



# 房地产去库存政策“新工具”值得期待

本报记者 杜雨萌

6月7日召开的国务院常务会议提出,要充分认识房地产市场供求关系的新变化,顺应人民群众对优质住房的新期待,着力推动已出台政策措施落地见效,继续研究储备新的去库存、稳市场政策举措。

在业界看来,此次会议不仅明确提出要去库存,还对外释放了将有新政策措施落地的可能,值得期待。接受《证券日报》记者采访的多位业内专家认为,随着房地产去库存工作的推进,未来,除了进一步加大抵押补充贷款(PSL)、央行再贷款等对地方国企的收储支持力度外,后续新的去库存政策或包括将存量非住宅调整规划改为住宅等举措。

## 重点城市 房地产市场回温

自4月末召开的中共中央政治局会议进一步明确“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策举措”后,5月17日央行等多部门从优化增量角度出发,围绕降首付、降利率、下调个人住房公积金贷款利率等连发多条楼市重磅支持政策;全国切实做好保交房工作视频会议明确提出“商品房库存较多城市,政府可以需定购,酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房”;同日,住建部、央行、国家金融监管总局以及自然资源部也一同对外透露,将陆续出台相关配套政策文件以做好保交房工作。

这一系列统筹“增量与存量”的政策组合拳,力度之大且衔接紧密,被业内称之为房地产市场的“史诗级”利好,其政策效果也很快传导至房地产市场。

克而瑞地产研究中心监测数据显示,从周数据来看,5月17

日发布的利好政策的推动作用在二手房市场已有明显体现,即重点14个城市二手房成交规模已连续两周环比增长。从城市表现来看,北京第22周(5月27日至6月2日)二手房成交32.2万平方米,达到年内高位,环比增长44%,同比增长16%。杭州成交低位回升,环比增长20%,增幅同样居前。深圳同比增幅扩大至55%。从新房成交来看,重点城市成交总量环比进一步回升,且在第22周的平均去化率已升至56%。

虽然“组合拳”政策促成了部分重点城市房地产市场“回温”,但去库存仍是目前地产行业面临的重要问题。

“无论是从去化周期、房价表现、供需关系变化,再或是房地产销售、投资等情况来看,当前房地产市场去库存依然面临着较大的压力。”粤开证券首席经济学家、研究院院长罗志恒表示,扩大购房需求仍是房地产去库存的关键。

## 去库存工作 期待新思维

加快解决去库存问题已成为业内普遍共识,从政策路径来看,除了做好增量购房需求的“加法”政策外,如何在消化存量房产方面进一步做好“减法”,无疑是后续政策的主要着力点。

6月7日召开的国务院常务会议也提出,对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路,又要稳妥把握、扎实推进。

“这也说明,对于各地去库存工作,要进一步谋划新的思维。”易居研究院研究总监严跃进对记者表示。

从目前房产的去库存工作来看,在“供”的方面,自然资源部在



克而瑞地产研究中心监测数据显示,从周数据来看,5月17日发布的利好政策的推动作用在二手房市场已有明显体现,即重点14个城市二手房成交规模已连续两周环比增长

《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》中已明确,商品住宅去化周期超过36个月的,应暂停新增商品住宅用地出让,同时下大力气盘活存量,直至商品住宅去化周期降至36个月以下;商品住宅去化周期在18个月(不含)一36个月之间的城市,要按照“盘活多少、供应多少”的原则,根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积(包括竣工和收回)动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。从“需”的方面来看,中指研究院数据监测显示,截至6月3日,全国已有超70城表态支持住房“以旧换新”“收旧换新”。从各地支持“以

旧换新”的方式来看,具体可以分为“国企收旧换新”和“中介优先”两种主流模式。此外,央行也明确,将设立3000亿元保障性住房再贷款,鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则,支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房,用作配售型或配租型保障性住房。

国金证券首席经济学家赵伟在接受《证券日报》记者采访时表示,地方国企助力房产“去库存”若要见效,“准财政”和央行再贷款等支持力度或仍需加大。

若从稳市场政策出发,赵伟表示,目前居民购房政策支持中,首

付比、房贷利率已降至历史最低,后续稳地产政策重点跟踪财税端。即购房税费减免方面,本轮稳地产针对住房换购者推出满足一定条件予以个人所得税退税优惠,而对于购房税费优惠、个税住房贷款专项抵扣等政策尚未有较大调整,可能是成为后续稳地产储备政策。

