

金融深一度

政策金融双赋能 京沪深楼市暖意涌动

■本报记者 李冰熊 悦

春潮涌动,暖意渐传。一线楼市“暖流”涌动,市场企稳态势愈发清晰。紧扣“十五五”规划中“推动房地产高质量发展”的战略方向,锚定2026年政府工作报告“着力稳定房地产市场”的部署,政策引导与金融实践同向发力,持续激活一线市场,推动房地产行业良性循环。

2026年2月25日,上海市住房和城乡建设管理委员会等五部门发布《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》(以下简称《通知》)。截至3月25日,该项新政已落地实施满1个月。上海链家研究院数据显示,2026年3月1日至3月23日,上海市二手房成交2.24万套,成交量较2025年同期增长11%。不只上海,目前北京、上海、深圳三地已同步下调个人住房贷款利率与首付比例,三地因地制宜优化举措全面落地,相关政策已进入平稳观察期。

《证券日报》记者专程赴京沪深三地开展实地调研,面对面对话金融机构从业者、房产经纪人、购房者、售房业主等多方市场主体,全方位摸排一线市场真实情况。综合调研情况来看,三地核心区域楼市已呈现企稳态势,贷款购房的刚需及改善型需求成为当前市场交易的核心主力。

政策、金融双发力 切实降低置业成本

在宏观政策框架下,京沪深三地均推出了因地制宜的楼市松绑政策,从放宽限购、优化商贷政策到加大住房公积金支持等,精准支持居民合理住房需求,形成政策合力。

前述《通知》显示,对住房限购、公积金贷款、个人住房房产税等七方面政策进行优化调整。在此基础上,当地商业用房信贷政策进一步优化。自3月16日起,上海市商业用房(含“商住两用”)购房贷款最低首付比例调整为不低于30%。

上海链家研究院负责人李根在接受《证券日报》记者采访时表示:“当前上海链家日均带看量较楼市新政前增长30%,日均新增客户量较新政前增长51%,客户入市信心较新政前明显提升,带看及成交均十分活跃。”

北京则在2025年先后发布两份进一步优化调整房地产相关政策的通知文件。2025年8月8日,政策放宽五环外限购,即在五环外购买商品住房(含新建商品住房和二手房)不限套数;2025年12月24日,北京市住房和城乡建设委员会等部门再次发布楼市新政,调整非本市户籍居民家庭购买五环内、五环外商品住房的缴纳社会保险或个人所得税年限,并在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房。

记者从多家国有大行了解到,

目前北京商业房贷以5年期以上LPR(3.50%)为定价基准,多家银行实际执行利率普遍为3.05%。记者测算发现,以购买五环内二套住房为例,贷款100万,等额本金分30年还清,对比2025年12月24日前执行的3.45%利率,新政后月供可减少百元以上,累计还款总额能节省数万元。

深圳市自2025年9月6日起施行优化调整房地产政策措施,包括优化调整个人住房信贷政策等。其中,商贷利率不再区分首套住房和二套住房。

“去年以来,一线城市密集出台降低首付比例、下调贷款利率、优化限购限贷等调控措施,有效降低了居民购房门槛,形成了强有力的金融支持组合拳,带动了市场情绪边际修复。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶对《证券日报》记者表示,究其原因,一方面是新政显效,有效带动了潜在购房需求释放;另一方面,核心城市优质板块价格已逐步接近合理水平。当前市场呈现明显的结构性分化特征,核心城区优质项目交易活跃度较高,而远郊区区域库存压力仍存。

一系列政策组合拳叠加金融赋能,一线城市楼市交易活跃度持续提升。3月16日,国家统计局发布2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况数据显示,70城商品住宅销售价格环比降幅持续收窄。

国家统计局数据显示,2月份一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.3%转为持平。其中,北京和上海均上涨0.2%,广州持平,深圳下降0.3%;一线城市二手房住宅销售价格环比下降0.1%,降幅比上月收窄0.4个百分点,其中北京和上海分别上涨0.3%和0.2%。

从客观数据看,一线城市楼市已经出现了积极表现,尤其是房价的调整和政策效应的释放,已经发挥了非常好的综合效应。“上海易居房地产研究院副院长严跃进告诉《证券日报》记者,就上海楼市而言,此轮市场成交量并非单一因素驱动,而是多重利好因素作用叠加的结果:一是政策红利持续释放,金融赋能精准滴灌,为市场注入强劲动力;二是价格调整到位,信心逐步修复;三是潜在需求客观存在。”

