

国家统计局：

5月份国民经济延续回升向好态势

本报记者 孟珂

6月17日，国家统计局发布国民经济运行情况主要指标数据。5月份，在宏观政策效应持续释放、外需有所改善、“五一”假期等因素带动下，服务业、消费和进出口都有所回升，工业生产保持较快增长，就业、物价形势稳定，转型升级持续推进，国民经济延续回升向好态势，运行总体平稳。

经济运行
呈现四方面特点

国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长刘爱华6月17日在国新办举行的新闻发布会上表示，5月份，从主要经济指标运行情况看，呈现四个方面特点。

一是生产供给稳步增加。目前全国夏收进展顺利，夏粮有望再获丰收。5月份规模以上工业增加值同比增长5.6%，九成地区、八成行业、近六成产品实现同比增长，其中装备制造业发挥了“压舱石”的作用，拉动全部规模以上工业增长2.6个百分点。服务业方面，“五一”假期旅游出行明显增多，带动交通运输仓储邮政业、住宿和餐饮业、批发和零售业生产指数增速均比4月份加快。

二是市场需求稳中有升。受“五一”假日、消费品以旧换新政策效应、“618”提前开卖等因素影响，5月份社会消费品零售总额同比增长3.7%，比4月份加快1.4个百分点。从投资看，前5个月，固定资产投资同比增长4.0%，其中制造业投资、高技术产业投资保持较快增长，分别增长9.6%和11.5%。

三是就业物价总体稳定。5月份全国城镇调查失业率为5%，同比下降0.2个百分点。其中31个大城市城镇调查失业率为4.9%，环比、同比都有所下降。5月份的CPI同比涨幅与4月份持平，环比呈现季节性微降，降幅小于近十年同期平均水平；PPI环比由降转涨，同比降幅收窄，反映国内工业品供需关系有所改善。

四是转型升级态势向好。科技创新持续赋能高质量发展，制造业高端化、智能化、绿色化转型态势明显，新质生产力继续培育壮大。5月份，规模以上高技术制造业增加值同比增长10.0%，快于全部规模以上工业4.4个百分点，其中电子及通信设备制造业增长13.7%，今年以来持续保持两位数增长。同期，智能无人飞行器制造业增加值同比增长75.0%，智能车载设备制造业增加值增长19.7%。

(下转A2版)

5月份，从主要经济指标运行情况看，呈现四个方面特点

- 生产供给稳步增加
- 市场需求稳中有升
- 就业物价总体稳定
- 转型升级态势向好



崔建岐/制图

国家统计局：房地产市场出现了一些积极变化

本报记者 孟珂

6月17日，国家统计局发布数据显示，2024年5月份，70个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比下降、同比降幅略有扩大。

国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长刘爱华6月17日在国新办举行的新闻发布会上表示，党中央、国务院高度重视房地产市场，中央政治局会议提出，要抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。国务院常务会议指出，要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、稳市场政策措施，这些政策举措的贯彻落实，下一阶段将会促进房地产市场平稳健康发展。

5月17日，中国人民银行、国家金融监督管理总局等部门出台一系列支持房地产的举措，包括明确取消全国层面房贷利率政策下限、下调房贷首付比例和公积金贷款利率、

设立保障性住房再贷款等多方面内容。

刘爱华表示，5月中旬以来，有关部门和地区进一步调整优化房地产政策，房地产市场出现了一些积极的变化。从数据来看，1月份至5月份新建商品房销售额、房屋新开工面积同比降幅有所收窄。但也要看到，政策效应释放还需要一定时间，目前房地产市场仍在调整过程中。1月份至5月份，房地产开发投资同比下降10.1%，房屋新开工面积下降24.2%，新建商品房销售面积下降20.3%，销售额下降27.9%。

“一系列房地产支持政策落地后，市场成交量尤其是二手房成交量有了明显提升。”58安居客研究院院长张波对《证券日报》记者表示，“二线和三线城市的价格总体还在下行，但从近几个月的房价表现来看，已经呈现出接近底部的趋势。”

诸葛数据研究中心首席分析师王小媞表示，在一系列政策支持下，今年3月份起新开工投资降幅有一定程度的收窄，但房企投资

信心恢复仍需时间。

诸葛数据研究中心高级分析师关雪莹对《证券日报》记者表示，6月份进入房企年中促销季，“以价换量”趋势或持续，短期价格仍然缺乏稳定上涨的动力。

5月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.7%，降幅比4月份扩大0.1个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降1.1%、1.4%和0.8%，上海上涨0.6%。二线和三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.7%和0.8%，降幅均比4月份扩大0.2个百分点。