在去库存政策方面,广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉认为,新的去库存政策也有可能包括将存量非住宅调整规划改为住宅,再或是加大城中村改造、拆迁改造收购商品房安置等。

# 住房“以旧换新”成效初显 更多优化措施有望推出

本报记者 张芝逸

作为推动需求释放、促进房地产市场健康发展的重要政策抓手之一,住房“以旧换新”正在全国多地铺开。据中指研究院数据显示,截至目前,全国已有超70城表态支持住房“以旧换新”。

在更多城市推出住房“以旧换新”相关举措的同时,已经实施住房“以旧换新”政策的城市也在加大推进力度。近日,南京、广州等多地发布第二批“以旧换新”名单,推进住房“以旧换新”在更大范围内落地实施。

“住房‘以旧换新’有助于打通房地产市场刚需和改善性需求的循环,新房和二手房的循环,有利于消化库存,活跃市场交易。”广东省城规院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,当前各地正采取多种方式推进住房“以旧换新”,未来对既有政策的落实和更多新配套政策的推出值得期待。

## 成效初步显现

当前各地住房“以旧换新”主要采用多方联动帮卖、“收旧换新”、政府补贴等模式。经过一段

时间的实践,住房“以旧换新”的成效已初步显现。

在采取“收旧换新”模式的郑州,据郑州城发集团微信公众号发布的数据显示,截至5月10日,网络报名平台累计接到报名申请504个,经初审符合收购条件的房源255套,经与换房群众现场洽谈,共有104套房源客户确认换房意向。

同样以国企“收旧换新”模式推进住房“以旧换新”的南京也取得了一定效果。据南京安居集团数据显示,截至5月20日,新房项目案场累计来访2230组,缴纳新房意向认购金的换房人515组,52组客户确认成交;从新房销售数据上看,据中指研究院数据显示,南京新房认购套数连续两周环比增长,5月27日至6月2日认购达1117套,市场有所回温。

广州于5月22日发布《广州市住房“以旧换新”活动倡议书》,鼓励房地产开发企业、房地产中介机构及各类型房地产交易服务商等加强合作,积极探索创新“以旧换新”服务机制及服务内容。在5月17日发布的新政等利好消息与住房“以旧换新”活动落地的多重影响下,合富研究院监测数据显示,5月20日至5月26日广州一手市场来访量环比增长8%,成交量环比增

长13%,市场回暖迹象进一步显现。

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,住房“以旧换新”政策有效推动置换群体积极入市,并带动更多类似需求入场,这一需求侧的拉动对于当下市场复苏非常重要,也是有效消化库存的重要途径。

## 因地制宜进行优化

在住房“以旧换新”初步取得成效后,各地并未停止推进相关政策的步伐,而是在现有政策的基础上加大力度,根据政策实践效果进行相应调整优化。

例如,郑州于5月10日发布《关于全面开展郑州市二手住房“卖旧买新、以旧换新”工作的公告》,宣布试点工作结束,住房“以旧换新”正式进入全面铺开阶段,在全市建成区范围内全面实施。

此外,《通知》还推出优化登记参与全市住房“以旧换新”活动名单,在覆盖区域与涵盖项目方面都进一步拓展了活动范围。

6月6日,南京发布了《关于推出住房消费第二批“以旧换新”房源的通知》,也将住房“以旧换新”由试点转为在全市范围内全面开展。

除了在试点的基础上扩大住房“以旧换新”覆盖范围,一些地区还针对住房“以旧换新”实践中出现的堵点,对有关政策展开优化。

“在住房‘以旧换新’中,做好‘带押过户’等相关举措的配合既能节约时间,又降低成本。”李宇嘉告诉记者,在当前的过户模式下,“以旧换新”的参与者需要经过“赎楼”和再次办理抵押贷款等多个流程,对置换链条的畅通带来了一定影响。

