和人员负担。还出台了进一步加大授权力度促进科技成果转化有关国有资产链条管理。

近日，财政部部长刘昆撰文提出了积极的财政政策更加积极有为的具体举措，其中提出支持科技创新，加大对新冠肺炎疫苗和药物研发攻关的支

持力度，健全鼓励支持基础研究、原始创新的体制机制，组建国家实验室，开展赋予科研人员职务科技成果所有权或长期使用权试点。

张依群表示，当前疫情防控和疫苗研发成为世界技术领域争夺的又一重要领域，推进财政科技经费投入方式改革，加强对国家实验室建设和基础科研、原创机制的鼓励保护，为关键技术研发注入资金，赋予科研人员成果更大所有权和更长使用权，明确技术人员科研成果的知识产权和利益归属，必然会调动更多技术人员投身基础研究、原创研究的积极性，从根本上推进我国走技术强国之路。

上市公司加大研发投入是我国创新驱动发展的一个缩影。近年来，我国研发经费投入持续快速增长。5月19日，科学技术部部长王志刚在国新办新闻发布会上表示，过去一年，全国科技界深入实施创新驱动发展战略，加强研发投入，加快成果转化应用。主要指标稳步提升，2019年全社会研

发支出达2.17万亿元，占GDP比重为2.19%，整体创新能力大幅提升，创新型国家建设取得新进展。

值得注意的是，研发创新是企业发展的有力武器，也是经济高质量发展的强大引擎。《证券日报》记者根据东方财富Choice数据统计，2019年A股共有3350家上市公司的年报披露了研发费用，金额合计达7323.1亿元，同比增长21.3%；截至5月21日，A股共有3263家上市公司在2020年一季度中披露了研发费用，金额合计达1358.2亿元，同比增长5.5%。

巨丰创投投资顾问总监郭一鸣对《证券日报》记者表示，在我国实施创新驱动发展战略下，创新发展需求增加，企业竞争力加大，为了不断创新创造以及提升自身竞争力，近年来上市公司逐步加大研发投入。

郭一鸣表示，上市公司增加研发投入，理论上可以增加其估值，而且还能不断创新发展，助力业绩增长。长期的研发投入有利于培养企业的核心竞争力。

# 多地开展楼市乱象专项整治 北京21家中介被查处

■本报见习记者 刘俊杰

随着楼市交易逐渐回暖，多地出现市场交易乱象，北京、深圳、阜阳等地陆续开展市场乱象专项整治，严查市场炒作等违规行为。5月21日，北京市住房和城乡建设委员会官网发布消息称，北京严查发布委托手续不全、虚假宣传“不限购”、“炒学区房”、以及违法违规租赁、违规租赁等扰乱市场秩序的违法违规行为，21家房地产经纪机构被查处。

“中介机构市场的管控，进一步说明市场依然在监管，并不会因为疫情就盲目放松楼市，对于违规行为依然是零容忍。”易居研究院智库中心研究总监严跃进对《证券日报》记者表示，近期多地出现部分中介违规行为的现象，因而开展专项整治工作具有很强的信号意义，说明房地产市场依然需要强化管控。

中原地产首席分析师张大伟对《证券日报》记者表示，21家中介机构违反了《房地产经纪管理办法》的相关规定，被查处主要是地方落实房地产调控，属于常规举措，这里面有几家是多次被处罚的中介机构。北京多次清理，现在看取得了比较好的效果，值得其他城市效仿。

记者从北京市住建委了解到，这21家房地产经纪机构违反了《房地产经纪管理办法》的规定，北京市住建委执法部门已立案查处，并要求主流互联网平台下架其发布的全部房源信息。其中，北京某房地产经纪有限公司违反之前承诺，第三次发布违规房源信息，不得再通过互联网交易平台发布本市房源信息。

另外，深圳市住建局高度重视对部分深圳市民反映个别楼盘“收取喝茶费”“捂盘惜售”“恶意加价”等问题，已会同各区和相关部门深入调查，将根据调查结果对恶意炒作房价的行为依法依规严肃处理；安徽阜阳市从今年五一一开始就正式开启为时长达6个月的专项整治，重点查处房地产经纪机构14类违法违规行，包括隐瞒真实房屋交易信息、低价收进高价卖(租)出租差价等。综合来看，两地均取得良好效果，房价基本稳定。

“市场秩序专项整治，这是国家从上到下部署的常态化工作，也是楼市长效机制和地方主体责任的重要组成部分。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受《证券日报》记者采访时表示，楼市乱象主要集中在虚假宣传、比如鼓吹日光、房价上涨、学位房等；以及交付质量有问题的“货不对板”、和租赁领域侵犯租客权益的秩序混乱等问题。

在李宇嘉看来，打击黑中介，关键是政府监管要到位，包括二手房和租金指导价、租赁监管平台、诚信建设等。同时，还要加大处罚力度，一经违法，列入失信名单，终生禁入，让黑中介不敢违法。另外，还要提高行业自律，头部企业在做大做强的同时要以身作则。

“总体上看，后续建议行政法律和市场化等手段多重出击，进一步促进市场健康发展。比如说可以鼓励更多房源纳入政府统一监管的平台上，对于一些房价过高的二手房，或者说触碰政府价格红线的，必须提交说明，这样可以防范此类房源价格炒作。”严跃进表示。

谈及如何加强房地产违法违规行为的监管，营造良好的市场环境，李宇嘉认为，一方面，信息披露是最好的消毒剂，当下信息传播很快，要不断曝光“黑中介”的违法违规行为；另一方面，政府监管的重点要放在二手房交易上，要与行业协会合作，补上数据系统、指导价等短板，加强与银行监管的合作。从长远来看，中介市场的从业人员规模很大，机构也很庞大，从国外经验看，还是要加强行业自律建设，构建“政府监管+行业自律”的双轨制。