

慧眼观楼市

住房公积金政策加码支持住房消费

本报记者 张芝逸

8月21日,广州正式施行《广州商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款实施办法(暂行)》(以下简称《办法》)。

根据《办法》,符合在广州市开户并累计缴存住房公积金满60个月及以上、原商业贷款已放款3年以上、贷款房屋是产权人家庭在广州市的唯一住房等条件的缴存人,可将商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款(以下简称“商转公贷款”)。

今年7月份,广州住房公积金管理中心曾就《办法》公开征求意见。与征求意见稿相比,本次施行的《办法》将“原商业贷款已放款5年”调整为3年。此外,对于商转公贷款额度,《办法》将“不得超过购房总价款的60%”调整为“不得超过购房总价款的70%”。

中指研究院华南分院研究主管陈雪强认为,支持商转公贷款将减轻购房者住房贷款利息支出,降低购房者的购房成本,释放社会消费需求,同时也进一步完善住房公积金制度,增强其对住房消费的支持作用。

除开展商转公贷款业务外,还有城市放宽商转公贷款业务年限。合肥市住房公积金管理中心

8月13日发布的《关于放宽“商转公”业务办理年限的通告》就明确,2025年8月20日起,可办理2021年12月31日(含)之前已发放的个人住房商业贷款转住房公积金贷款业务,支持缴存人合理贷款需求,降低缴存人贷款成本。

近期,各地密集优化住房公积金政策,加大住房公积金支持力度,更好满足居民住房需求。除支持商转公贷款外,各地还推出了提高住房公积金贷款额度等举措。

例如,成都住房公积金管理中心于8月21日发布《关于住房公积金支持缴存人购买和租赁住房有关政策的通知》,针对购买和租赁住房保障性住房的缴存人,提出降低首付比例、提高贷款额度、支持又提又贷等举措。

“今年以来,住房公积金贷款政策优化是各地房地产相关政策优化的主要方向之一,多地从支持提取公积金支付首付款、延长还款期限等方面进行优化调整。”中指研究院政策研究总监陈文静向《证券日报》记者表示,各地通过优化住房公积金政策,一定程度上降低了缴存人的购房门槛及购房成本。

据中指研究院统计,今年以来,各地优化公积金政策超180



记者梳理发现

8月份以来,已有超十地对住房公积金政策进行了优化,其中包括北京、广州、天津、苏州等核心热点城市

次。《证券日报》记者梳理发现,8月份以来,已有超十地对住房公积金政策进行了优化,其中包括北京、广州、天津、苏州等核心热点城市。

“无论是提高贷款额度、降低首付比例,还是落实商转公贷款等政策,都充分体现了各地发挥

好住房公积金保障作用、支持缴存人住房消费需求的导向。”上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,优化住房公积金政策能为缴存人购房消费提供支持,助力房地产市场止跌回稳。

8月18日召开的国务院第九次全体会议强调,采取有力措施

巩固房地产市场止跌回稳态势。业界认为,住房公积金政策将在稳楼市方面发挥更积极作用。陈文静表示,各地在提高住房公积金贷款额度、降低住房公积金首付比例、支持住房公积金异地互认互通方面还存在政策完善空间。

加快发行使用政府债券提升经济发展质效

本报记者 张芝逸

财政部日前发布的公告显示,2025年超长期特别国债(六期)(以下简称“本期国债”)拟于8月22日进行招标,竞争性招标面值总额830亿元。

今年我国拟发行超长期特别国债1.3万亿元,截至目前,我国已发行五期超长期特别国债,发行规模达9130亿元。本期国债发行后,今年超长期特别国债整体发行规模将达到9960亿元,发行进度达76.6%。

中国商业经济学会副会长宋向清在接受《证券日报》记者采访时表示,超长期特别国债加速发行进一步优化经济结构,尤其是其重点支持“两新”“两重”领域,如设备更新、消费品以旧换新、战略性新兴产业等,将有助于推动产业升级和结构

调整,提高经济发展的质量和效益,增强经济的内生增长动力。

今年以来,我国实施更加积极的财政政策,在加快发行和使用超长期特别国债的同时,也发力用好地方专项债券(以下简称“专项债”)。

今年我国拟安排专项债4.4万亿元,比上年增加5000亿元,重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。据《证券日报》记者梳理,截至8月21日,各地已发行新增专项债约30508亿元,发行进度达69.33%,发行规模较2024年同期(20731亿元)增长47.16%。