中介“忙起来” 见证一线楼市暖意

“向阳花木易为春”,一线房产买卖经纪人最能敏锐感知楼市的暖意。在新政的赋能下,京沪深楼市交易活跃度显著提升。

“早上七点吃了三个鸡蛋,一直忙到晚上八点多。”北京新房销售员李凯(化名)的亲身经历,生动展现了新政落地后的市场热度。他坦言,仅周六一天就完成7单签约,连午饭都要提前预定。李凯的情况并非个例,而是京沪深三地房产经纪人的普遍现象。

夜幕降临,北京市西城区某房



以上图片均为北京市某售楼处

李冰熊 悦/摄

产中介门店依旧灯火通明,三间签约室座无虚席。墙上挂满业主与购房者送来的锦旗,打印区不断输出着房屋买卖合同,处处透着忙碌的气息。北京二手房经纪人张丽(化名)在接受采访时,咨询与带看电话接连不断。她告诉记者,近期客户约看、业主挂牌、政策咨询需求明显增多,门店内部成交喜报频频刷屏。仅3月14日当日,区域成交量便超170单,其中4个大区成交5单以上,9个大区成交4单。

千里之外的上海,房产中介同样忙碌。经纪人陈俊(化名)即便到了晚上九点,仍在回复客户的看房咨询。他表示,年初以来市场节奏明显加快,咨询、带看量持续上升。《通知》落地的当天,业内同行便迅速梳理解读并转发推广,客户咨询量进一步攀升,中环内高性价比房源成交尤为活跃。

某房产交易平台经纪人向《证券日报》记者提供的数据显示,仅3月14日当天,该平台上海二手房成交量便突破1400套。这份忙碌的背后,是中介行业的主动求变。记者走访发现,多家房产中介门店已加强政策培训,确保经纪人精准掌握最新政策,熟练掌握首付比例、房贷利率调整等核心内容。房产经纪人的忙碌身影,成为当前楼市回暖最直观的生动注脚。

交易两端各有考量 助力产业链稳健发展

楼市新政的核心红利,不仅惠及买房人,更深度惠及整个楼市生态,为行业良性循环注入了强劲动力。政策端精准施策,因城发力筑牢稳定基础,金融端精准滴灌,主动作为形成合力,推动行业稳步向高质量发展迈进,实现楼市生态的正向闭环。

刚需购房者的感受是,“够得

着”的房子变多了。在北京工作的李辉从2025年初开始看房,因预算有限一直犹豫不决。原本只能负担得起一居室,新政出台后,现在能买得起两居室,近期准备出手。

住在上海市闵行区的上班族刘宏也坦言,身边非沪籍的同事朋友,近期讨论房子的话题增多,“现在政策利好,有朋友也在慢慢观望,看看合适的房源”。

改善型群体借助政策东风,优化居住条件。置换需求的释放,不仅盘活了存量房源,更提升了市场的流通性,助力楼市生态形成“卖旧买新”的良性循环。深圳的王宗旭计划购入一套二手房,他表示:“目前还在观望,主要是出于改善需求,想置换核心区区域的房子,对我来说这是一笔稳健的资产配置。”

与买房人积极入市相对应,卖房人的心态也在新政影响下发生微妙变化。有置换需求的卖房人成为新政的积极响应者,他们趁着市场热度,主动挂牌、适度让利,希望尽快出售房源以完成置换;也有部分卖房人挂牌只为变现离场,丰富了市场供给层次。

《证券日报》记者曾陪同购房者张俊洽谈一套意向二手房。该房源挂牌价528万元,谈判前中介曾透露,按业主此前心理价位,成交价有望降至500万元以下。然而谈判过程中,业主态度却发生明显转变,显现出“惜售”心态,明确表示价格低于500万元不予出售,此次洽谈不足一小时,未能达成交易。不过,此类个别业主的惜售情绪,反而从一个侧面折射出当前市场信心正逐步修复。

张丽向记者表示,自己负责片区的成交量确有回升,但房价并未出现普涨行情,仅部分核心区域的优质房源价格呈现小幅上涨态势。

整体来看,新政落地后,京沪深楼市活跃度持续提升。无论是置换、变现还是观望,市场主体都在根

据自身需求寻找最优解。这种多元化的市场行为共同构成了健康有序的楼市生态,而活跃度的提升与交易的理性回归,进一步巩固了楼市企稳的态势。

在曹晶晶看来,本轮政策优化呈现“因地制宜、精准滴灌”的特征,通过购房资格梯度松绑与融资成本下调协同发力,切实降低了居民置业门槛。更为重要的是,作为拉动整个楼市企稳回升的重要支点,一线城市企稳修复将为市场持续释放积极信号,有助于推动整个房地产市场巩固基础。

“当前一线楼市企稳已对产业链上下游带来积极影响。以上海二手房为例,核心区二手房交易持续活跃,直接带动家装、家居、家电等后续消费业务的快速增长。”严跃进表示,当房地产市场向好、企业资金状况改善,叠加人们对高品质居住需求的提升,也会为AI、机器人等新兴领域带来更多的市场需求。

