经济日报社主管主办
证券日报社出版
证券市场信息披露媒体
官方网站：证券日报网 www.zqrb.cn
新闻热线：010-83251730 010-83251760

证券日报
SECURITIES DAILY

创造·发现·分享
中国价值新坐标

2024年10月18日 星期五
第226期 总第7253期 今日40版

四个取消、四个降低、两个增加

政策“组合拳”推动房地产市场止跌回稳

本报记者 张芗逸

国务院新闻办公室10月17日举行新闻发布会，介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况。发布会上，住房和城乡建设部、财政部、自然资源部、中国人民银行（以下简称“央行”）、国家金融监督管理总局等五部门围绕推动房地产市场止跌回稳打出一套“组合拳”。住房和城乡建设部部长倪虹将这套“组合拳”概括为“四个取消、四个降低、两个增加”。

发布会还涉及落实“严控增量、优化存量、提高质量”的相关政策内容。在此前财政部、中国人民银行等部门出台的政策基础上，有关部门再度明确，将通过专项债券、专项借款、专项再贷款等方式支持存量土地、商品房盘活。

“中国的房地产在系列政策作用下，经过三年的调整，市场已开始筑底。”倪虹表示，接下来，要同心协力把“组合拳”打好，狠抓落实，让这些政策的效果能够充分显现，让人民群众能够享受政策红利。“我们对房地产市场止跌回稳充满信心”。

四个取消、四个降低、两个增加

据介绍，“四个取消”，是充分赋予城市政府调控自主权，城市政府要因城施策，调整或取消各类购房的限制性措施。主要包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。

“四个降低”，是指降低住房公积金贷款利率；降低住房贷款首付比例，统一一套、二套房贷最低首付比例到15%；降低存量贷款利率；降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。

“两个增加”，是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造；年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到超4万亿元。

倪虹表示，采取货币化安置的方式，更有利于群众根据自己的意愿和需要来选择合适的房子，减少或者不用在外过渡，能够直接搬入新居。同时，也有利于消化存量商品房。

国家金融监督管理总局副局长肖远企表示，要将商品住房项目贷款全部纳入“白名单”，做到“应进尽进”；进入“白名单”的项目，商业银行要做到“应贷尽贷”；优化贷款资金的拨付方式，做到“能早尽早”。

用好“白名单”是打好保交房攻坚战的重要举措。倪虹表示，保交房攻坚战一手抓“白名单”，解决好项目建设资金问题；一手抓建设交付进度，压实地方政府、房地产企业、金融机构等各方责任，按照市场化、法治化原则，“一楼一策”，分类推进，早日交付。

多方资金支持去库存

聚焦房地产市场的堵点，财政部、中国人民银行、自然资源部有关负责人就收购闲置存量土地、收购存量商品房支持政策进行了介绍。相关政策有利于促进土地市场的供需平衡，缓解地方政府和房地产企业的流动性和债务压力，也有利于增加保障性住房来源，增进民生福祉。

财政部部长助理宋其超表示，财政部拟会同相关部门实施利用专项债收储土地和收购存量商品房政策。

为进一步支持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，央行已于9月29日正式发布了《中国人民银行办公厅关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知》，将央行提供的再贷款资金比例由原来的60%提高到100%。中国人民银行副行长陶玲提到，商业银行于10月起申请再贷款，最近已经有商业银行做了申报。

央行还将对收购房企存量土地提供支持。陶玲介绍，央行会同有关部门正在抓紧研究，允许政策性银行、商业银行向有条件的企业发放贷款，收购房企存量土地，央行提供必要的专项再贷款支持。

“在住宅用地供应上，我们一手抓控新增，一手抓盘存量。”谈及盘活存量闲置土地工作，自然资源部副部长刘国洪表示，考虑优先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的住宅、商服用地，及时匹配专项债券等资金。自然资源部还将会同相关部门，研究设立收购存量土地专项借款，作为专项债券的补充，中国人民银行提供专项再贷款支持。