记者注意到,针对这一住房“以旧换新”流程中的堵点,已有地区进行了针对性疏通优化。江苏6月6日发布的《关于做好商品住房“以旧换新”不动产登记服务的通知》(以下简称《通知》)中就提到,积极推广“带押过户”和预告登记,实现新旧房屋转移、新房抵押设立、旧房抵押注销等手续无缝衔接,降低交易成本,保障交易安全。

此外,《通知》还推出优化登记信息线上线下查询服务、增设“以旧换新”服务专窗等举措,聚焦换购双方实际需求,促进住房“以旧换新”政策更好实施见效。

## 实施力度还有加大空间

“从今年年初到现在,各地

积极推进住房‘以旧换新’,在消化存量和优化增量方面也取得了一定成效。”易居研究院研究总监严跃进在接受《证券日报》记者采访时表示,近日召开的国常会再次强调“去库存、稳市场”,未来住房“以旧换新”可以在助力合理释放住房需求的基础上,和去库存相关工作进行更紧密结合。

6月7日召开的国务院常务会议提出,“着力推动已出台政策措施落地见效,继续研究储备新的去库存、稳市场政策举措”。在这一背景下,各地住房“以旧换新”有望进一步加大实施力度。

“国企‘收旧换新’模式在推动库存去化方面有很大意义,有必要持续推进。”李宇嘉表示,此外,对参与住房“以旧换新”的购房者进行契税、个人所得税、增值税等税费减免,也能有效激发购房者积极性,推动住房“以旧换新”政策更好发挥作用。

对于“收旧换新”模式,严跃进对记者表示,处置已收购二手房是一项很重要的工作。除了作为安置房、保障房以外,还可以拓展人才住房、职工用房、地方文旅民宿等更多用途,进一步盘活二手房源。

## 适时以适当方式发布 程序化异常交易行为监控标准

《实施细则》主要从报告管理、交易行为管理、信息系统管理、高频交易管理、沪深股通程序化交易管理以及监督检查等六个方面提出具体规定。

本报记者 田鹏

近日,为促进程序化交易规范发展,维护证券市场秩序和市场公平,在证监会统筹指导下,沪深北交易所起草了程序化交易管理实施细则(征求意见稿)(以下简称《实施细则》)。《实施细则》结合程序化交易行为特点,对异常交易情形作了进一步明确。

沪深北交易所发布的消息显示,交易所将根据《证券市场秩序化交易管理规定(试行)》(以下简称《管理规定》)和《实施细则》相关监管要求,适时以适当方式发布程序化异常交易行为监控标准。《证券日报》记者从业内获悉,目前,沪深交易所已经对程序化交易制定了针对性的异常交易监控标准,内部已经试运行,并将持续征求境内外投资者意见。

博时基金量化部总经理赵云阳对《证券日报》记者表示,《实施细则》的发布,更好地维护了以投资者为本的理念,规范性地引导参与交易的投资者合理、合规和有序地进行投资交易,尽量规避极端异常交易对市场的波动冲击。

## 明确四项 异常交易情形

从内容上来看,《实施细则》主要从报告管理、交易行为管理、信息系统管理、高频交易管理、沪深股通程序化交易管理以及监督检查等六个方面提出具体规定。

其中,首次对程序化异常交易行为提出具体规定,明确了瞬时申报速率异常、频繁撤单、频繁拉抬打压、短时间大额成交四项异常交易情形,并对相关情形的时间区间要求及行为要素作了细化。

这意味着,除了目前交易所股票实时监控细则规定的5大类14种异常交易行为外,还额外明确了四类重点监控的程序化异常交易情形。根据交易所交易规则,投资者发生异常交易行为的,交易所将依规采取书面警示、暂停交易等自律管理措施。

从近期异常交易行为监管来看,交易所制定《实施细则》过程中,也在持续加强量化交易异常交易行为监管。具体来看,包括加强异常交易和异常撤单行为监管,对触发异常监控标准的投资者,采取电话问询等措施,切实规范量化交易行为。

茂源量化相关负责人表示,《实施细则》的推出,有利于量化交易的参与者切实履行自己的义务,公平有序地参与市场交易,持续提高自身的内控和管理水平。同时,正确引导程序化交易行为,可以起到促进价格发现、为市场提供流动性的积极作用,为广大投资者提供更加公平、透明的交易环境。

