

推动房地产市场平稳健康发展 政策“工具箱”正开启

■本报记者 孟珂

近段时间，中央及地方房地产市场密集表态。7月31日召开的国务院常务会议强调，“要调整优化房地产政策，根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措”。8月1日，中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议提出，支持房地产市场平稳健康发展。

中指研究院指数事业部总经理曹晶晶对《证券日报》记者表示，当前仍执行较严格限制性政策的城市多为核心一二线城市，近日北上广深四个一线城市均已表态大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求，预计后续核心一二线城市此前出台的政策有望逐步优化。

一线城市相继表态

日前，住建部明确了政策发力方向：大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策举措；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

北京、深圳、广州、上海四个一线城市已相继表态。

7月29日，北京市住建委表示，大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进北京房地产市场平稳健康发展。7月

30日，深圳市住建局表示，更好满足居民刚性和改善性住房需求，扎实推进保交楼工作，切实维护房地产市场秩序，促进深圳市房地产市场平稳健康发展；广州市住建局也表示，将结合广州实际尽快推出有关政策措施，大力支持、更好地满足刚性和改善性住房需求，促进广州房地产市场平稳健康发展。7月31日，上海市住建委、市房管局表示，将坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进上海房地产市场平稳健康发展。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪对《证券日报》记者表示，四个一线城市集中表态，预计一线城市政策落地节奏将会加快。

58安居客研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示，从当下市场来看，部分热点城市需求端受限明显，而供给侧则体现了房企信心不足、投资趋弱态势，政策优化将从解除不合理自住购房限制以及优化房贷政策层面推进，预计相关政策一旦规模化落地，热点城市的房地产市场有望加速改善。

“从不同需求来看，刚性和改善性住房需求是政策关注重点，预计二线城市将优化认房认贷政策，降低居民购房成本，促进需求释放。同时，二套房首付比例较高及贷款利率加点数较高的核心城市，或迎来政策优化，满足居民



魏健祺/制图

近段时间，中央及地方就房地产市场密集表态

7月31日召开的国务院常务会议强调，“要调整优化房地产政策，根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措”

8月1日，中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议提出，支持房地产市场平稳健康发展

合理住房需求。”曹晶晶说。

一线城市市场或率先企稳

我国房地产市场供求关系发生重大变化之际，需用好政策“工具箱”，业内人士预计，各地将在限贷、税费等多方面做出政策调整。

关荣雪表示，当前，房地产市场对于实质性、针对性优化政策的需求较迫切，市场信心亟待提振。

在张波看来，“认房不认贷”的全面落地更值得关注，一方面

部分城市目前仍在执行的“认房又认贷”政策对自住型购房需求的“误伤面”偏大。另一方面，调整为“认房不认贷”不但坚持了“房住不炒”，更是支持刚性和改善性住房需求的直接表现。

“从首套房的首付比和贷款利率来看，目前绝大部分城市都已经处于历史低位，进一步下调的空间偏弱，调整的优先级以及对市场的影响力会弱于其他政策。”张波认为，可减少置换过程中的交易性税费支出，对于改善型购房群体的拉动更值得关注。

关荣雪认为，随着中央及地

方释放利好信号，优化调整将是接下来各地方购房政策的主基调，一城一策、供需两端齐发力等也将是各地稳市场的重要准则。

从市场趋势来看，曹晶晶预计，若较大力度的支持政策能够尽快落地，核心一二线城市市场有望逐步企稳。

“下半年各地将延续房地产政策持续优化的趋势，楼市将会逐步呈现出回稳向好的趋势。”关荣雪预计，一线及热点二线城市的市场回暖持续性有待观察；若一线城市较大力度政策出台，市场需求将得到明显改善，并对其他城市预期形成带动。”

百强房企前7个月销售额同比下降 千亿元以上房企数量与去年同期持平

■本报记者 王丽新
见习记者 陈潇

百强房企前7个月销售额(按照全口径销售额排名,下同)同比走低。据中指研究院数据显示,2023年1月份-7月份,TOP100房企销售总额为39944.0亿元,同比下降4.6%。其中,7月份单月销售额同比下降34.1%,环比下降33.8%。

对此,中指研究院企业研究总监刘水向《证券日报》记者表

示,当前头部房企业绩韧性较强,但腰部及尾部房企销售有不同程度下降。在近日中央及地方密集发声背景下,预计各地政策出台节奏将加快,后续核心一二线城市此前出台的政策有望逐步优化。