各级财政部门加快债券资金发行使用,为政府性基金预算支出提供了保障。财政部8月19日发布的收支数据显示,今年前7个月,列

入政府性基金预算的地方政府专项债券、超长期特别国债、中央金融机构注资特别国债资金支出了2.89万亿元,带动政府性基金预算支出增长31.7%。

超长期特别国债、专项债资金持续落地,也为基础设施建设、设备更新与技术改造、消费等领域注入了大量资金,带动相关产业发展,促进经济增长。

国家发展改革委数据显示,截至目前,2025年超长期特别国债支持设备更新的1880亿元投资补助资金已下达完毕,带动总投资超过1万亿元。

财政部数据显示,消费品以旧换新资金已下达三批共2310亿元,剩余690亿元将于10月份下达。

“在新增专项债方面,从已发行新增专项债的募集资金用途来看,

基建和土储是主要发力点。”东方金诚研究发展部执行总监冯琳表示,今年前7个月发行的新增专项债中,投向市政和产业园区、交通基础设施、农林水利三大基建类项目的募集资金占比合计为38.5%。超长期特别国债、新增专项债加速发行使用,将推动各地项目建设,有助于提振消费、支撑基建和制造业投资,从而稳定和扩大内需。

7月30日召开的中共中央政治局会议要求,加快政府债券发行使用,提高资金使用效率。展望未来,超长期特别国债、专项债等政府债券的发行使用情况将会如何?

“总体上看,超长期特别国债和专项债将延续较快发行节奏,并在10月底前发行完毕,以确保能够在年底前形成实物工作量。”冯琳表示,从财政部发行安排来看,超

长期特别国债8月下旬、9月份和10月上旬均有发行,10月10日将进行今年最后一期超长期特别国债招标发行。此外,今年新增专项债余额约1.35万亿元额度待发行,预计将在9月份集中发行。

宋向清表示,根据当前经济形势和政策导向,未来一段时间内专项债券和超长期特别国债仍将是财政政策的重要工具,发行规模有望保持在较高水平。从资金投向分析,债券资金将继续围绕国家重点战略和经济社会发展的重要领域,加大对“两新”“两重”、民生、生态环境等领域的支持力度,助力经济转型升级和高质量发展。同时,随着经济形势的变化和政策的调整,资金投向也会适时优化和拓展,以满足不同领域和项目的发展需求。

多地部署工作聚焦“人工智能+制造”方向

本报记者 寇佳丽

今年以来,深圳市、天津市、南宁市、上海市等多地聚焦“人工智能(AI)+制造”,围绕制造业智能化发展部署工作。

例如,8月19日,上海市经济和信息化委员会等多部门联合发布了《上海市加快推动“AI+制造”发展的实施方案》(以下简称《实施方案》),提出“通过三年时间努力,本市制造业智能化发展水平进一步提升,在语料、模型、平台、场景等领域形成一批创新成果”等目标。

萨摩耶云科技集团AI机器人产业研究员郑洋洋对《证券日报》记者表示,有不少地方已清晰看到AI技术持续渗透各行各业所带来的收益与成效。多地发力“AI+制造”,顺应了科技创新和产业创新

的深度融合趋势,有助于在制造业的新一轮重赛中掌握更多主动权。

在人工智能技术加速迭代与制造业转型升级持续推进的背景下,国内多地以“AI+制造”为支点,通过出台新的政策举措、发布典型应用场景、开展专项行动等方式,深入贯彻国家关于推动AI赋能新型工业化的战略部署。

具体看,引导AI技术与当地重点行业、特色优势产业融合发展是不少地方发力“AI+制造”的重要抓手。比如,《实施方案》强调,“聚焦集成电路、电子信息、汽车、高端装备、船舶海工、航空航天、先进材料、钢铁、时尚消费品、医药制造等行业,推动企业创新应用人工智能技术”;4月份南宁市工业和信息化局发布的《南宁市“AI+制造”行动方案(2025—2027年)》提出,“聚焦

制糖、制茶、林产品加工、有色金属、新能源、生物医药等特色优势产业,以“点线面”结合方式推动垂直行业大模型发展”。

深度科技研究院院长张孝荣在接受《证券日报》记者采访时表示,多地聚焦“AI+制造”作出的一系列部署,属于家门口做生意,就地取材。多地引导AI技术与当地重点行业或产业融合,可以打通当地产业“技术突破—资本赋能—产业升级”的正向循环。

伴随5G+AI数字孪生工厂、人形机器人制造业创新中心、智能工厂等AI技术典型应用场景在多地落地,“AI+制造”逐步向深层次扩展,已成为各路资本角逐的新蓝海。

IT桔子(北京岁月桔子科技有限公司)数据显示,截至8月21日,

年内AI领域已有投融资案件830起,其中,与先进制造相关的投融资案件共294起,涉及金额共计272.41亿元;2024年全年,AI领域共发生投融资案件798起,其中,与先进制造相关的共190起,涉及金额共计170.05亿元。AI行业的整体吸金实力已十分强大,而“AI+制造”更胜一筹。

受访专家普遍认为,资本青睐“AI+制造”主要是因为政策红利持续释放,“AI+制造”成长潜力大,溢出效应明显。同时,业内头部企业已成功验证商业模式,有效提振了市场信心。

中国电子商务专家服务中心副主任郭涛对《证券日报》记者表示,各路资本竞相布局“AI+制造”,其中,社会资本在弥补资金缺口、推动技术成果商业变现、助力中小

企业数字化转型等方面发挥着重要作用,成为制造业智能化发展的关键力量。

7月28日召开的全国工业和信息化主管部门负责同志座谈会强调,“推动‘AI+制造’行动走深走实,加强底座攻关和重点场景应用”。后续,如何进一步撬动更多社会资本参与“AI+制造”行动?

