

中国证监会副主席李超：

## 公募REITs试点开局良好 下一步强化制度建设

■本报记者 昌校宇

7月23日，中国REITs论坛2021年会在苏州举办。中国证监会副主席李超在会上表示，公募REITs试点项目的成功落地，标志着我国公募REITs市场建设迈出了关键的一步，但立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，推动公募REITs市场长期健康发展仍然任重道远。

去年4月底，中国证监会、国家发改委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点

相关工作的通知》，在基础设施领域正式启动公募REITs试点工作。

“通知发布以来，市场各方、社会各界进行了积极的探讨，达成了广泛的共识。各方充分认识到REITs有利于盘活存量资产，丰富资本市场投融资工具，增强资本市场服务实体经济能力，有利于深化金融供给侧结构性改革，优化金融体系结构，创新投融资机制，激发金融服务实体经济的新动能，也有利于优化资源配置，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。”李超说。

今年6月21日，首批9个试点项目正式上市。“市场对首批REITs认可度比较高，投资者认购活跃，共募集资金314亿元，项目涵盖产业园区、高速公路、仓储物流、污水处理等多种资产类型。募集资金重点用于科技创新、绿色发展和民生等补短板领域。”李超说，产品上市以来总体运行平稳，各项指标正常，符合试点的预期，取得了较好的开端。

对于下一阶段公募REITs试点的推进，李超提出了多方面具体举措。

“下一步，要强化制度建设，在审核注册、发行成交、信息披露、治理机制等

方面完善和形成系统性的基础制度和配套规则。强化政策支持，进一步推动明确国有资产转让的相关政策，推动各类长线资金等机构投资者参与投资，推动出台专项税收支持政策等。”李超说，要继续加强顶层设计，总结试点经验，借鉴境外成熟市场经验，研究推出专项立法，系统构建符合REITs特点的制度建设安排，夯实法治基础。

他表示，将完善REITs的运营管理机制，提高信息披露透明度，根据业务特点探索符合发展规律的实际监管安排，形成监管合力，强化监管护航，严肃查处

各类可能的违法违规行为，切实保护投资者合法权益，促进市场长期健康发展。

李超强调，REITs是标准化的产品，必须依法由持牌机构经营，持牌机构要切实履职尽责，发挥好看门人的作用，具有专业优势的第三方非持牌机构可以提供咨询服务和专业的支持，但不允许实质性把握相关业务。严禁持牌机构过渡管理责任。

“要大力支持市场化运营、成熟稳定的优质项目，优先支持具有一定知名度和影响力的行业龙头企业，形成良好的示范效应。”李超说。

## 证监会通报“中源家居”等股价操纵案调查进展

控制数十个证券账户抬抬股价，交易金额达30余亿元

■本报记者 孟珂

7月23日，在中国证监会例行新闻发布会上，证监会新闻发言人高莉表示，为贯彻落实党中央、国务院关于依法从严打击证券违法活动的决策部署，按照“零容忍”工作方针，证监会始终将恶性操纵市场作为监管执法打击的重点，不断深化与公安司法机关的工作协同，切实提高打击证券违法犯罪的整体效能。自5月16日启动对相关账户涉嫌操纵“中源家居”“利通电子”等股票价格案的调查程序以来，证

监会稽查部门集中力量，密切协同，抓紧开展有关案件调查工作并取得重大进展。

高莉介绍，经查，2020年9月份至2021年5月份，史某某等操纵团伙控制数十个证券账户，通过连续交易、对倒等违法方式抬抬“中源家居”“利通电子”股票价格，交易金额达30余亿元，相关行为已达到刑事立案追诉标准，涉嫌构成操纵市场犯罪。

经调查还发现，相关金融机构个别人员涉嫌非国家工作人员受贿犯罪。证监会依法将上述涉嫌违法犯罪案件

及线索移送公安机关追究刑事责任。

近日，证监会配合公安机关开展联合行动，一举将位于广东、北京、河北等地的多名主要涉嫌犯罪人员抓捕归案，相关侦办工作已全面展开；证监会将继续积极支持和配合做好相关工作。

中国国际经济交流中心经济研究部副部长刘向东对《证券日报》记者表示，证监会对两起股价操纵案开展调查，对市场利用规模资金操纵中小市值股票的行为依法依规采取必要惩戒措施，以儆效尤，堵住市场漏洞，从而给资本市场带来良好的正反馈效应，

有利于净化资本市场生态，更好发挥资本市场价值发现功能。

高莉表示，操纵市场严重破坏市场“三公”原则，严重侵害投资者合法权益，必须予以严厉打击。针对操纵市场案发态势，证监会进一步强化线索综合分析研判，强化行政刑事执法协作，坚决做到发现一起，依法从严从重查处一起，涉嫌犯罪的，坚决移送公安机关。下一步，证监会将坚决落实中央、国办联合发布的《关于依法严厉打击证券违法活动的意见》，加强与公安机关的协作配合，用足用好《证

