

多地优化政策促住房需求释放

■本报记者 张梦逸

10月份是楼市交易的传统旺季。本月以来,全国超20地推出支持举措,从优化住房公积金政策、推进“好房子”建设、发放购房补贴等角度发力,助力“银十”期间住房需求的释放,进一步促进房地产市场平稳健康发展。

在优化住房公积金政策方面,支持房贷“商转公”成为多地政策发力的重点。例如,广州市人民政府办公厅10月21日发布的《广州市提振消费专项行动实施方案》提出,持续优化住房公积金使用政策,支持缴存人在提取住房公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款,进一步优化租房提取政策措施,实施商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款。

成都住房公积金管理委员会则于10月15日发布《成都商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法(修订)》,进一步扩大“商转公”政策受益范围,明确符合条件的异地缴存人也可申请办理“商转公”贷款业务。

此外,在构建房地产高质量发展新格局的背景下,“好房子”建设也成为了各地重要的政策方向。海口市自然资源和规划局、海口市住房和城乡建设局10月24日发布《关于优化我市“好房子”规划建设管理的若干措施》,提出鼓励居住小区建设下沉空间、提升小区附属公共设施防风防洪能力、鼓励设置高品质住宅阳台等17条举措,着力解决海口当前住宅规划管理中存在的空间利用单一、气候适应性不足、配套设施不完善等问题,推动住宅小区品质提升。

本月以来,全国超20地推出支持举措,从优化住房公积金政策、推进“好房子”建设、发放购房补贴等角度发力,助力“银十”期间住房需求的释放,进一步促进房地产市场平稳健康发展



推,着力解决海口当前住宅规划管理中存在的空间利用单一、气候适应性不足、配套设施不完善等问题,推动住宅小区品质提升。

青岛市住房和城乡建设局则于10月16日发布《青岛市“好房子”建设标准体系(征求意见稿)》,拟为“好房子”建设搭建起基础性标准体系框架,通过系统性、科学化的技术规范与政策引导,推动青岛市住房建设向更高品质迈进。

中指研究院相关负责人表示,未

来各地“好房子”建设标准、规范计容规则等政策有望加快完善,通过高品质住房供应放量,激发改善性住房需求释放。

另外,为支持居民合理住房需求,提振消费市场活力,各地还积极发放购房补贴。例如,在杭州市,萧山区、富阳区、临安区等地近日开展“购房+消费券”活动,对在规定时间内购买参与项目新建商品房项目住宅的活动对

象,每套发放10万元消费券。

“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳,依然是各地四季度要坚持的工作,尤其是要立足于‘一城一策’,对政策进行更精准的落实和消化。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,从大方向看,房地产市场向好的趋势不变。



“好房子”热销带动十月楼市升温

■本报记者 陈潇

随着一批高品质项目集中入市,10月份新房市场热度攀升。

具体来看,9月27日,中海瑞文里开盘,以单日劲销21亿元的成绩,成为北京金秋楼市的现象级项目。进入10月份,项目热度持续攀升。据了解,中海瑞文里将文化、教育、生态、交通等资源转化为可感知的生活场景,是京西第四代“好房子”产品。

北京CBD区域的楼盘项目同样迎来热销。10月17日,由中国金茂控股集团有限公司和越秀地产股份有限公司打造的璞樾项目首次开盘,销售额45亿元。

中原地产首席分析师张大伟对《证券日报》记者表示,10月份北京新

房市场热度集中在核心区与优质项目,只有真正匹配购房者需求的“好房子”才能穿越周期。

除北京外,全国多地开发商也正加大推盘力度,带动“好房子”成交持续增长。10月18日,万科旗下上海黄浦区淮海中路板块项目“高福云境”开盘,首日25套高总价房源全部售罄;10月12日,位于西安的绿城·润百合首次开盘,150套房源吸引超300组家庭角逐,当日劲销逾4.3亿元。

上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示,越来越多的新盘受到市场热捧,显示出“好房子”正成为行业复苏的核心驱动力。