苏商银行研究院高级研究员杜娟表示:“房地产产业链条长,上至建筑建材,下至装修家电,覆盖多个门类。楼市的企稳不仅是市场交易的回暖,更是整个产业链的复苏与消费的拉动,这种多维度的正向反馈,不断完善楼市生态,形成‘市场企稳、产业链复苏、消费升级、生态优化’的良性循环。”

对于购房者,杜娟建议,首要的是满足居住需求;其次是考虑购买力,关键是要量力而行,增强权益保护意识;第三是关注附加支出,需综合统筹资金;第四是及时关注新政,争取相关支持。

政策与金融双向发力,不仅有效降低了居民购房门槛,更在缓解房企流动性压力、拉动房地产上下游产业链复苏等方面发挥了重要作用,为房地产生态实现良性循环、高质量发展注入持久动力。

今年以来超40只公募基金产品 下调综合费率

■本报记者 昌校宇

3月26日,富国基金发布公告下调旗下港股通互联网ETF(交易型开放式指数基金)富国及其联接基金的管理费率及托管费率。管理费率从0.5%/年降至0.15%/年,托管费率由0.1%/年降至0.05%/年,均为同标的产品中的最低一档。新的综合费率于3月27日起正式生效。

Wind资讯数据显示,截至3月26日,港股通互联网ETF富国的规模已达675.30亿元,是当前全市场规模最大的跨境ETF和单一行业主题ETF。公开信息显示,港股通互联网ETF富国紧密跟踪中证港股通互联网指数,该指数从港股通范围内选取30家涉及互联网相关业务的上市公司证券作为指数样本,以反映港股通内互联网主题上市公司证券的整体表现。港股通互联网ETF富国及其联接基金主要聚焦港股互联网板块,覆盖电商、社交、医疗科技等细分领域。

近期受外部因素影响,港股市场震荡加剧。港股通互联网ETF富国基金经理田希蒙对《证券日报》记者表示,当前港股市场存在三大积极因素:一是盈利修复可期,“反内卷”信号释放,外溢行业非理性补贴战被叫停,这一转变有望终结该行业无序竞争,行业整体盈利预期可能显著上调。二是大模型技术迭代,估值重塑在即。此前市场对头部互联网公司的AI(人工智能)模型能力存疑,但这一预期有望在4月份迎来拐点,相关头部企业计划发布大模型重大版本更新,持续加码AI、云计算等核心技术布局,技术实力的实质性突破有望提振市场信心,驱动估值修复。三是风险偏好回升。随着地缘冲突最悲观阶段逐渐过去,外部压力有望缓解,或将带动全球风险偏好回升。整体来看,港股通互联网等资产有望迎来估值与业绩的双重提升机会。

此前在3月24日,富国基金还对旗下的6只指数产品进行综合费率下调,包括央企红利ETF富国、芯片ETF富国、电池ETF富国及相应的联接基金。6只产品的管理费率均由0.5%/年降至0.15%/年,托管费率从0.1%/年降至0.05%/年。调整后,这些产品的管理费率及托管费率,均达到了同标的产品中的最低水平。

《推动公募基金高质量发展行动方案》明确要求,“稳步降低基金投资者成本”“引导行业机构适时下调大规模指数基金、货币市场基金的管理费率与托管费率”。随着公募基金费率改革持续推进,不少公募基金机构为投资者“减负”。Wind资讯数据显示,截至3月26日,年内已有40只公募基金产品下调综合费率。

华北地区某大型公募机构产品部人士认为,降低投资成本有助于吸引更多中长期资金通过公募基金入市。同时,费率改革将激励公募机构提升综合竞争力,那些以投资者利益为核心、具备扎实投资能力和良好合规风控水平的公司将更具优势,从而推动行业整体质量提升。

月内公募打新 获配金额超15亿元

■本报记者 彭衍蕊

公募机构一直是新股发行网下配售的重要参与力量。公募排网数据数据显示,截至26日,本月已有101家公募基金参与当月上市的3只新股网下配售,合计获配金额4454.12万股,获配金额达15.60亿元,平均占3只新股总融资比例的26.96%,在新股网下配售中占据主导地位。

从获配情况来看,全球领先的微显示整体解决方案提供商视涯科技成为公募机构获配金额最高的,合计获配数量3168.22万股,获配金额7.19亿元,占其总融资比例31.56%;在3只新股中居首。宏明电子是防务电子元器件核心供应商,公募合计获配金额5.7亿元,获配数量818.60万股,占总股本比例达6.84%。此外,固德电材也获公募机构积极布局,合计获配金额2.71亿元,获配数量467.3万股。