券法》《刑法修正案（十一）》的法律赋权，加快推进案件办理工作，持续净化市场环境。

“当前资本的逐利性让很多市场交易者铤而走险，而且牟利手段愈发隐蔽，对此需要进一步提升识别违法违规行为的监管手段，如充分利用大数据、人工智能等技术手段，增强对违法违规行为的跟踪、识别和侦查，让违法违规行为特别是操纵股价和扭曲市场行为得到应有惩戒，让公平参与者的权益得到有效保护。”刘向东如是说。

## 新闻演播室

## 房地产市场调控

主持人陈炜：近日，相关部门针对楼市调控密集发声，要求把握好保障性租赁住房的政策重点，牢牢抓住房地产金融这个关键，严格房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理，全面落实房地产长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

## 住建部明确房地产调控问责机制

业界预计多城将跟进二手房价格管控

■本报记者 杜雨萌

自房地产长效机制实施以来，楼市调控在“稳地价、稳房价、稳预期”方面取得明显成效，但受多重因素影响，今年以来，部分城市房价出现了过热苗头。针对目前房地产工作中出现的新情况新问题，7月22日，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正在加快保障性租赁住房建设和进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议上强调，城市政府要切实落实主体责任，不断完善和用好政策工具箱。

同日，住建部房地产市场监管司司长张其光公开表态称，住建部会同有关部门，进一步落实城市政府主体责任，强化省级政府的监督指导责任，对调控工作不力、房价上涨过快的城市坚决予以问责。要着力建立房地联动机制，推广北京市的做法，限价、控地价、提品质，建立购地企业资质审查制度，建立购地资金审查和清退机制。

上海易居研究院智库研究中心总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示，持续升级的房地产市场调控

措施，既是我国住房制度改革不断深化，也是房地产长效机制日趋完善的过程。从目前楼市调控措施看，除此前涉及的供给端、需求端、市场端、土地端以及资金端外，今年还创设性地推出二手房成交参考价，楼市调控力度再加强。

据记者不完全统计，截至目前，已有深圳、成都、西安、宁波、绍兴等5个城市相继明确了二手房成交参考价。此外，上海、无锡、东莞等9个城市亦对二手房价格进行了重点规范和管控。

在严跃进看来，二手房成交参考价制度的推进，是今年二手房市场最重要的一项政策，进一步体现了房地产全方位监管的导向。从政策效果看，房价炒作现象明显降温。

以深圳为例，中指院提供的数据显示，今年4月份至6月份，深圳二手房市场降温明显，价格已连续3个月下跌。

“深圳作为全国最早落实二手房成交参考价制度的城市，上述数据的变化，可以充分说明该调控措施积极有效。”严跃进表示。

城市政府要切实落实主体责任，不断完善和用好政策工具箱

进一步落实城市政府主体责任，强化省级政府的监督指导责任，对调控工作不力、房价上涨过快的城市坚决予以问责

截至目前，已有深圳、成都、西安、宁波、绍兴等5个城市相继明确了二手房成交参考价。此外，上海、无锡、东莞等9个城市亦对二手房价格进行了重点规范和管控

王琳/制图

中原地产首席分析师张大伟在接受《证券日报》记者采访时表示，对于一二线城市，二手房市场占据了市场的主体地位，特别是一线城市，其二手

房市场更是占据了市场成交量的约八成以上。相比新建住房的价格管控，针对二手房的价格管控是过去房地产市场的空白点，随着当前深圳

等城市启动对二手房定价管控，将有利于维护市场稳定。预计全国一二线城市针对二手房价格的管控将成为趋势。

## 八部门：力争用3年左右时间实现房地产市场秩序好转

■本报记者 杜雨萌

楼市调控持续加码。7月23日，住建部等八部门发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（以下简称《通知》）提出，力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。从内容上看，房地产开发、房屋买卖、住房租赁以及物业服务成为因城施策突出整治的四面重点。

“《通知》的出台，再次凸显了政策端对于住房租赁行业激励和规范并重的思路。”ICCRA住房租赁产业研究院院长赵然在接受《证券日报》记者

采访时表示，《通知》提出的举措具体、可落地性强，并首次对行业规范提出了3年期的目标管理要求。

具体来看，《通知》在房屋买卖方面的整治重点，包括发布虚假信息、发布虚假房源信息、捂盘惜售、囤积房源、挪用交易监管资金；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；协助购房人违法违规规避房屋交易税费；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益；捆绑销售车位、储藏室；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序。

在住房租赁方面，包括未提交开业报告即开展经营活动；未按规定如实完整报送相关租赁信息，网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；克扣租金押金；采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；违规开展住房租赁消费贷款业务；存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为；未按规定办理租金监管。