具体来看,2023年1月份-7月份,TOP100房企销售额保持增长,销售总额均值为1725.5亿元,较上年增长0.5%;但紧随其后的房企销售总额均迎来不同程度的下降,其中TOP11-30房企销售额均值为

544.7亿元,较上年下降4.2%;TOP31-50房企销售均值为271.2亿元,较上年下降9.7%;TOP51-100房企销售均值为127.4亿元,同比下降13.3%。

此外,2023年1月份-7月份,销售额百亿元以上企业数量减少,其中,销售额达到千亿元以上房企有10家,与去年同期持平,销售总额均值为1725.5亿元。但销售总额达到百亿元以上房企为85家,相比于去年减少了6家。

对此,诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪向《证券日报》记者表示,7月份作为传统销售淡季,加之当前市场复苏动力不足,房企销售环比下降在预料之中。

尽管销售额承压,但7月份有关房地产的政策频频发布。

关荣雪表示,7月份多个重磅政策出炉,将有效提振房地产市场信心,接下来出台细化政策的预期加大,各城市有望根据当地的实际情况进行调整,力度将有所加大,方式将会趋于多元化。

中指研究院指数事业部总经理曹晶晶表示,预计短期市场预期将得到一定改善。此外,各地方因城施策将加快落地,政策将围绕降门槛、降成本展开。“若较大力度的支持政策能够尽快落地,核心一二线城市市场有望逐步企稳,其中二线城市核心城市的市场回暖持续性有待观察;若一线城市较大力度政策出台,市场需求将得到明显改善,并对其他城市预期形成带动。”

文娱体育会展消费迎政策利好 哪些细分领域将进一步受益?

■本报记者 李豪悦

7月31日,国务院办公厅转发国家发展改革委《关于恢复和扩大消费的措施》(以下简称《措施》),《措施》提出“促进文娱体育会展消费”。

多位业内人士向记者表示,该措施将进一步加速电影、线下娱乐表演、展会等市场的复苏。

《措施》提出,加快审批等工作进度,持续投放优秀电影作品和文艺演出。对此,中娱智库创始人兼首席分析师高东旭认为,审批效率的提升,对于电影、游戏、演出等都是利好消息,将推动产品供给数量的增加,满足文化消费者多元的消费需求。

今年以来,电影市场稳步向好。国家电影局最新统计数据显示,截至6月30日,2023年电影票房为262.71亿元,相较2022年上半年171.81亿元的票房成绩增长52.91%。另外,截至8月1日,暑期档(6月1日-8月31日)总票房已突破130亿元,远超2022年同期水平。传媒影视板块涨幅较好,同花顺数据显示,1月3日至8月1日,A股传媒影视板块上涨15.4%。

中经传媒智库专家、文娱分析师张书乐表示,电影市场的回暖,在暑期档更加明显。加快审批则可以进一步扩大优秀文艺作品的市场供给,引领整个文艺创作领域走向精品化、市场化。

《措施》还提出,优化审批流程,加强安全监管和服务保障,增加戏剧节、音乐节、艺术节、动漫节、演唱会等大型活动供给。

事实上,在线下娱乐方面,演唱会、音乐节扎堆举办,观众消费意愿提升。中国演出行业协会数据显示,2023年二季度,全国营业性演出(不含娱乐场所演出)场次12.44万场,演出票房收入118.13亿元,观众人数4038.44万人次。

与此同时,今年动漫展也迎来爆发。在ComiCup(魔都同人祭)、Bilibili World(B站线下嘉年华)、ChinaJoy(中国国际数码互动娱乐展览会)等动漫游戏行业大型展会都已落幕的情况下,Bilibili购票平台显示,8月份-9月份即将开展的动漫展会数量超过100个。举办城市也从上海、深圳、广州等热门城市,逐渐向河北、河南等地蔓延。

张书乐分析称,文娱线下市场的恢复,并非简单的复苏,而是从过去粗放型向垂直细分领域进行探索和形成增量市场。例如,湖南株洲的厂BA、石家庄的摇滚之城,都是结合了本地特征所进行的探索。其背后的文娱市场特征更接地气,并有城市IP化趋势,可以和当地的产业生态进行更深度的共振。

《措施》还鼓励举办各类体育赛事活动,增加受众面广的线下体育赛事。

高东旭认为,今年亚运会增加了电竞赛事,电竞比赛作为线上新兴的电子体育运动,能够享受到相关政策红利,这将进一步促进电竞赛事的普及和推广。艾媒咨询CEO兼首席分析师张毅认为,电竞成为亚运会比赛项目,叠加相关支持措施落地,必将推动电竞产业的成熟和发展。

