

## 住建部:持续用力推动房地产市场止跌回稳

本报记者 张梦逸

12月24日至25日,全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议系统总结2024年工作,部署进一步全面深化住房城乡领域改革,明确2025年重点任务。

对于2025年全国住房城乡建设工作的总体思路,会议强调,“更加充分释放住房城乡领域巨大潜力,更加有力保障和改善民生,更加系统防范化解风险隐患,统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区‘四好’建设,稳住楼市,加快构建房地产发展新模式,大力推进城市更新,促进建筑业转型升级,坚决完成‘十四五’规划目标任务,奋力推进住房城乡领域高质量发展”。

会议指出,2025年,要重点抓好以下工作:持续用力推动房地产市场止跌回稳,推动构建房地产发展新模式,大力实施城市更新,打造“中国建造”升级版,建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。

其中,“持续用力推动房地产市场止跌回稳”排在2025年重点工作的首位,包括着力释放需求、着力改善供给两个方面。

在着力释放需求方面,会议强调,把“四个取消、四个降低、两个增加”各项存量政策和增量政策坚决落实到位,大力支持刚性和改善性住房需求。有效发挥住房公积金支持作用。加大实施城中村和危旧房改造,推进货币化安置,在新增100万套的基础上继续扩大城中村改造规模,消除安全隐患,改善居住条件。对群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目重点支持。

在着力改善供给方面,会议明确,商品房建设要严控增量,优化存量、提高质量。以需定购、以需定建,增加保障性住房供给,配售型保障房要加大力度,再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

为推动构建房地产发展新模式,会议明确将着力优化和完善住房供应体系,加快发展保障性住房,满足城镇住房困难工薪群体刚性住

房需求,支持城市政府因城施策,增加改善性住房特别是好房子供给。另外,推动建立要素联动新机制,以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手,以人定房、以房定地、以房定钱,促进房地产供需平衡、市场稳定。

会议还明确,大力推进商品住房销售制度改革,有力有序推行现房销售,优化预售资金监管。加快建立房屋全生命周期安全管理制度,为房屋安全提供有力保障。完善房地产全过程监管,整治房地产市场秩序,切实维护群众合法权益。

对于2025年的城市更新工作,会议要求,坚持“先体检、后更新,无体检、不更新”,建立城市体检和城市更新一体化推进机制。坚持问题导向,查找人民群众身边的急难愁盼问题,坚持目标导向,找出影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项,体检出的问题就是更新改造的重点。深化城市建设、运营、治理体制改革,建立可持续的城市更新模式和政策法规。

此外,会议还要求,谋划实施一批城市更新改造项目,全面完成2000年底前建成的城镇老旧小区改造任务,基本完成已排查出老化燃气管道的更新改造任务,基本消除县级城市建成区黑臭水体。持续实施完整社区建设,既有建筑改造利用和老旧小区更新改造,地下管网管廊建设改造、建筑市政基础设施更新、城市生活垃圾分类、口袋公园和城市绿道建设、公园绿地开放共享、城市居住区养老服务设施和儿童友好空间建设等民生工程、发展工程。鼓励地方探索居民自主更新改造老旧小区。

针对建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子有关工作,会议提出,一是提高住宅建设标准,发布新修订的《住宅项目规范》等住宅标准;二是构建支持住房品质提升的制度体系,大力发展顺应人民群众新期待的好房子;三是支持房企特别是大型房企打造一批好房子样板,把保障房率先建成好房子;四是推进老旧小区更新改造,推广装配式装修,把老房子、旧房子变成好房子;五是大力实施物业服务提升行动。



## 供需两侧发力 存量和增量财政政策取得新成效

本报记者 韩昱

2024年,积极的财政政策适度加力、提质增效。发行1万亿元超长期特别国债,增加地方政府专项债发行使用……供需两侧发力,一系列增量、存量政策落地见效,有力保障了国家重大战略任务的落实,促进了经济运行总体平稳、稳中有进。

近日召开的全国财政工作会议指出,2025年要实施更加积极的财政政策,持续用力、更加给力,打好政策“组合拳”。

2024年我国增量、存量财政政策整体运行情况如何?2025年“更加积极”的财政政策预计又将有哪具体体现?记者采访了业内多位专家解读。

### 增量政策加速出落地

盘点今年的增量政策,发行超长期特别国债支持“两重”(国家重大战略实施和重点领域安全能力建设)项目,是今年积极财政政策的重要内容。

从5月份首批发至11月中旬,今年的超长期特别国债总计发行22次,共计1万亿元,有20年期、30年期、50年期3种期限。

“今年我国出台的增量财政政策,在适度扩大财政支出规模的同时,更加注重政策的精准性和有效性。特别是通过发行超长期特别国债,为‘两重’提供了坚实的财政保障,这是一大亮点。”中国商业经济学会副会长宋向清告诉《证券日报》记者,超长期特别国债包括多种期限,有助于优化债务结构,降低债务成本,同时为长期项目提供稳定的资金来源。