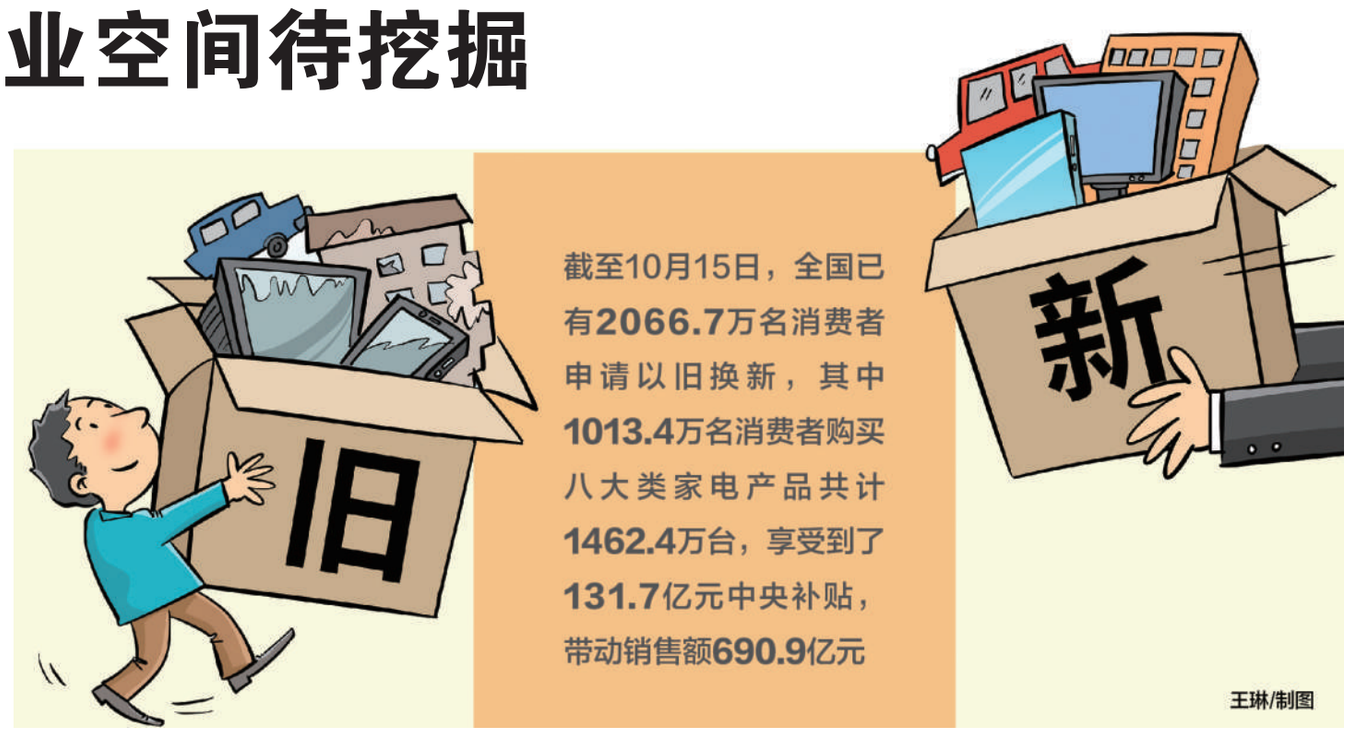
全国家电以旧换新购买人数突破1000万人 数千亿元产业空间待挖掘

本报记者 贾 丽

家电以旧换新取得新进展。10月16日，商务部官方微博发布的最新数据显示，截至10月15日，全国已有2066.7万名消费者申请以旧换新，其中1013.4万名消费者购买八大类家电产品共计1462.4万台，享受到了131.7亿元中央补贴，带动销售额690.9亿元。

以旧换新“催旺”市场，激发新动能，国内家电市场消费潜力持续释放。根据商务部数据，目前以旧换新八大类家电中，1级能效产品销售额占比达90%以上。此外，政策的实施还促进了家电制造、物流运输、售后服务等产业链上下游企业的协同发展，为整个行业注入了新的活力。

“尽管家电以旧换新政策已经取得显著效果，但市场的潜力仍未完全释放。随着更多政策细则实施到位、企业投入增加和消费者环保意识的增强，未来几年内，家电市场将迎来新一轮的消费升级。家电以旧换新带来的数千亿元产业空间还有待挖掘。”中国家用电器商业协会秘书长张剑锋在接受《证券日报》记者采访时表示。



王琳/制图

以旧换新有序推进

家电以旧换新补贴政策的落地，激发了市场的热情。今年8月份，商务部等四部门印发《关于进一步做好家电以旧换新工作的通知》，对消费者购买2级及以上能效或水效标准的8类家电产品给予补贴。政策发布至今，各地积极响应，认真组织实施，目前，全国家电以旧换新申请和购买人数分别突破2000万和1000万人。

家电以旧换新政策“加码”，对家电需求的拉动较为明显。国家税务总局数据显示，国庆期间家电整体销售额同比增长149%，成为国庆消费市场的重要驱动引擎之一。

以旧换新政策仍在各地有序推进。同时，在落地实操中，建立高效旧家电回收机制、简化换新流程、加速补贴资金审核等方面仍存在较大提升空间。

商务部表示，下一步将指导督促地方加强政策宣传和资金监管，推动家电生产、流通企业抢抓“双11”等重要消费节点，叠加企业让利，充分释放政策效应，推动家电以旧换新工作取得扎实成效。