赵然认为，此次《通知》中强调的因城施策突出整治重点和发挥部门协同作用，将对房地产市场中的灰色地带予以进一步规范。以长租公寓为例，必须对“长收短付”等行业习以为常的不规范做法进行整改。在未来3年内，行业不仅将建立起一整套统一、全方位、系统化的规范管理制度，而且

透明度，保证房地产市场平稳健康发展。而在住房租赁方面，《通知》重点关注违规开展住房租赁消费贷款业务以及“高进低出”“长收短付”等行为，对其开展行业整治，有利于切实保障租户权益，助力租赁市场稳定运行。

赵然认为，此次《通知》中强调的因城施策突出整治重点和发挥部门协同作用，将对房地产市场中的灰色地带予以进一步规范。以长租公寓为例，必须对“长收短付”等行业习以为常的不规范做法进行整改。在未来3年内，行业不仅将建立起一整套统一、全方位、系统化的规范管理制度，而且

将对资产负债率、净负债率、现金短债比三项核心经营财务指标的监管，对整个行业都形成深远影响，预计下一房地产行业开发行业的负债规模将稳步下降，经营融资行为自律性会进一步加强，房地产市场也会更为稳定。

牢牢抓住房地产金融这个关键，下一步工作重点如何做？张波表示，房地产金融主要要抓好需求侧和供给侧的管控，建立和完善房地产金融审慎管理制度。从需求侧来看，持续推进重点房地产企业资金监测和融资管理规则。“三道红线”未来的覆盖面预

将进一步明确行业监管机构的权责。

此外，《通知》要求，持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。对企业区域内违法违规的房地产开发企业、中介机构、住房租赁企业、物业服务企业、金融机构、网络媒体及从业人员，依法依规采取警示约谈、停业整顿、吊销营业执照和资质证书等措施，并予以公开曝光；涉嫌犯罪的，移交公安机关依法查处。对逾期不能偿还债务、大规模延期交房、负面舆情较多等存在重大经营风险的企业，实施重点监管，提升风险防范化解能力。

当前，正值全国防汛抗洪关键时期。考察途中，习近平得知河南遭遇极端强降雨后，立即作出重要指示，要求始终把保障人民群众生命财产安全放在第一位，迅速组织力量防汛救灾，妥善安置受灾群众，严防次生灾害，最大限度减少人员伤亡和财产损失。习近平要求解放军和武警部队积极协助地方开展抢险救灾工作，国家防总、应急管理部、水利部、交通运输部加强统筹协调，强化气象监测预报和地质灾害评估，抓好抓实各项防汛救灾工作。各地区各有关部门要切实抓好各项工作，尽快恢复生产生活秩序，做好受灾群众帮扶救助和卫生防疫工作，注重巩固脱贫攻坚成果。西藏也要落实好这些要求，做好自然灾害防范和处置工作。

丁薛祥、刘鹤、杨晓渡、张又侠、陈希、何立峰以及中央和国家机关有关部门负责同志陪同考察，帕巴拉·格列朗杰参加有关活动。

## 专家：从需求侧和供给侧加强房地产金融管控

■本报记者 刘萌

7月22日，高层和多部委发声，均提及“三线四档”和房地产贷款集中度管理。

中共中央政治局常委、国务院副总理韩正在出席加快发展保障性租赁住房 and 进一步做好房地产市场调控工作电视电话会议时指出，要牢牢抓住房地产金融这个关键，严格房地产企业“三线四档”融资管理和金融机构房地产贷款集中度管理。

住建部房地产市场监管司司长张

其光表示，下一步将加强房地产金融管控，完善房地产企业“三线四档”融资管理规则，落实银行房地产贷款集中度管理，坚决查处经营贷、消费贷、信用贷违规用于购房。

央行金融市场司司长邹澜表示，“三线四档”规则出台以来，试点房地产企业资产负债率、净负债率、现金短债比三项核心经营财务指标明显改善，负债规模稳步下降，经营融资行为更加审慎自律，整体经营趋于稳健。

自房地产贷款集中度管理制度实施以来，银行业金融机构房地产贷款、

个人住房贷款集中度稳步降低。据邹澜介绍，整个房地产贷款的占比下降0.6个百分点，其中个人住房贷款的占比下降0.2个百分点。在房地产贷款业务受到一定约束的同时，商业银行把更多的精力放到了支持小微、三农等经济薄弱的领域，支持制造业、科技创新等重点领域的贷款占比显著提升。

58安居客房产研究院副院长张波对《证券日报》记者表示，针对房地产企业资金监管和融资管理的“三线四档”规则，是自去年8月份以来对房地产行业金融侧监管精细化的体现。针

(上接A1版)