头部公募机构成为本轮打新的主力阵营。数据显示,3月份以来获配金额不低于0.5亿元的公募机构共10家,合计获配金额超10亿元,占全市场公募获配总额的六成以上。其中,易方达基金以2.16亿元获配金额位居行业首位,全面参与3只新股的网下配售。

深圳市前海排网基金销售有限公司相关负责人表示,公募基金深度参与新股发行,对A股市场高质量发展具有多重积极意义:依托专业投研能力的理性报价,能有效提升新股定价合理性,降低定价偏差与破发风险;作为中长期资金,公募机构以配置为目的参与打新,有助于平抑新股上市初期价格波动,抑制短期投机行为。

前海开源基金首席经济学家杨德龙认为,从服务实体经济本源来看,公募机构打新持续向硬科技赛道集中,精准契合国家创新驱动发展战略,通过公募的专业投研筛选,将资本市场资金高效引流至关键核心技术领域,为硬科技企业补充研发与产能扩张所需的长期资本金,助力产业链供应链自主可控。

中信证券去年归母净利润突破300亿元

总资产迈上2万亿元台阶,主要财务指标均创历史新高

■本报记者 周尚仔

3月26日晚间,中信证券发布2025年年度报告。作为证券行业的头部标杆,公司全年经营业绩稳健增长,归母净利润首次突破300亿元,创历史最佳业绩表现,充分彰显出龙头券商的强劲发展韧性与核心竞争力。

年报显示,2025年,中信证券全年实现营业收入748.54亿元,同比增长28.79%;实现归母净利润300.76亿元,同比增长38.58%;截至2025年末,公司资产总额20819.03亿元,较2025年初增长21.7%,主要财务指标均创历史新高。

值得关注的是,2025年,中信证券进一步提升了各业务的市场影响力与竞争力,龙头引领效应显著,多项核心业务取得行业第一。

其中,财富管理业务全力服务居民财富增长,托管客户资产规模在行业中排名第一;投资银行业务全面领先,全年A股承销金额稳居市场第一,境内债券承销金额排名同业第一;资产管理业务加强投研能力建设,管理规模保持行业第一;投行、融资类业务强化核心资产配置与投资交易能力,业务规模保持市场领先。国际业务方面,中信证券境外业务收入占比稳步提升,中信证券国际经营业绩再创新高,国际化战略取得积极进展。

中信证券表示,2025年,中信证券锚定金融强国建设目标,坚持固本强基、稳健经营,不断提升核心竞争力和风险控制能力,经营业绩创历史最好水平,各项业务继续保持行业领先地位,一流投资银行和投资机构建

设加快推进。

投资银行业务作为中信证券传统优势主业,2025年继续保持行业领先地位。2025年,中信证券充分发挥直接融资主要“服务商”的功能,深化科技企业股权、债券融资服务,全年科创板、创业板、北交所合计股权承销规模547亿元,科创债承销规模2354亿元,均排名市场第一;加大力度服务科技企业并购重组,完成中国市场并购交易规模2829亿元,中资企业全球并购交易规模772亿美元,均排名市场第一。公司充分发挥投资业务的“源头活水”功能,重点落实“投早、投小、投硬科技”导向,为新质生产力企业注入长期资本和耐心资本。

财富管理业务方面,2025年,中信证券优化各业务服务质量,发挥社会财富的“管理者”功能。截

至2025年末,公司托管客户资产规模超15万亿元,资产管理规模约4.8万亿元,金融产品保有规模超8000亿元,均较上年末取得显著增长,为广大投资者提供全方位、高质量、多层次的普惠金融服务。公司全面参与多层次、多支柱养老保障体系建设,养老“三大支柱”投资管理规模突破1万亿元,服务大中型企业年金客户超过200家,多只养老目标基金和指数基金纳入个人养老金产品目录,切实服务养老金长期稳健配置需求。

国际业务方面,中信证券在2025年扎实推进国际化发展战略,重点提升“业务能力、客户市场和运营管理”三大核心能力,大力推进境外业务发展。按照香港财务报告准则,2025年全年中信证券国际实现营业收入33亿美元,净利润9亿美

元,同比分别增长48%及72%,均创历史新高。

分红方面,2025年,中信证券持续增厚股东回报,股东回报与价值创造能力稳步提升。根据公司董事会通过的2025年度利润分配方案,中信证券全年现金分红总额达103.74亿元(含税),相比2024年度分红总额同比增长近35%,创下公司成立以来最高分红金额纪录。自2003年在A股上市以来,公司已连续24年开展现金分红,累计实施分红超930亿元人民币。

华源证券非银首席分析师陆韵婷表示:“中信证券作为行业龙头,营业收入和净利润连续多年排名行业第一,在投行、财富管理核心业务上均保持市场领先地位,充分受益于资本市场政策红利释放与行业集中度提升趋势。”