“好房子”热销的背后,是政策导向与市场需求共振。

近年来,上海、成都、杭州等城市纷纷出台“好房子”实施相关规范,从

户型功能、建筑设计、绿色节能等方面提出明确标准,鼓励企业在规划设计阶段强化产品力建设。

中指研究院相关负责人向《证券日报》记者表示,近几年居民住房需求发生重大变化,改善性住房需求明显释放,居民对住房的功能结构、物业服务质量、居住环境等均提出新的要求,与此同时,“好房子”供给不断增加,在引导需求方面也发挥着重要作用。未来住房需求与供给之间的良性互动或进一步显现,“好房子”在推动房地产高质量发展中的作用有望强化。

中指研究院数据显示,2025年1月份至7月份,重点30城新房成交方面,120平方米到144平方米户型成交占比升至30%,北京120平方米以上大户型占比42%,杭州、成都等城市改

善性户型占比超50%,需求结构持续升级。

越来越多的房地产开发商也从客户需求出发,围绕家庭结构、空间需求、教育半径、养老场景等开展产品设计,不断提升产品功能。严跃进表示,如今的“好房子”需要房企更精准把握客户的实际需求。例如,高车位配比满足了多年家庭的现实需求,大户型空间兼顾社交、私密与家族生活的多场景需求。尽管当前房地产市场仍处于深度调整期,但高品质住宅持续热销,反映出“好房子”需求还没有被满足。

多位业内人士认为,房地产市场的竞争正在回归产品本身,随着政策端不断完善,市场需求持续释放,“好房子”正成为支撑行业企稳与复苏的关键力量。

国际化与本土化双向发力 债券指数“上新”提速

■本报记者 田鹏

近日,富时罗素宣布,自11月份起对其旗舰指数“富时中国人民币在岸债券指数”的纳入标准实施重大修订:最低发行余额从30亿元降至15亿元,取消公司债最长30年到期期限限制,允许可赎回/可回售债券及零息债券纳入。修订后,预计将有3482只市值合计达11.21万亿元的证券被纳入,占指数权重12.5%,显著提升中国债券在全球指数中的代表性。

富时罗素通过修订指数规则强化中国债券的全球代表性,折射出中国债券市场的吸引力与日俱增。而这—趋势在国内市场也有着更为直观的体现——2025年以来,债券指数“上新”显著提速,发行数量同比翻番,不仅覆盖沪深300、上证180等权益挂钩债券指数,还延伸至目标到期债、地方政府专项债等细分领域,形成了多层次的债券指数体系。

接受记者采访的专家表示,年内债券指数“上新”提速不仅是市场规模扩张的直观体现,更在激活市场活力、服务实体经济、便利投资者配置三大维度发挥出关键作用。从市场端看,指数覆盖范围向权益挂钩、目标到期债等领域延伸,能有效吸引增量资金入场,改善债券市场流动性;从实体端看,绿色、科创等主题指数精准对接国家战略,可引导社会资本向绿色发展、高端制造等重点领域倾斜;从投资者端看,高等级信用债、短期纯债等细分指数,为银行理财、保险等机构及个人投资者提供了风险收益匹配的工具,进一步完善了财富管理生态。

双重发展脉络愈发清晰

今年以来,我国债券指数市场在

“国际化”与“本土化”维度双向发力,不仅深化了国际化进程,也推动国内市场加速从规模扩张转向质量提升,双重发展脉络愈发清晰。

从国际维度来看,一方面,国内指数编制机构主动与标普道琼斯、彭博、摩根大通等国际指数提供商深化技术合作,在编制逻辑设计、数据源筛选标准、指数更新频率等关键环节加速对标国际通行规则,持续提升国内债券在全球市场的认可度与适配性;另一方面,通过动态优化现有指数编制规则,进一步消除国际投资者参与国内债券市场的规则壁垒,让指数更贴合全球资金的配置习惯与风险偏好。