习近平强调，要准确把握西藏工作的阶段性特征，扎实做好群众工作，提高社会治理水平，确保国家安全、社会稳定、人民幸福。要坚持把民族团团结进步教育与社会主义核心价值观教育、爱国主义教育、反分裂斗争教育、新旧西藏对比教育和马克思主义国家观、历史观、民族观、文化观、宗教观教育结合起来，多谋长久之策，多行固本之举。要加强民族交往交流交融，不断增强各族群众对伟大祖国、中华民族、中华文化、中国共产党、中国特色社会主义的认同，打牢民族团结的思想基础。

习近平指出，推动西藏高质量发展，要坚持所有发展都要赋予民族团结进步的意义，都要赋予改善民生、凝聚人心的意义，都要有利于提升各族群众获得感、幸福感、安全感。要扬长补短，因地制宜，深化改革开放，加快铁路、公路及其他重大基础设施建设，发展特色产业，加快建设国家清洁能源基地，统筹发展和安全，走出一条符合西藏实际的高质量发展之路。

习近平强调，这些年来，西藏各族群众生活和精神面貌都发生了很大变化，我所到之处感受到了大家对过上好日子幸福之情、对党和国家的感恩之情。要坚持以人民为中心的发展思想，推动巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，更加聚焦群众普遍关注的民生问题，办好就业、教育、社保、医疗、养老、托幼、住房等民生实事，一件一件抓落实，让各族群众的获得感成色更足、幸福感更可持续、安全感更有保障。要加强边境基础设施建设，鼓励各族群众扎根边疆、守护国土、建设家乡。

习近平指出，保护好西藏生态环境，利在千秋、泽被天下。要牢固树立绿水青山就是金山银山、冰天雪地也是金山银山的理念，保持战略定力，提高生态环境治理水平，推动青藏高原生物多样性保护，坚定不移走生态优先、绿色发展之路，努力建设人与自然和谐共生的现代化，切实保护好地球第三极生态。

习近平强调，学史力行是党史学习教育的落脚点，要把学史明理、学史增信、学史崇德、学史力行转化为改造主观世界和客观世界的实际行动。要在锤炼党性上力行，教育引导广大党员、干部发扬党的光荣传统、赓续红色血脉，用伟大建党精神滋养党性修养，坚定理想信念，不断提高政治判断力、政治领悟力、政治执行力，胸怀“国之大事”，始终用党性原则修身律己，切实以坚强党性取信于民、引领群众。要在为民服务上力行，教育引导广大党员、干部始终把人民放在心中最高位置，当好人民群众的知心人、贴心人、领路人，用心用情用力解决好群众急难愁盼问题，努力推动全体人民共同富裕取得更加明显的实质性进展。要在推动发展上力行，教育引导党员、干部把学习党史同推动工作结合起来，坚持求真务实、担当作为，创造性落实党中央决策部署，着力破解发展难题、厚植发展优势，努力做出无愧于党和人民、无愧于历史和时代的新业绩。

习近平指出，党中央对西藏干部职工十分关心，从西藏异常艰苦的工作、生活出发，制定了特殊的工资和有关福利政策，要切实抓好落实，重视干部职工健康保障工作，解决好干部职工的后顾之忧。

汇报前，习近平分别会见了西藏自治区及有关部门、各地市负责同志和老同志代表，各族各界代表，援藏干部代表，政法干警代表，宗教界爱国人士代表。习近平代表党中央向奋斗在雪域高原的广大同志们致以诚挚的问候。

7月23日，习近平在拉萨亲切接见了驻西藏部队官兵代表。习近平向驻西藏部队全体指战员致以诚挚的问候，对驻西藏部队作出的突出贡献给予充分肯定。他强调，要贯彻新时代的强军思想，贯彻新时代军事战略方针，大力发扬“老西藏精神”，全面加强练兵备战工作，为推进西藏长治久安和繁荣发展积极贡献力量。

当前，正值全国防汛抗洪关键时期。考察途中，习近平得知河南遭遇极端强降雨后，立即作出重要指示，要求始终把保障人民群众生命财产安全放在第一位，迅速组织力量防汛救灾，妥善安置受灾群众，严防次生灾害，最大限度减少人员伤亡和财产损失。习近平要求解放军和武警部队积极协助地方开展抢险救灾工作，国家防总、应急管理部、水利部、交通运输部加强统筹协调，强化气象监测预报和地质灾害评估，抓好抓实各项防汛救灾工作。各地区各有关部门要切实抓好各项工作，尽快恢复生产生活秩序，做好受灾群众帮扶救助和卫生防疫工作，注重巩固脱贫攻坚成果。西藏也要落实好这些要求，做好自然灾害防范和处置工作。

丁薛祥、刘鹤、杨晓渡、张又侠、陈希、何立峰以及中央和国家机关有关部门负责同志陪同考察，帕巴拉·格列朗杰参加有关活动。