张孝荣分析称,想让社会资本敢投、愿投,关键在于降风险、回报两端都理顺。相关部门应在搭建项目清单、强化信息共享,让投资方开展投资前就能看到现金流等财务信息;明确约定收益分配、亏损分担方式,让社会资本有机会“多赚”“少赔”;引进懂金融又懂科技的复合型人才来管理资金,做好服务保障工作。

财政部: 加力保障PPP存量项目顺畅运行

本报记者 韩昱

财政部8月21日发布的消息称,政府和社会资本合作(PPP)发展十余年来,各地运用PPP模式在交通运输、市政工程、片区开发、生态环保、水利建设等领域实施了一大批项目,持续改善公共服务供给,推动基础设施现代化,在稳增长、调结构、惠民生等方面发挥了积极作用。

为进一步规范PPP存量项目建设和运营,提升项目运行质量和效益,持续提升公共服务供给水平,推动经济社会平稳健康发展,财政部会同有关部门研究起草了《关于规范政府和社会资本合作存量项目建设和运营的指导意见》(以下简称《指导意见》),报国务院同意后以国务院办公厅名义转发各地方、各部门贯彻执行。

“当前阶段,我国经济结构调整从增量扩能为主转向调整存量、做优增量并举。加力支持PPP存量项目顺畅建设、高效运营,是盘活存量资源、以存量带动增量、为经济发展注入新动力的必然要求。”财政部有关负责人就《指导意见》答记者问时表示。

该负责人介绍,目前,约七成PPP存量项目已经进入运营期,其运营情况直接关系到公共服务供给质量和效率。如何理解《指导意见》提出的“综合运用各类资源和政策工具”?该负责人表示,PPP存量项目分为完全政府付费项目、可行性缺口补助项目、使用者付费项目三类,其中完全政府付费项目和可行性缺口补助项目需政府补贴。推动存量项目顺畅运行,既需要因地制宜具体项目具体分析,也需要各地秉持系统观念,统筹各方资金资源,多措并举加力保障。

一是足额安排预算并严格执行。PPP存量项目中政府支出责任纳入预算管理,要按照预算管理程序,将政府承担的项目建设成本和运营补贴纳入预算管理,严格执行支出计划,不得挪用、擅自改变本应用于PPP存量项目支出的预算资金用途。

二是用好地方政府债券工具。对符合条件的在建项目,地方政府可统筹运用专项债券、一般债券等资金,用于PPP存量项目建设成本中的政府支出。对已建成运营项目,地方政府可按要求安排使用相关地方政府专项债券资金,有序处理社会资本方垫付建设成本问题,推动PPP存量项目持续运营。

三是整合相关资金资源渠道。在充分利用预算和债券工具的同时,地方政府要统筹运用中央转移支付、地方自有资金,合理用于存量项目建设成本和运营补贴。PPP存量项目涉及具体行业领域,行业主管部门要充分发挥作用,用好相关资金,有力保障各行业领域存量项目平稳实施。此外,《指导意见》还提出“将PPP存量项目纳入今后相关增量政策中统筹考虑”等方面要求。

商务部: 外贸“向上”“向新”势头更加巩固

本报记者 刘萌

8月21日,商务部新闻发言人何咏前在商务部例行新闻发布会上表示,今年以来,国际经贸发展面临的风险挑战明显增多,在这样复杂的大背景下,中国外贸保持稳中有进态势,累计进出口增速逐月回升,前7个月实现3.5%的增长,量质齐升,十分不易。

据何咏前介绍,我国外贸保持高速增长主要有三方面支撑因素:

一是政策有力。去年四季度以来,商务部会同相关部门深入落实党中央、国务院决策部署,出台多轮稳外贸政策,围绕培育外贸新动能、加强公共服务、帮助外贸企业稳订单稳就业等方面持续强化政策保障。各部门、各地方深度联动,全力落实,推动外贸企业“应享尽享”。以金融为例,前7个月中信保公司短期险承保5735亿美元,同比增长14.7%;进出口银行新投放外贸领域贷款超7000亿元人民币。