随着各方对以旧换新市场布局的提速，更大的市场空间逐步显现。根据此前国家发改委数据测算，我国汽车、家电更新换代将创造万亿元规模的市场空间。

张剑锋认为，此轮家电以旧换新链条更长、范围更广。随着消费品以旧换新的加力扩面，相关市场还将进一步扩大，潜力也在加快释放，下半年消费对经济增长的拉动作用将进一步增强。整体来看，未来两年内，仅家电以旧换新市场就有数千亿元产业空间待挖掘，涉及废旧家电的回收处理、环保材料的应用、新型家电的研发制造等多个领域。

上市公司持续加大投入

面对广阔的市场前景，多家产业链上市公司也在持续加大投资力度。美的集团已经宣布豪掷80亿元补贴，用于家电及暖通等全品牌、全品类产品的以旧换新。公司方面透露，还将投入10亿元用于研发新一代智能家电产品。

格力电器相关人士对《证券日报》记者表示，公司将加快技术创新步伐，计划在未来两年内推出多款高效节能的新品。

据了解，目前多地也在联合家电企业、电商平台、金融机构等，以“真金白银”投入市场。例如，湖北省推动海尔等企业采取线上到线下的模式，覆盖全省5000余家门店。

钉科技创始人丁少将认为，家电企业应持续畅通以旧换新通道，并加快研发绿色智能新品。

在森科技创始人胡洪森看来，持续开展的家电以旧换新活动，不仅让消费者切切实实感受到了优惠，也让企业在奔赴高质量发展的道路上更加坚决。企业应该思考如何寻求多维度的有机协调发展，推动产业链在“提质”道路上快速迈进，进一步提升中国家电在全球市场的话语权。

以旧换新持续扩容 “焕”出冬季消费新活力
▶▶▶详见A2版

多路增量资金有望持续助力A股稳健运行

苏向杲

近期，多项重磅利好政策出台，A股在经历多次急涨后，走势趋于平稳，市场情绪也趋于稳健。同时，大量投资者的关注点从政策面转向了基本面和资金面。从长远看，上市公司业绩的持续回暖以及源源不断的增量资金，是A股走向理想中“慢牛”的关键因素。

可以预期的是，在诸多力度空前的利好政策加持下，实体企业发展有望继续保持回升向好之势。资金面方面，多路增量资金有望持续助力资本市场稳健运行。

首先，货币政策和利率环境均有利于增量资金入市。

近期，中国人民银行创设“证券、基金、保险公司互换便利”，首期操作规模5000亿元，且后续可视情况扩大操作规模。该工具落地后，多家头部券商和险资机构明确表态将积极参与，部分已上报方案。有机构预计，互换便利首期操作，将提供数千亿元级的增量资金。此外，10月份以来商业银行积极备战回购增持专项贷款，多家上市公司也公告称正与银行接洽。总之，货币政策将持续引导增量资金入市。

同样，当前的利率环境亦有利于增量资金入市。今年以来监管部门持续引导市场利率下行，存款利率多次调降，使得存款向银行理财、公募基金、保险等产品“搬家”，这些产品为提升整体收益率，也会将部分资产配置于股票市场。9月份，中国人民银行再次下调政策利率，可以预期的是，低利率环境将持续助推增量资金入市。

其次，金融产品火热发行带动增量资金入市。

公募机构方面，近日，近40家机构合计上报的43只中证A500指数基金相关材料已被监管接收。私募机构方面，9月份合计备案私募证券产品353只，环比增幅171.54%，其中半数以上为股票策略产品。银行理财方面，近期处于“待售”状态的混合类和权益类理财产品超过263只。多类底层资产投向股票的金融产品密集上市，有利于巩固当前成交活跃的趋势，并有望形成资金入场与市场上涨的良性循环。

最后，险资等中长期资金蓄势待发。

近期，不少险资巨头明确表态将更加积极地进行股票投资。此外，头部险资机构还通过创新投资模式加大权益投资。目前，中国人寿、新华保险联合设立的私募基金实收股本已超300亿元，后续将对部分股票“买入并长期持有”。此外，其他险资机构近期也已成立相关私募投资基金。整体来看，目前保险资金对股票市场配置比例仍有很大的提升空间，后续随着中长期增量资金入市，将对健全投资和融资相协调的资本市场功能，促进资本市场健康稳定发展产生积极影响。