## 监控标准 优化完善进行中

需要注意的是,本次考虑到程序化异常交易行为属于首次规定,对市场的影响以及对投资者交易行为的规范意义有待进一步观察。因此,交易所方面表示将适时以适当方式发布程序化异常交易行为监控标准。

对于监管为什么没有进一步明确异常交易行为监控标准,《证券日报》记者从某大型券商相关人士处了解到,异常交易监控标准的公开有一个过程。从历史经验推测,可能将延续此前的标准公开路径,先将程序化异常交易行为的监控标准向证券公司发布,并预留一定过渡期,由证券公司做好客户异常交易行为管理工作,规则基本成熟后再向市场公开发布。

据悉,沪深交易所曾于2019年向全体证券公司发布了股票异常交易实时监控参考要点,明确了股票异常交易的定量指标,要求证券公司做好客户的异常交易行为监控。同时,交易所每年会举办多次证券交易合规培训,通过异常交易典型案例等形式传达监管要求。

随后,上交所于2019年6月份发布《科创板股票异常交易实时监控细则(试行)》;深交所于2020年6月份发布《创业板股票异常交易实时监控细则(试行)》,开展异常交易标准试点工作。而随着监管实践不断成熟,交易所总结评估监管经验的基础上,持续优化完善监控标准,形成了股票异常交易实时监控细则,并于2023年落实全面注册制时向市场公开发布。

市场人士表示,相信与传统做法类似,交易所会在广泛听取意见建议的基础上,结合实际监控情况,持续优化完善具体标准。同时将通过合规培训等形式帮助券商、私募等主体更好地理解程序化交易监管的具体要求,督促规范交易行为,维护好市场秩序。

此外,记者从交易所方面获悉,监管将持续加强对程序化交易,尤其量化高频交易的监管,依规坚决处置程序化异常交易和违法违规行为,不断提升程序化交易监管的精准性、透明度和有效性,切实维护证券交易秩序和市场公平,保护投资者合法权益。

# 个人养老金制度开户人数已突破6000万

(上接A1版)

胡继桦认为,根据新“国九条”,未来5年我国将基本形成资本市场高质量发展的总体框架,权益类养老金融产品将迎来难得的发展机遇,长期投资权益类产品应当能够带来很好的回报。

## 优化完善配套政策

面对日益增长的养老需求,第

一支柱基本养老保险需要大量的财政补贴;第二支柱企业年金尽管已实施多年,但总体覆盖面并不高;而第三支柱个人养老金具有去中心化、独立性等特点,可覆盖人群较广,将为多层次的养老体系提供重要补充。

当前,我国个人养老金制度的发展仍处于起步阶段,虽有超过6000万人开设了个人养老金账户,但实际投资人数较少,缴费金额较低。对此,受访专家建议,持续优化完善个

人养老金制度配套政策,助力提升个人养老金缴存率和投资率。

在娄飞鹏看来,在全面实施个人养老金制度时,不仅要引导让更多群体参与,还要引导参与人员实际开展投资,增加个人养老金的资金积累。这其中,要从政策方面采取优惠措施,如从优化金融产品设计提高金融产品收益水平等方面采取措施。

“个人养老金的品种相对较少,

投资渠道和方式有限,金融工具手段的长期性、灵活性和多样性还需要进一步提高。”张依群表示,在投资产品上,可根据投资者风险承受能力设计合适的投资产品。同时,对个人养老金的保护机制需要加强,让更多人能够切实感受到个人养老金的好处和优惠。

此外,税收优惠是个人购买养老金的重要原因。目前个人养老金采用的是递延纳税,投资时不纳税,领

取时才纳税。按照《关于个人养老金有关个人所得税政策的公告》的规定,个人养老金可以在税前按照实际缴存金额扣除,每年扣除的限额是1.2万元。而在领取时,税率为3%。

张依群认为,要完善税收优惠政策,建议我国适当提高个人养老金的税前抵扣标准;同时,可研究与探索对低收入群体参加个人养老金实施匹配缴费制度,进一步鼓励低收入群体参加个人养老金。