二是合作多元。我国不断拓展与更多贸易伙伴互利合作的空间。前7个月我国对新兴及其他市场进出口增长5%,占比65.5%,同比提高0.9个百分点。其中,对东盟、非洲进出口分别增长9.4%、17.2%,均明显高于整体;对共建“一带一路”国家进出口增长5.5%,占比提升至51.7%。

三是动能释放。外贸“向上”“向新”的势头更加巩固。前7个月机电产品出口增长9.3%,占比60%,同比提高1.1个百分点。智能家居、电动汽车、工业机器人、船舶等高新技术、高附加值产品保持较高出口增速。广大外贸企业迎难而上,应求变、找新路、拓新市场、做新产品,拓新渠道,前7个月有进出口实绩的外贸企业达65.4万家,其中近九成是民营企业。

“当前,全球经贸发展仍面临很大的不确定性。多个国际组织均指出,关税壁垒显著增加全球贸易成本,严重影响全球供应链的效率与稳定性,全球贸易仍面临下行风险。”何咏前说,“我们将始终坚持扩大高水平对外开放,坚定不移办好好自己的事,以高质量发展的确定性应对各种不确定性。我们有信心、有底气,继续推动外贸量质提升,并与更多贸易伙伴共同应对挑战,共享发展机遇。”

国家外汇管理局: 在16省市开展绿色外债业务试点

本报讯(记者刘琪)8月21日,国家外汇管理局发布消息,为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署,积极支持绿色金融发展,日前,国家外汇管理局决定,在上海、北京、天津、河北、江苏、浙江、安徽、福建、山东、湖北、广东、四川、宁波、厦门、青岛、深圳等16省市开展绿色外债业务试点,鼓励非金融企业将跨境融资资金用于绿色或低碳转型项目。

试点政策主要针对境内非金融企业从非居民融入本、外币资金且专项用于支持符合中国人民银行等部门相关规定条件的绿色或低碳转型项目,允许这类项目更多占用企业全口径跨境融资风险加权余额,从而扩大投资绿色企业全口径跨境融资风险加权余额,同时相关外债登记由银行直接办理,提升绿色外债业务办理便利化水平,有利于吸引全球金融资源向我国绿色低碳发展等领域有序聚集。

下一步,国家外汇管理局将更好统筹开放与安全,持续提升跨境融资便利化,助力做好金融“五篇大文章”,更好服务实体经济高质量发展。

美联储: 担忧通胀甚于就业

本报记者 韩昱

8月21日,美联储公布了最新的货币政策会议纪要(以下简称“纪要”)。纪要显示,多数美联储官员在上月会议中认为美国通胀风险相对就业市场更值得担忧。

尽管同时关注到物价压力和就业疲软,但主流观点认为“通胀上行风险是更严峻的一方”。

往前回溯,美联储在7月份货币政策会议上连续第五次维持利率不变,符合市场普遍预期,但是该次投票结果为9票赞成、2票反

对,1位美联储理事缺席未投票,两位美联储理事——米歇尔·鲍曼和克里斯托弗·沃勒投下反对票。这是自1993年末以来首次出现两名美联储理事对利率决议持反对立场的情况。

纪要也显示,对于美国通胀和就业,绝大多数美联储官员认为通胀上行风险更大,一些美联储官员认为二者大致平衡,两位官员认为就业市场下行风险更加严峻。

陕西巨丰投资资讯有限责任公司高级投资顾问朱华雷在接受《证券日报》记者采访时表示,美

联储7月份货币政策会议纪要的核心信息是,美联储官员认为通胀上行风险已超过就业市场疲软风险,这份纪要在政策取向上明显偏“鹰”,短期内削弱了市场对美联储降息的预期。

事实上,8月份以来,美联储降息预期频繁出现调整。8月1日公布的美国最新一期非农就业数据大幅低于预期,市场对高利率下美国经济和就业形势担忧加剧,对美联储将尽快降息的预期快速走高。不久后,美国7月份的通胀数据陆续发布,其中生产者

价格指数(PPI)等指标意外出现飙升,市场对美联储的降息预期又有所收紧。

民生银行首席经济学家温彬告诉记者,上周(8月11日至8月15日)美国三大重要通胀数据先后发布,分别是消费者物价指数(CPI)、PPI和进口价格指数。除7月份整体CPI略低于预期外,核心CPI、PPI和进口价格指数均显示出通胀压力,密歇根大学通胀预期再次反弹,美联储官员则再次收紧降息预期。

8月21日的FedWatch数据显

示,市场押注美联储9月份降息25个基点的概率为81.2%,较一周前的92.1%水平有所下降。押注美联储9月不降息的概率为18.8%。

朱华雷认为,结合当前美国的经济数据和市场预期分析,9月份美联储大概率会进行降息操作,且降息25个基点的可能性较大,预计通胀数据不会成为阻止美联储降息的关键因素。

国际瞭望