■本报记者 朱宝琛 见习记者 杨奕寒

7月31日,国务院办公厅转发国家发展改革委《关于恢复和扩大消费的措施》(以下简称《措施》),《措施》提出“促进新型消费,进一步明确‘壮大数字消费’‘推广绿色消费’”。

东方财富首席宏观分析师王青在接受《证券日报》记者采访时表示,新型消费是在民众生活水平提高的基础上,出现的消费转型升级趋势。从这个角度看,除了数字消费、绿色消费外,文旅消费、休闲消费等也可归入新型消费范畴。

在光大银行金融市场部宏观研究员周茂华看来,发展新型消费是顺应国内消费市场发展。一方面,通过线上线下融合为消费者提供便利化和智能化服务,新型消费的发展有助于满足市场多元化、体验式、复合型的消费需求,释放消费潜力;另一方面,新型消费可以促进供需良性互动,推动产业结构转型升级,激发国内供给创新。

数字消费方面,国家统计局数据显示,上半年全国网上零售额7.16万亿元,同比增长13.1%。其中,实物商品网上零售额6.06万亿元,同比增长10.8%,占社会消费品零售总额的比重为26.6%。

商务部电子商务司负责人介绍,商务大数据对重点电商平台监测显示,上半年全国网络零售市场呈现在线服务消费增长较好、各地区网络零售持续向好、电商新业态新模式彰显活力等特点。其中,重点监测电商平台累计直播销售额1.27万亿元,累计直播场次超1.1亿场,直播商品数超7000万个,活跃主播数超270万人。

随着绿色低碳生活理念深入人心,绿色消费也蓬勃发展。国家统计局数据显示,上半年,新能源乘用车销售量超过300万辆,同比增长37.3%,限额以上单位节能家用电器和音像器材类零售额同比增速超过20%。此外,数据显示,上半年,绿色建材营业收入超过1000亿元,同比增长20%以上,其中电商平台销售近20亿元,增长27%。

谈及未来新型消费发展的潜力和空间,多位专家认为,新型消费的范畴随着科技进步和消费市场的发展,有不断变化和延展的可能性,可为我国消费市场发展进一步注入活力。

中信证券首席经济学家明明表示,随着5G、人工智能、大数据等技术的发展,或将出现更多新的消费模式和消费领域。

“为了有效维护消费者权益,监管执法能力和水平也要跟上消费转型升级的节奏。”王青提醒:“当前金融机构可根据各类型新型消费的特点,在风险可控的前提下,加大金融产品创新力度,推出更多符合市场需求的消费信贷品种,在顺应新型消费发展趋势过程中提升自身获客能力。”

券商基金协同再落“一子” 中融基金更名为“国联基金”

■本报记者 昌校宇
见习记者 方凌晨

继此前股权变更获批后,中融基金管理有限公司(以下简称“中融基金”)又完成了公司更名。而自去年“一参一控一牌”新规落地以来,券商通过收购控股或设立公募基金公司的方式入局公募赛道,并不少见。

8月1日晚,国联证券股份有限公司(以下简称“国联证券”)发布公告称,国联证券控股子公司中融基金名称变更为“国联基金管理有限公司”(以下简称“国联基金”),相关工商变更登记手续已完成,并取得了新的营业执照。

今年2月初,国联证券发布关于拟收购中融基金100%股权的公

告。彼时国联证券表示,此举为弥补公募基金牌照空缺,把握行业战略发展机遇,深化财富管理转型,提升公司综合金融服务能力。2月下旬,国联证券发布收购事项进展公告称,鉴于上海融晟投资有限公司持有的中融基金剩余24.5%股权仍处于质押状态,国联证券不再收购上述仍处于质押状态的股权。至此,其收购中融基金的股权比例为75.5%。4月21日,国联证券收购中融基金事宜获证监会核准。5月5日,国联证券发布公告称,中融基金变更股东信息已获核准。变更后,国联证券持有中融基金股权的比例为75.5%,中融基金成为国联证券的控股子公司。

