

## 住房和城乡建设部、市场监管总局联合印发意见

# 十方面举措规范房地产经纪服务 严禁操纵经纪服务收费

■本报记者 韩昱

据住房和城乡建设部官网5月8日消息,为规范房地产经纪服务,加强房地产经纪行业管理,促进房地产市场健康发展,住房和城乡建设部、市场监管总局联合印发《关于规范房地产经纪服务的意见》(以下简称《意见》)。《意见》坚持问题导向,突出保护交易当事人合法权益,明确了10个方面的监管措施。

房地产经纪对促进房屋交易、提高交易效率、保障交易安全具有重要作用。近年来,部分房地产经纪机构存在利用房源资源优势收取过高费用、未明码标价、捆绑收费、滥用客户

个人信息等问题,加重交易当事人负担、侵害其合法权益。

《意见》明确,加强从业主体管理。严格落实经纪机构备案制度。市、县住房和城乡建设部门要全面推行经纪从业人员实名登记,加强经纪从业人员管理。同时,《意见》明确了经纪服务内容,经纪服务由基本服务和延伸服务组成。基本服务是促成房屋交易提供的一揽子必要服务,延伸服务是单独提供的额外服务。

在合理确定经纪服务收费方面,《意见》指出,房地产经纪服务收费由交易各方根据服务内容、服务质量,结合市场供求关系等因素协

商确定。经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。

在严格实行明码标价方面,《意见》表示,经纪机构不得混合标价和捆绑收费。收费前应当向交易当事人出具收费清单,列明收费标准、收费金额,由当事人签字确认。

《意见》明确严禁操纵经纪服务收费,经纪机构不得滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用。房地产互联网平台不得干预经纪机构自主决定收费标准。

此外,《意见》提出,规范签订交易合同,经纪机构促成房屋交易,应当通过房屋网签备案

系统办理房屋买卖、租赁合同网签备案;加强个人信息保护,经纪机构及从业人员不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息,不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。

《意见》还强调,要提升管理服务水平,建立健全房屋交易管理服务平台,加强对交易房源、经纪机构及从业人员的管理;加大违法违规行为的整治力度,将规范房地产经纪服务纳入房地产市场秩序整治的重要内容,曝光典型案例;加强行业自律管理,对经纪机构及从业人员存在收费不规范、侵犯客户个人信息合法权益等情形的,房地产经纪行业组织依据行规约给予自律处分。

## 三大因素支撑沪指创年内新高 机构称当前市场机会仍大于风险

■本报记者 任世碧

5月8日,A股三大指数震荡走强,上证指数创年内新高,盘中最高上探至3400.18点,收盘报3395点,涨幅达1.81%;深证成指涨0.4%,创业板指涨0.25%。沪深两市合计成交额11369亿元,连续第22个交易日突破万亿元。

行业方面,5月8日,20个申万一级行业指数实现上涨,其中,银行行业指数以4.17%的涨幅居首,煤炭、国防军工、石油石化等三大行业指数分别上涨3.6%、3.47%、3.12%。

对此,接受《证券日报》记者采访的中信证券首席经济学家明明表示,进入5月份,国内的经济、政策和外部环境相比4月份继续改善,投资者对经济的预期将在微观体验、宏观数据、A股业绩三个层面展现,投资者心态也将逐步从短暂无衡趋向平稳,市场依然处于全年第二个关键做多窗口。

谈及近日市场的走势,机构普遍表示,三大因素提升信心,助力A股市场走强。

首先,我国经济正逐步复苏。国家统计局数据显示,今年一季度我国国内生产总值(GDP)284997亿元,按不变价格计算,同比增长4.5%,比上年四季度环比增长2.2%。

中信建投证券表示,在一系列推动经济复苏的政策利好下,2023年一季度经济活力已出现明显改善,GDP同比增长4.5%,较2022年低点显著提高。展望后续,2023年GDP增速目标为5%左右,预计未来季度经济复苏步伐逐步加快,实体经济复苏与居民收入水平回暖共振,有效信贷需求将进一步恢复和扩大,推动银行信贷投放延续高增长态势。

其次,消费需求持续复苏。国家统计局数据显示,一季度消费增长明显回升,社会消费品零售总额114922亿元,同比增长5.8%。按经营单位所在地分,城镇消费品零售额99664亿元,同比增长5.7%;乡村消费品零售额15258亿元,同比增长6.2%。

前海开源基金首席经济学家杨德龙对记者表示,消费已经成为推动经济回升的重要推动力,根据国家统计局的数据,一季度消费对GDP的贡献率已经达到了60%以上,超过投资和出口贡献的总和,贡献率已经回到疫情前的水平。从4月中旬公布的一季度经济数据来看,一月份、二月份经济增速还比较低,但是到3月份出现了明显的回升,消费增速提升10%以上,出口贸易的增速也回到两位数,这说明在政策支持以及投资者信心逐步恢复的背景下,我国经济增速今年可能会呈现出逐季抬升的态势,这也为资本市场走出结构性牛市行情打下坚实基础。