例如,此次对“富时中国人民币在岸债券指数”的相关修订还将同步反映在其他指数中,包括富时中国人民币在岸债券0+年期指数等,以及由这些指数衍生的相关产品。

从国内维度看,我国债券指数数量持续扩容。据Wind资讯数据统计,今年以来截至目前,我国新发布债券指数总量达987只,较2024年同期的492只增长100.6%。指数结构不断优化:聚焦国家战略方向,绿色债券指数、科技创新债券指数等主题类指数加速涌现,精准对接绿色发展、高端制造等领域融资需求,引导资金流向实体经济重点领域;完善风险分层体系,高等级信用债指数、短期纯债指数等细分品类指数逐步完善,满足不同风险偏好投资者的配置需求,推动市场从“广谱覆盖”向“精准适配”转型。

例如,8月15日,深圳证券信息有限公

司正式发布深证AAA国企信用债指数,数 and 深证AAA民企信用债指数。两条指数分别聚焦国企和民企两类发行主体,多维度反映市场高等级信用债的整体表现,充分满足市场对高等级信用债的投资需求。

奥优国际董事长张明对《证券日报》记者表示,债券指数“上新”提速,有效提升债券市场功能与整体效能。具体而言,一是以央企信用债指数等热门标的为牵引,引导资金集中配置,显著改善市场流动性;二是依托长三角地方政府债指数等细分产品,通过拆解不同偿债来源,助力投资者精准识别区域信用差异,推动定价机制更趋完善;三是凭借高收益债指数动态反映信用利差变化的特性,使其成为感知市场情绪的关键风向标,进一步强化风险监测能力。

多因素驱动“上新”提速

年内债券指数市场的活跃表现并非偶然。深入剖析可见,这一趋势是政策引导定向发力与市场需求持续释放共同作用的结果。

政策层面始终将债券指数作为引导资金流向、完善市场体系的重要工具,通过定向支持与体系优化为市场发展“保驾护航”。例如,今年年初证监会印发的《促进资本市场指数化投资高质量发展行动方案》明确提出,“持续加强优质指数供给,不断丰富指数产品体系,加快优化指数化投资生态”,为债券指数“上新”营造有利的政策环境。5月份,中国人民银行、中国证监会联合发布关于支持发行科技创新债券有关事宜的公告,从丰富科创债产品体系和完善科创债配套支持机

制等方面,对支持科创债发行提出多项重要举措,为债券市场注入新动能,也为债券指数提供了兼具规模与质效的底层资产池。

数据显示,年内新发布的987条债券指数中,271条直接聚焦科技创新债券领域,占比达27.46%。这一数据不仅印证了科创债市场的扩容成果,更说明其已成为债券指数产品创新的核心“素材库”,进一步推动了债券指数体系向服务科技创新领域倾斜。

市场需求是债券指数“上新”的核心驱动力。从投资者端看,银行理财、保险等配置型机构纷纷借道债券ETF(交易型开放式指数基金)提前布局优质资产。数据显示,截至目前,债券ETF资产规模已达6842.89亿元,相较年初增长293.32%。同时,2025年下半年债市受股债跷跷板效应等因素影响波动加剧,债券ETF的高流动性优势凸显——如基准做市信用债ETF换手率在36%—56%区间,能够满足交易盘的快速进出需求,成为捕捉短期行情的灵活工具。

政策引导与市场需求的双重作用已为行业发展筑牢根基,而基于这一现状展望未来,债券指数的发布方向需进一步贴合市场深层需求与政策导向。

在张明看来,未来可实行“指数注册制”,以6个月内无跟踪产品自动摘牌形成硬约束。同时,鼓励“系列化”编制,统一主题指数标准,并优先对成熟母指数进行Smart Beta(智慧贝塔,一种投资策略)优化,减少碎片化。此外,建立“流动性监测池”,通过设置样本券成交额与做市商数量阈值保障指数可交易性。