国联基金表示,接下来,将充分

依托股东强大的资源优势、地域优势及专业优势,立足客户需求,推进产品策略多元化;深耕投研能力,提升核心竞争力;坚守投资理念,践行普惠金融使命;履行社会责任,积极驱动高质量发展。基于各自的资源禀赋,国联基金将与国联证券拟筹设的资管子公司实现差异化发展,在推进自身跨越式发展的同时,帮助股东实现新的跃迁。

值得关注的是,去年5月份,《公开募集证券投资基金管理人监督管理办法》出台,“一参一控一牌”正式落地。所谓“一参一控一牌”是指,同一金融主体在参股一家基金公司、控股一家基金公司的基础上,还可以再申请一块公募牌照。至此,券商入局公募赛道之路得以拓宽。

2023年3月份,华西证券股份有限公司发布公告完成设立华西基金管理有限责任公司;同年2月份,中泰证券股份有限公司持有万家基金管理有限公司的股权比例由49%上升至60%,万家基金成为其控股子公司;2022年11月份,国泰君安证券股份有限公司公告持有华安基金管理有限公司股权的比例变更为51%,华安基金成为其控股子公司。

上海地区某大型公募基金经理表示:“随着市场逐步壮大,公募基金为实体经济发展不断注入源头活水,也搭上了行业发展东风走到聚光灯下,在成为资本市场重要机构投资者的同时,也为其股东业绩增长提供了有力支撑,因此受到

各路资本青睐,不少券商纷纷布局公募赛道。加速推动财富管理转型,强化主动管理能力已成为券商发展资产管理业务的关键。在大资管时代,作为资本市场核心参与者,券商及其资管子公司拥抱主动管理、布局公募赛道是大势所趋。”

据Wind资讯数据显示,截至8月1日,156家已展业公募基金机构中,券商系公募基金达67家,数量占比达42.95%。

“随着基金业务的快速发展,券商和公募基金的协同领域前景广阔,各大券商在巩固传统优势业务的同时纷纷推动财富管理业务转型,实现券商和公募基金共赢发展。”上述上海地区某大型公募基金经理如是说。

(上接A1版)

在中诚信国际研究院高级研究员卢菱歌看来,虽然监管部门已多次发声鼓励民营企业积极发行信用类债券及基础设施REITs,但民企债券融资难题的改善并非一蹴而就,在这一过程中应不断加强投资者培育、优化债券融资增信支持机制、健全风险分担机制等,以提高民营企业债券融资的便利性和可得性,助力有效改善民企融资环境。

除了进一步鼓励基础设施

REITs扩大发行规模,此次《若干举措》还在《意见》基础上进一步明确落实细节。

“比如,《意见》提出了鼓励民营企业‘开展关键核心技术攻关,按规定积极承担国家重大科技项目’这一要求,《若干举措》进一步列明了支持民营经济牵头承担科技攻关任务的具体领域,即工业软件、云计算、人工智能、工业互联网、基因和细胞医疗、新型储能等六个领域,政策范围更加明确,操作性大大增强。”王

善成说。

精准有力支持民营经济发展

《若干举措》在强化要素支持方面提出,在当年10月份企业所得稅预缴申报期和次年1月份至5月份汇算清缴期两个时点基础上,增加当年7月份预缴申报期作为可享受政策的时点,符合条件的行业企业可按规定期申报享受研发费用加计扣除政策。此外,持续确保出口企业正常出口退税平均办理时间

在6个工作日内,将办理一类、二类出口企业正常出口退(免)税的平均时间压缩在3个工作日内政策延续实施至2024年底。更新发布国别(地区)投资税收指南,帮助民营企业更好防范跨境投资税收风险。

国家税务总局政策法规司司长戴诗友介绍,今年以来,税务部门及时推动小微企业和个体工商户减税降费及退税缓费7049亿元,占比76%,是政策惠及的主体。戴诗友表示,下一步,税务部门将主动作为、多措并举,用更大力度、更惠政策、更优服务,精准有力支持民营经济发展壮大。

“《若干举措》还提出,要延长普惠小微贷款支持工具期限至2024年底,持续加大普惠金融支持力度,动落实普惠及民营经济的各项税费支持政策。据统计,今年上半年,包括小微企业和个体工商户在内的民营经济纳税人缴费人新增减税降费及退税缓费7049亿元,占比76%,是政策惠及的主体。”

戴诗友表示,下一步,税务部门将主动作为、多措并举,用更大力度、更惠政策、更优服务,精准有力支持民营经济发展壮大。

《若干举措》还提出,要延长普惠小微贷款支持工具期限至2024年底,持续加大普惠金融支持力度,推