第三,估值安全边际较高。截至5月8日收盘,A股整体动态市盈率为17.79倍,上证50指数、沪深300指数最新动态市盈率分别为

10.18倍和11.83倍,均低于同期道琼斯工业指数(24.81倍)、标普500指数(23.77倍)等境外主要指数估值水平。

中金公司表示,继续维持对A股市场偏

积极的看法,当前A股市场整体估值水平不高且仍处于历史低位,市场机会仍大于风险。随着复苏逐步深化且上市公司业绩进入改善周期,基本面改善可能逐渐成为市场交

易的核心逻辑,市场风格有望更为均衡,关注基本面具备复苏逻辑的领域,如前期调整相对充分的泛消费领域。低估值国企及一带一路等主题仍值得继续关注。

### 5月8日, A股三大指数震荡走强

上证指数创年内新高

盘中最高上探至3400.18点

收盘报3395点

涨幅达1.81%

深证成指涨0.4%

创业板指涨0.25%

崔建斌/制图

## A股积极因素正不断汇聚

■吴珊

在海外金融市场稳定性考验加剧的环境下,今年以来,A股市场延续反弹显示出较强韧性。但同时,由于我国经济内生动力还不强,需求仍然不足,经济转型升级面临新的阻力,A股处于震荡趋势中。

不过,A股市场在经历了前期的阶段性调整后,负面因素的影响正逐步收敛,随着时间的推移以及积极因素不断汇聚,上证指数继续上行测试3400点压力,5月8日盘中触及年内新高,截至收盘,报3395.00点,两市成交额连续22个交易日处于万亿元以上。

实际上,无论是应对当前风险挑战,还是积蓄持久动能,经济复苏趋势明确都是支撑A股走出震荡格局的核心依托。虽然我国经济恢复的基础尚不牢固,但需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力得到缓解,这从一季度超预期的宏观经济数据和持续改善的高频数据中可见一斑。国内经济和政

策环境的稳定无疑为A股稳健运行奠定了坚实基础。

当前,资本市场已正式进入全面注册制时代,上市公司作为经济增长动力源的作用持续强化,作为实体经济基本盘的地位更加巩固。根据中国上市公司协会披露的数据显示,一季度,境内上市公司共实现营业收入17.03万亿元,净利润1.60万亿元,同比均实现了2%的增速。随着宏观经济形势好转,上市公司盈利状况有望继续稳定向好并呈现全年逐季改善趋势。

此外,新一轮上市公司提质行动正深入推进,研发投入持续增加,将为上市公司发展增添新动能。2022年,全市场上市公司研发投入合计1.66万亿元,比上年增长0.27万亿元,平均研发强度2.32%,同比提高0.25个百分点。不少上市公司对2023年充满信心,更有科技类上市公司在谈及战略规划时表示,“2023年利润规模可能成为公司有史以来最高的一年,未来2年至3年将延续增长态势。”

上市公司用韧性和活力展现了我国经济稳中有进的发展态势和发展潜力。

2023年,我国经济大概率引领全球经济增长,通胀水平总体保持温和,货币政策和流动性水平也比较友好,促使外资回流A股。同时,银行降低存款利率、保险新会计准则的实施,将进一步促使资产端收益率有压力的增量资金入市。A股结构性亮点日益清晰,低估值、高股息、业绩稳定的标的乘势而上,以非银金融和银行指数为例,4月26日以来期间累计涨幅分别达到10.88%、8.15%,位居申万一级行业指数前两位。

风物长宜放眼量。与以往相比,投资者更注重企业的基本面、财务情况等因素,而不再单纯地追求短期涨幅。可以预见,在全面注册制下,市场投资理念不断更新,稳健运行将成为A股市场的长久趋势。

今日视点

## 聚焦高质量发展主题 自然资源部为主题教育制定实施方案

■本报记者 郭冀川

当前,各地正认真贯彻落实党中央关于主题教育各项任务部署,《证券日报》记者从自然资源部获悉,自然资源部党组高度重视这次主题教育,将其作为党员、干部坚定理想信念、提升能力本领、服务保障发展的重要契机和有力抓手,精心策划部署,认真组织实施。

自然资源部党组第一时间传达学习习近平总书记主题教育工作会议上的重要讲话和蔡奇同志的总结讲话,并迅速成立领导小组,

制定实施方案,组建巡回指导组,召开部署会,党组书记、部长做动员讲话,为主题教育开局起步做好准备。

实施方案深入贯彻落实习近平总书记主题教育工作会议上的重要讲话精神,党中央关于在全党深入开展主题教育的意见,聚焦高质量发展主题,坚持问题导向,既按照党中央要求,又紧密联系自然资源工作实际,既勇于揭短亮丑,又注重靶向发力,力求问题找准、措施提实、整改深入。