二手住宅方面，5月份一线城市二手住宅销售价格环比下降1.2%，降幅比4月份扩大0.1个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降1.2%、1.3%、1.6%和1.0%。二线城市二手住宅销售价格环比下降1.0%，降幅比4月份扩大0.1个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%，降幅与4月份相同。

首批基础设施公募REITs扩募项目上市一周年：“首发+扩募”双轮驱动发展格局初具雏形

进一步盘活存量资产、扩大有效投资

本报记者 田鹏

2023年6月16日，首批4单基础设施公募REITs扩募项目正式上市，自此打开我国REITs市场“首发+扩募”双轮驱动发展新篇章。

一年来，上述4单项目通过扩募提升了资产类型和资产区域的分散度，增强了项目的竞争力和收益水平。与此同时，我国基础设施公募REITs扩募工作加速推进。

据《证券日报》记者统计，截至目前，自2021年6月份首批REITs项目上市以来，境内市场已有36单REITs项目完成上市。以上交所为例，共有25单REITs完成首发上市，其中有2单REITs项目完成扩募落地，4单项目发布扩募公告。

华泰证券首席策略分析师严凯文在接受《证券日报》记者采访时表示，近年来，监管部门多次表态大力支持公募REITs市场高质量发展。随着监管政策的不断完善，未来我国公募REITs市场参与主体和资产类型将更加丰富。同时，相关项目扩募将进一步推动基础设施公募REITs产品常态化发行，从而更好地发挥其盘活存量资产、拓宽基础设施建设长期资金来源的重要作用。

扩募机制落地启新篇

自我国公募REITs市场“拔锚启航”之日起，关于扩募的筹划便提上日程，打造成成熟完善的政策基础更是重中之重。

2022年5月31日，在中国证监会指导下，沪深交易所发布《公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第3号——新购入基础设施项目（试行）》，成为现行扩募机制的核心政策规范。同年，国家发改委发布《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）新购入项目申报推荐有关工作的通知》，进一步对基本扩募规则作出规定。

这也成为首批基础设施公募REITs项目顺利扩募的重要前提。正如华安张江产业园REIT原始权益人对《证券日报》记者所言：“华安张江产业园REIT从2022年二季度后就启动了扩募资产的尽调工作，相关政策文件为产品扩募提供了路径指导。”

首批基础设施公募REITs扩募项目的成功上市，充分证明了扩募机制在打造基础设施资产上市平台方面的作用。公开数据显示，首批发行项目募集资金规模合计超过50亿元，叠加首次发行上市合计募集资金规模超过1000亿元，带动新增项目投资超5700亿元，在扩大有效投资方面发挥了重要作用。

以中金普洛斯REIT为例，扩募项目总发售规模为18.53亿元，净回收资金将以资本金形式优先投资于国内15个物流及产业园区项目。

中金普洛斯REIT原始权益人对《证券日报》记者介绍，截至目前，扩募回收资金正按计划进行投资，已有部分募投项目完工并投入运营，在拓展普洛斯资产网络布局的同时，助力

全国性和区域性企业的业务发展，对当地的经济和民生发展也起到了一定的支持作用。

扩募市场效果见真章

事实上，首批扩募项目起到了积极的示范作用。

在严凯文看来，基础设施公募REITs扩募有助于提升REITs产品的现金流水平，从而维持二级市场价格稳定；同时，通过扩募可以实现对不同类型资产的分散投资，实现资产组合的优化。

例如，华安张江产业园REIT原始权益人在谈及扩募新购入张江大厦的意义时表示，对原始权益人而言，有利于扩大融资规模，加大主业投资力度，加速“投融管退”的循环速度，以此为基础构建更为成熟的资产证券化体系，最终服务于科技产业以及实体经济；对产品本身而言，扩募有利于形成基础设施基金规模效应，分散个体底层资产经营风险，平滑基金整体收益。

数据给出了更为直观的证明，扩募后项目收益率均有明显提升。据Wind资讯数据统计，中金普洛斯REIT、华安张江产业园REIT、红土创新盐田港REIT和博时蛇口产业园REIT扩募前项目区间收益率分别为0.41%、-1.59%、1.78%和1.66%，而扩募后的区间收益率则分别为4.29%、11.98%、5.99%和5.08%。

与此同时，随着首批扩募项目的顺利上市及稳健运营，更多扩募项目纷至沓来。

据《证券日报》记者不完全统计，截至目前，已有国泰君安东久新经济REIT、华夏北京保障房REIT、华夏华润有巢REIT、红土创新深圳安居REIT先后宣布计划申请扩募。此外，富国首创水务REIT、中航节能光伏REIT扩募申请正在接受监管审核。与此同时，中信建投国家电投新能源REIT和华夏金茂商业REIT也曾公开表示正积极筹划扩募工作。