在支持“两重”的同时,今年7月份,国家发展改革委、财政部印发《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》,统筹安排3000亿元左右超长期特别国债资金,加力支持“两新”(大规模设备更新和消费品以旧换新)工作。

国家税务总局数据显示,在政策“组合



拳”合力推动下,企业设备更新稳步推进。增值税发票数据显示,11月份,全国企业采购机械设备金额同比增长4.5%。累计来看,1月份至11月份同比增长6.1%,较全国企业总体采购金额增速快4.2个百分点。同时,消费品以旧换新政策效应显现,特别是家电家居类产品的消费需求在政策拉动下逐步释放。

“财政通过发行超长期特别国债的方式,为‘两重’‘两新’提供资金支持。”宋向清表示,这对于稳定经济增长,优化经济结构、保障民生等方面具有重要意义。

除超长期特别国债外,今年11月份,我国又推出了一揽子、综合性、靶向准的化债组合拳,安排6万亿元债务限额置换地方政府存量隐性债务,同时确定从2024年开始,连续五年每年从新增地方政府专项债券中安排8000亿元,补充政府性基金财力,专门用于化债,累计可置换隐性债务4万亿元。

由此,直接增加地方化债资源10万亿元。

中国财政学会绩效管理专委会副主任委员张依群告诉《证券日报》记者:“今年财政政策最大亮点是地方政府存量隐性债务置换。”这极大减轻了地方财政风险和还本付息压力,帮助地方政府腾出更大资金,政策等资源空间,更多投入到谋划和推动高质量发展,进一步恢复、巩固持续向好的经济趋势。

此外,财政部部长蓝佛安在10月初国新办举行的新闻发布会上还表示,将发行特别国债支持国有大型商业银行补充核心一级资本,提升这些银行抵御风险和信贷投放能力,更好地服务实体经济发展。

### 存量政策不断优化起效

在增量政策不断出落地之际,存量财政政策也持续优化起效。

先专项债券角度看,作为扩大有效投资的重要抓手,2024年我国安排新增专项债券3.9万亿元,是近年来规模最大的。在专项债券分派和发行使用工作方面,财政部一方面加大对经济大省专项债券支持力度,额度分配向项目准备充分、投资效率较高的地区倾斜,支持经济大省重大项目。另一方面,合理安排其他地区专项债券额度,推动在建项目竣工和国家重大战略项目落地实施。

从发行节奏看,新增专项债券发行从8月份开始明显提速,截至10月末基本完成全年发行计划,显著高于过去三年同期均值。

从投向看,12月16日召开的国务院常务会议对优化完善地方政府专项债券管理机制作出部署,提出要实行地方政府专项债券投向领域“负面清单”管理,允许用于土地储备、支持收购存量商品房用作保障性住房,扩大用作项目资本金范围。(下转A2版)

## 发挥好中介机构资本市场“看门人”作用

择远

12月23日召开的国务院常务会议,审议通过《国务院关于规范中介机构为公司公开发行股票提供服务的规定(草案)》,强调要发挥好中介机构资本市场“看门人”作用,防止中介机构与发行人不当利益捆绑,严厉打击财务造假、欺诈骗发行等违法行为,切实保护投资者合法权益,促进资本市场健康稳定发展。

作为资本市场的“看门人”,中介机构责任重大:既要做好企业投资价值的“发现者”,也要成为上市公司行稳致远的“陪伴者”,更要成为资本市场健康稳定发展的“守护者”。因此,监管部门一方面密集推出涉及规范中介机构执业的相关文件,着力推动中介机构归位尽责、实现高质量发展;另一方面,不断强调压实发行人信息披露责任和中介机构“看门人”责

任。对违法违规行,以“零容忍”的态度,坚持“穿透式监管、全链条问责”。

笔者认为,随着资本市场全面深化改革的持续推进,作为资本市场的重要参与者,中介机构必须要怀敬畏之心,行规矩之事,充分发挥好“看门人”作用。

首先,发挥好“看门人”作用是推动资本市场高质量发展的必然要求。

《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》指出,“健全投资和融资相协调的资本市场功能,防风险、强监管,促进资本市场健康稳定发展”。实现投融资协调发展,是保持资本市场健康发展的基础,其中一个重要体现就是要实现质的持续提升。这需要市场各方的共同推进,对于中介机构而言,就是要切实扛牢主体责任,当好资本市场高质量发展的有力推动者。

其次,发挥好“看门人”作用是推动上市公司高质量发展的必然要求。

提高上市公司质量是增强资本市场活力和韧性的必由之路,需要市场各个参与者归位尽责,强化服务实体经济的职责使命。《关于严把发行上市准入关从源头上提高上市公司质量的意见(试行)》提出,压实中介机构“看门人”责任。因此,中介机构要立足专业、勤勉尽责,坚守合规底线,以可投性为导向执业,更加注重项目的长期价值,把好“入口关”的第一道防线,确保项目质量,从源头上提高上市公司质量。