自然资源部相关负责人向《证券日报》记者介绍,日前,自然资源部系统党员、干部开

展为期一周的读书班,大家把全面学习和重点学习结合起来,通过原原本本研读相关书目、分组讨论、集中交流、专家辅导讲座等多种学习形式,全面准确领会习近平新时代中国特色社会主义思想的丰富内涵、科学体系 and 实践要求,深刻领悟真理的味道、思想的力量、行动的魅力,努力掌握其中蕴含的世界观、方法论和贯穿其中的立场观点方法,用以指导分析解决自然资源工作中的重点难点问题,推进自然资源

工作高质量发展。

根据规划,下一步,自然资源部将通过举办生态文明大讲堂、开展中心组学习研讨、讲授专题党课等多种方式持续抓好学习,聚焦自然资源改革发展中的问题扎实开展调查研究,推动调研成果转化,以服务保障经济社会高质量发展、提高人民生活品质的新成效检验主题教育成果。

学思想 强党性 重实践 建新功

### 今日导读

二季度19省市地方债计划发行规模超1.3万亿元  
A2版

昔日“老头乐”销冠 雷丁汽车申请破产  
A3版

以工具供给等为抓手 期货市场赋能实体经济出实招  
B1版

年内千余募投项目发生变更 专家提示警惕“纸上谈兵”陷阱  
B2版

## 北向互换通将于15日启动 多家外资行积极筹备

■本报记者 杨洁

日前,中国人民银行发布消息称,中国人民银行、香港证监会、香港金融管理局即将正式启动香港与内地利率互换市场互联互通合作(以下简称“互换通”),“互换通”的各项准备工作进展顺利,其中,“北向互换通”下的交易将于5月15日启动,允许香港及其他国家和地区的境外投资者通过两地基础设施互联互通参与内地银行间利率互换市场。

据悉,初期,全部境外投资者通过“北向互换通”开展利率互换交易在轧差后的名义本金净额每日不超过人民币200亿元,后续可根据市场情况适时调整额度。

接受《证券日报》记者采访的多家外资银行人士表示,目前正在为开通“互换通”积极做准备。“互换通”的推出,有利于推动人民币国际化和银行间利率衍生品市场进一步发展。

渣打银行(中国)有限公司副行长、金融市场部总经理杨京在接受《证券日报》记者采访时表示,“互换通”将显著提升境外投资者管理在岸人民币债券利率风险的能力,同时赋予投资者较高的交易灵活性,将进一步提升国际投资者持有人民币资产的意愿,进而推进人民币国际化。同时,外资的参与也将显著提高内地衍生品市场的流动性,完善市场的风险定价机制,进一步促进内地债券市场高质量发展。

近年来,中国债券市场的持续开放吸引了众多境外投资者,外资持有中国债券的规模不断扩大。随之而来的是境外投资者对有效对冲利率风险工具需求的与日俱增。

德意志银行全球新兴市场中国区总监、德意志银行中国上海分行副行长徐肇廷对《证券日报》记者表示,“互换通”为海外客户投资中国银行间债券市场提供了套期保值的重要手段,降低了利率风险,是人民币全球化的重要拼图。

在汇丰银行(中国)有限公司副行长兼资本市场及证券服务部联席总监张劲秋看来,“互换通”的推出是债市基础设施建设从现券交易的全方位开放向衍生品领域延伸的重要举措。这一举措将有利于境外投资者更好地管理利率风险,平缓资金跨境流动。同时,该模式可以直接有效地降低交易对手的违约风险,保护市场参与者,还大大缩短了清算过程中的中间流程,提高了清算效率。

杨京表示,“渣打银行位于上海、香港、伦敦等地的多个团队正积极准备,将为国际投资者参与‘互换通’提供全方位支持,持续助力中国金融市场高质量开放。”

“我们已经收到许多投资者的问询,他们非常希望第一时间参与‘互换通’的交易。”徐肇廷表示,国际投资者的参与积极性充分体现出他们对于内地、香港和全球金融市场基础设施的融通,特别是对更为复杂精密的衍生品交易市场互联互通的高度认可。

展望未来,张劲秋表示,随着“互换通”的发展,中国债券市场将进一步与国际市场接轨,吸引更多境外资金流入。这不仅令国际投资者可以通过投资中国债市优化资产配置,也有助于推动中国债市的投资者结构进一步多元化。

除了“债券通”与“互换通”外,市场和客户还希望开放更多产品线,拓展境内回购、期货、期权等产品,进一步拓宽海外投资者进入中国市场的渠道。”徐肇廷称。

本版主编:于德良 责编:张博美 编辑:崔建斌 制 作:李波 电话:010-83251808