值得注意的是，中航节能光伏REIT扩募项目是行业首单资产混装的扩募项目，这意味着公募REITs将从单一资产扩募迈进混装资产扩募的“2.0时代”。

瑞思不动产金融研究院院长朱元伟对《证券日报》记者表示，随着REITs市场规模扩大，可以容纳更多的资金量进出，有利于大规模机构投资者参与。只有规模增加了，大资金才可能参与进来，从而改善边际定价所导致的涨跌被放大的局面，这有利于推动中国REITs市场进入良性循环。

“混装资产”或成未来方向

一方面，首批4单基础设施公募REITs顺利扩募后，我国公募REITs市场初步形成“首发+扩募”双轮驱动的发展格局；另一方面，首批扩募的REITs项目在平衡新旧投资人利益、扩募时机具体选择与把握、扩募资产的选取与定价等多个方面，都积累了宝贵的经验和教训。（下转A2版）

山东键邦新材料股份有限公司
首次公开发行4,000.00万股A股
并在沪主板上市

股票代码：603285

发行方式：本次发行采用网下向符合条件的网下投资者询价配售与网上向持有上海市场非限售A股股份和非限售存托凭证市值的社会公众投资者定价发行相结合的方式

初步询价日期：2024年6月21日
网上路演日期：2024年6月25日
网上、网下申购日期：2024年6月26日
网上、网下缴款日期：2024年6月28日

保荐人（主承销商）：[华泰证券股份有限公司](http://www.zqrb.cn)

投资者关系顾问：[华泰证券](http://www.zqrb.cn)

《招股意向书提示性公告》详见今日《证券日报》、《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、经济参考网

今日视点

要做好投资者关系管理 上市公司需上好“三门课”

邢萌

近日，中国上市公司协会披露中国上市公司投资者关系管理最佳实践案例，覆盖中国石油、中国中铁、中国建筑、中国铁建等多家龙头企业，引发市场关注。

投资者关系管理是上市公司与投资者沟通的桥梁和纽带。对于上市公司来说，良好的投资者关系能够助力公司吸引长期价值投资者、稳定市值，有利于让投资者发现并认同企业价值，是上市公司实现高质量发展的重要一环。

从上述实践案例中不难发现这些公司做好投资者关系管理的“制胜密码”。上市公司要做好投资者关系管理，应牢固树立“以投资者为本”的理念，主动担当作为，上好信息披露、内部治理、外部沟通“三门课”，尊重投资者、回报投资者、保护投资者，在与投资者的良性互动中实现更高质量发展。

首先，上市公司要遵纪守法，上好“信息披露课”。上市公司应严格按照监管要求严格把关，加强信息披露文件编制、传递、审核、复核等各个环节的管理，真实、准确、完整、及时地进行披露，既不夸大正面信息，也不回避负面信息，维护投资者知情权。高质量的信息披露能够有效消除公司与投资者间的信息壁垒，帮助投资者更好地了解企业价值，增强投资意愿。

酒香也怕巷子深。优质上市公司还要在合规的前提下主动做好自愿性信息披露，持续提高披露的深度和广度，加大披露的力度和频次，积极展示公司经营发展成果。

其次，上市公司要规范运作，上好“内部治理课”。上市公司要落实监管要求，建立现代企业制度，完善内部治理机制，保障董事会规范运作，强化治理内生动力，推动高质量发展。就投资者关系管理而言，一方面，要建立健全管理层深度参与、横向协调、纵向联动的投资者关系管理体系，明确重点任务，细化具体措施，落实落细各项工作。另一方面，也要强化上市公司“关键少数”的主体责任，提高投资者关系管理团队专业化水平，增强运行效率与质量，塑造良好形象。

最后，上市公司要广开言路，上好“外部沟通课”。上市公司要建立多层次全方位的投资者沟通体系，积极组织业绩说明会、投资者交流会、路演、机构调研等活动，加强与投资者尤其是中小投资者的互动，认真倾听投资者意见与建议，营造良好舆论环境。另外，上市公司在与投资者互动中应实事求是、谨言慎行，杜绝误导投资者的行为。

事实上，做好投资者关系管理，根本还是在于上市公司不断提高自身质量，增强经营水平与盈利能力，提升投资价值，通过现金分红、股份回购等方式增强对投资者的回报，使投资者能够真正分享到企业成长的红利。

做好投资者关系管理是上市公司的一项长期工作，只有真正把投资者利益放在首位，上好信息披露、内部治理、外部沟通“三门课”，增进投资者对企业价值及管理理念的认同感，才能走稳走好高质量发展之路。

本版主编：沈明 责编：吴澍 制作：李波
本期校对：包兴安 曹原赫 美编：崔建岐