除上述“显性”增量资金之外，政策方面，此前监管部门发布的《关于推动中长期资金入市的指导意见》《上市公司监管指引第10号——市值管理（征求意见稿）》等文件，都有利于完善资本市场基础制度，提升上市公司投资价值，增强资本市场内在稳定性，吸引增量资金入市。

当然，我们在看到积极因素的同时，也要认识到，当前宏观经济仍面临有效需求不足、新旧动能转换存在阵痛等挑战，增量资金的到位也需要一定的时间。从根本上来说，当下基本面和资金面面临的问题仍是发展中、转型中的问题，因此，投资者宜坚定发展信心，助力更多增量资金入市。

今日视点

今日导读

10月份LPR有望迎来下调 两个期限品种或同步降20个基点 ……A2版

数字人新员工“入职”券商 协同还是替代？ ……A3版

郑商所：持续提升期货市场 服务实体经济质效 ……B1版

直击2024世界智能网联汽车大会：汽车产业智能化转型提速 ……B2版

两家公募机构同日更新旗下产品动态

全国首单水利设施REITs网下认购倍数创年内新高

本报记者 昌校宇

公募REITs（不动产投资信托基金）常态化发行稳步推进，两家公募机构同日“更新”旗下产品动态。一方面，全国首单水利设施REITs创年内公募REITs网下认购倍数新高；另一方面，中金联东科创REIT正式成立。

10月17日，银华基金发布的银华绍兴原水水利REIT发售公告显示，在网下询价阶段，该基金认购共收到69家网下投资者管理的186个配售对象的询价报价信息，全部配售对象拟认购数量总和为1378400万份，为初始网下发售份额的106.07倍。这一数据刷新了今年以来公募REITs网下询价认购倍数的纪录。

公告显示，银华绍兴原水水利REIT将于2024年10月21日至10月23日发售，发售价格为2.828元/份，预计募集资金总额为16.968亿元。其中，面向公众发售55692000份，公众投资者可通过场内或场外方式认购基金份额。

业内人士认为，具备供水、发电等功能的水利基础设施属于民生刚需，运营受短期经济波动的影响较小，有一定的抗周期能力。在广谱利率下行叠加“资产荒”的大背景下，依托较为稳定优质的底层资产，叠加强制分红特点，水利REITs产品或具备一定的投资性价比。

银华基金表示：“后续银华绍兴原水水利REIT的发售，将为投资者提供全新资产配置工具的选择，有助于盘活存量资产，拓宽社会资本投资渠道，增强资本市场服务实体经济质效。”

同样在10月17日，中金基金发布公告称，中金联东科创REIT于10月17日正式成立。公告显示，中金联东科创REIT募集期间，有效认购份额5亿份，净认购金额16.17亿元。为向投资者提供更优质的服务，该基金自10月18日起开通基金场外转托管至场内业务。

据中金基金介绍，新型工业厂房产业园区资产是发展新质生产力和服务科技创新的重要载体。作为首单民营产业园REITs，本次中金联东科创REIT的发行成立，将使投资者见证并参与到新质生产力的发展过程中，分享科技创新带来的红利。

今年以来，公募REITs市场常态化发行进程明显加快，市场持续迎来新产品，底层资产类型陆续“上新”。一方面，截至10月17日，今年以来已有16只产品上市，发行总规模约388.75亿元，上市数量和发行规模均远超去年全年。另一方面，新发方面，除了存量类型的资产持续扩容，还有水电、奥特莱斯、水利等新类型资产已经或正逐步入市。同时，扩募方面也有积极进展，保障性租赁住房、能源、产业园等资产类型的多只REITs陆续启动扩募工作。

今年以来，公募REITs市场迎来不少新入局者，积极申报旗下首只产品。例如，9月23日，南方基金在深交所上报南方顺丰仓储物流REIT，这是其旗下的第一只REITs产品，该产品的审核状态于10月16日更新为“已问询”。9月24日，汇添富基金在上交所申报旗下首只REITs产品——汇添富九州通医药仓储物流REIT。

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：王 琳

● 国内统一连续出版物号：CN 11-0235 邮发代号：1-286 ● 地址：北京市西三环南路55号顺和国际·财富中心大楼东侧 3A区501号/502号 ● 邮编：100071 ● 定价：3元
● 编辑部：010-83251730 E-mail：zmzx@zqrb.net ● 广告部：010-83251716 ● 发行部：010-83251713 ● 监督电话：010-83251700 ● 广告经营许可证号：京宣工商广字第093号(1-1)
北京 上海 深圳 成都 同时印刷