再次,发挥好“看门人”作用是推动中介机构自身高质量发展的必然要求。

近年来,监管部门严厉打击中介机构的违法违规行为,加大处罚力度。事实上,处罚只是一方面,更进一步看,中介机构一旦遭受处罚,会在方方面面都受到影响,比如,影响相关业务

的开展,引发市场对其从业信誉和执业能力的质疑,并且这些影响都是不可逆的。所以,中介机构一定要聚焦固本培元,提高内部合规治理、提升专业能力,同时,要对法律怀有敬畏之心,用高质量的执业水平推动自身的高质量发展。

最后,发挥好“看门人”作用是保护投资者合法权益的必然要求。

投资者是市场之本,加强投资者保护特别是中小投资者保护,是推进资本市场高质量发展行稳致远的重要保障。上市公司是市场之本,是投资价值的源泉,中介机构务必要确保执业过程的公正性、专业性和透明度,以保护投资者合法权益为己任,为投资者挑选出“货真价实”的好公司。

总之,中介机构要切实发挥好资本市场“看门人”作用,追求形成专业为本、信誉为重、责任至上、质量制胜的执业生态。这是监管对中介机构提出的最基本的要求,也是中介机构必须遵循的执业准则。



思看科技 (杭州) 股份有限公司  
首次公开发行  
1,700.00万股A股  
股票简称: 思看科技 股票代码: 688583  
发行方式: 本次发行采用向战略投资者定向配售、网下向符合条件的投资者询价配售、网上向持有上海市非限售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12月31日  
网上路演日期: 2025年1月3日  
网上、网下申购日期: 2025年1月6日  
网上、网下缴款日期: 2025年1月8日  
保荐人(主承销商): 中信证券  
操券关系顾问: 国信证券  
《招股意向书提示性公告》详见今日《证券日报》、《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》、经济参考网、中国日报网及中国金融新闻网

## 年末资金面保持宽松 央行缩量续作3000亿元MLF

本报记者 刘琪

为保持银行体系流动性充裕,12月25日,中国人民银行(以下简称“央行”)开展3000亿元中期借贷便利(MLF)操作,期限1年,中标利率2%。鉴于本月有14500亿元MLF到期,故央行MLF净回笼11500亿元。

对于本月MLF的大幅净回笼,中信证券首席经济学家明明在接受《证券日报》记者采访时表示,12月份财政收支支出大于收入,释放较多流动性,叠加地方债缴款集中在上月,12月中下旬1年期同业存单利率下探至历史新低,隔夜和7天利率稳定在政策利率附近,资金面大幅宽松。在银行间流动性水位相对充分,对MLF需求不高的环境下,央行选择大幅回笼MLF资金,一方面是延续“削峰填谷”的流动性操作模式,避免大水漫灌和资金空转风险;另一方面则是继续淡化MLF对于流动性市场的影响。

从近期来看,银行间市场流动性保持合理充裕。全国银行间同业拆借中心数据显示,12月17日以来,DR007(银行间市场存款类机构7天期回购加权平均利率)持续下行,12月24日报1.4945%,低于短期政策利率(1.5%),12月25日则围绕1.5%运行。

除了资金面宽松减少了金融机构对MLF需求外,东方金诚首席宏观分析师王青认为,央行已在11月份开展了8000亿元买断式逆回购操作,相当于为应对本月MLF巨额到期已提前释放较大规模的中期流动性。

“尽管本月MLF大幅操作缩量,但并不意味央行在显著缩减中期市场流动性投放。”王青对《证券日报》记者表示,当前处于一揽子增量政策发力阶段,加之货币政策基调已由“稳健”转向“适度宽松”,12月份中央经济工作会议要求“保持流动性充裕”,因此央行会通过较大规模开展买断式逆回购、缩量续作MLF等方式,保持中期市场流动性处于合理充裕状态,以此支持银行加大信贷投放力度,继续支持政府债券发行,稳定市场预期。

新货币政策操作框架下,MLF操作更加市场化,中标利率已不具备政策含义。业内专家表示,目前国有和股份行1年期同业存单利率在1.65%附近,这类银行投标MLF的利率不会高出太多,中小银行由于融资能力相对弱,投标MLF的利率会高一些。如果流动性充裕,MLF做得少,利率招标机制下优先满足高利率投标,则MLF中标利率不一定低;如果央行需要用MLF投放更多中长期资金,覆盖更大范围投标,估计MLF中标利率将下行。

“随着春节临近叠加2025年一季度地方债供给计划逐步落地,降准确定性仍然较高。”明明表示,虽然当下资金面相对宽松,但随着春节临近,现金需求季节性抬升,资金可能存在脉冲回升的可能性。另外,当下部分省市已陆续公布下一季度地方债的供给计划,明年全年地方债诉求明确,叠加日前召开的全国财政工作会议提到“安排更大规模政府债券”,预计流动性市场面临一定压力。考虑到中央经济工作会议定调货币政策“适度宽松”并要求“适时降准降息”,短期来看降准落地仍然相对确定。

本版主编:沈明 责编:刘慧 制:曹秉琛  
本期校对:包兴安 曹原赫 美编:王琳