记者观察

独角兽企业缘何争相奔赴资本市场

■ 邢萌

近期,宇树科技A股IPO迎来新进展——已完成首期上市辅导工作。纵观今年A股IPO排队企业,不乏来自新能源、新材料、生物技术等新兴产业的独角兽企业。

在举国聚力科技创新、推动产业升级的时代背景下,具备高附加值和高成长潜力的新兴产业,日益成为资本布局的核心赛道。作为其中的佼佼者,独角兽企业依托硬核技术壁垒与创新商业模式,持续赢得资本青睐,多数企业现金流充沛、资金储备雄厚。然而,值得深思的是,这些表面“不差钱”的独角兽企业,缘何争相奔赴资本市场?其背后折射的,远不止融资需求,更是关乎长期战略布局与可持续发展能力的深层考量。

从独角兽企业本身来说,借助再融资、并购重组、股权激励等资本市场工具,更有利于企业实现全方位跨越式发展。

独角兽企业具有技术投入大、不确定性高、回报周期长等特点,对于长钱需求迫切。除首次IPO之外,企业还可依托上市地位,通过增发、发债、配股等再融资工具灵活获取资金,从而覆盖从技术研发到市场拓展的全生命周期融资需求;企业也能够通过并购重组快速切入新市场,补强技术短板或整合产业链关键环节,加速实现外延式成长;企业还能有效运用股权激励等工具,绑定核心骨干,持续吸引并留住优秀人才。总之,借助资本市场平台,独角兽企业能够在战略视野、资源禀赋、公司治理等方面实现系统性提升。

此外,独角兽企业登陆资本市场后,其价值评估体系将发生根本性转变——从由少数投资机构议价的“私募定价”模式,转向由市场供需决定的“公开定价”机制。上市公司的股价由投资者市场博弈决定,这一定价更具公信力、透明性和流动性。在支持科技创新的资本市场中,一家具备高成长属性的创新企业,往往更能被准确识别并赋予更高的市场估值。这就能显著提升独角兽企业的品牌影响力与产业竞争力,使其在技术迭代、产品研发、市场拓展中占据更有利地位。

于投资人而言,独角兽企业上市

是完成资本循环、实现价值兑现的关键环节。其不仅为早期风险资本提供畅通的退出渠道,完成“投资—退出—再投资”的商业闭环,还能为企业引入更多元化的二级市场投资者,带来更为稳定的长期资金,实现从风险投资到公众投资的过渡,进一步助推企业发展壮大。

在资本市场层面,证券监管部门在科创企业发行上市、并购重组等方面推出一系列举措,持续优化制度供给,显著增强了独角兽企业的上市动力。这一政策导向也形成良性市场效果:一方面,代表新质生产力发展方向的创新型企业上市,有助于优化市场结构,增强市场活力,提升上市公司整体质量;另一方面,这也为投资者提供了更多具有“硬科技”属性的优质标的,丰富投资者选择,拓宽投资边界。

进一步将视野提升至国家战略维度,引导优质独角兽企业上市,早已超越单纯的 market 行为,成为国家增强科技创新实力和保障产业链安全的关键布局。当前,国际竞争聚焦于科技主导权之争。资本市场通过深化改革,系统性培育并壮大一批深耕“硬科技”、处于产业链关键环节的独角兽企业,正是构建现代化产业体系、掌握未来发展主动权的战略选择。对于国家发展而言,这既是未雨绸缪,通过强化产业链薄弱环节来提升经济抗风险能力,也是高瞻远瞩,通过培育未来科技领军企业来抢占全球竞争制高点,实现经济高质量发展。

更为重要的是,党的二十届四中全会提出了“十五五”时期经济社会发展的主要目标,将“科技自立自强水平大幅提高”置于突出位置。这一重大部署深刻揭示出科技创新在现代化建设全局中的核心地位。

在这一宏伟蓝图的指引下,作为我国金融体系的核心枢纽,资本市场凭借价值发现与资源配置功能,将持续为独角兽企业提供长期稳定的创新资本;聚焦“硬科技”的独角兽企业,则在关键核心技术领域不断突破,成为践行科技自立自强的先锋力量,将资本赋能转化为实实在在的产业竞争力。二者相辅相成,推动形成“科技—产业—金融”良性循环,为加快建设科技强国、实现高质量发展提供坚实支撑。

科创板“1+6”改革落地有多重意义

■ 毛艺融

科创板“1+6”改革首结硕果。武汉禾元生物科技股份有限公司、西安奕斯伟材料科技股份有限公司、广州必贝特医药股份有限公司日前公告称,10月28日在上交所科创板正式上市。这意味着,3家企业将成为科创成长层设立以来首批注册的未盈利企业,同时也标志着科创板“1+6”改革举措进入实质性落地阶段。

科创板“1+6”改革中,“1”是指在科创板设置科创成长层,旨在更加精准服务技术有较大突破、商业前景广阔、持续研发投入大,但目前仍处于未盈利阶段的科技型企业。

在笔者看来,科创板“1+6”改革落地有多重意义。

首先,彰显科创成长层制度包容性,以及与“硬科技”企业发展相适配的“资本生态”特征。党的二十届四中全会提出,“加快高水平科技自立自强,引领发展新质生产力”。这一导向在科创板制度优化中得到充分体现,科创板针对未盈利但技术突破显著的“硬科技”企业,予以制度保障。

科创成长层的设立初心便是为所有“高研发、暂未盈利”的“硬科技”企业,搭建一座连接“技术攻坚”与“资本活水”的桥梁。对于研发投入大、盈利周期长,新一代信息技术等行业而言,这正是一场“及时雨”。

其次,彰显科创成长层畅通“硬科技”企业融资渠道、助力培育新质生产力的内核所在。

科创板承载着我国资本市场探索支持新质生产力发展、推动科技创新路径的重要责任。在科创成长层更具包容性的政策和代表性案例示范效应吸引下,“新鲜血液”正加速集聚。存量32家未盈利企业已于规则发布当日纳入科创成长层,新受理企业进程加快,科创板“1+6”改革政策发布后,科创板新增受理26家企业,未盈利8家。

科创成长层公司的发展实践,也为科创板“1+6”改革落地积累了宝贵经验。例如,科创板第五套标准适用范围还将进一步拓展至人工智能、商业航天、低空经济等未来产业。目前,已有相关企业推进科创板IPO进程。

最后,彰显科创板成长层重塑“硬科技”企业估值逻辑,陪伴企业成长的情长情短。

科创板引导市场从过去重点关注短期利润,转向更全面地评估企业的技术壁垒、市场潜力和长期价值,这让资本更有耐心陪伴企业穿越创新周期。尤其是科创板“1+6”改革落地以来,已新增21只科创板ETF(交易型开放式指数基金)上市,标的不仅涵盖科创50、科创100等宽基,也涵盖了科创人工智能、半导体材料设备等行业主题,引导资金持续流向新质生产力重点发展领域。目前上交所上市科创板ETF已达105只,总规模3000亿元。

对于未来希望登陆或已身处科创成长层的企业,一些先行者的经验值得借鉴——上市不是终点,而是利用资本市场加速发展的新起点。以寒武纪为例,在平移至科创成长层后仅4个月,就依托科创板特色的再融资“轻资产、高研发”机制,成功获取39.85亿元定增资金,极大地支持了其后续的研发投入。对寒武纪这类存量企业而言,平移体现的不是“标签变更”,而是“政策适配”。

企业上市后仍需专注技术突破与商业化落地。登陆资本市场为企业提供了资源,但最终立足的根本仍是技术创新和商业化能力。例如,芯联集成电路制造股份有限公司的产品已渗透国内90%以上的新能源车企;苏州泽璟生物制药股份有限公司上市后实现3个新药产品获批上市销售,新药研发成果多次登上国际学术舞台,这些成果显著增强了市场对企业的信心。

期待未来,科创板改革效应应加快显现。