



证监会召开树立和践行正确政绩观学习教育总结会议

本报讯（记者田鹏）9月4日，据中国证监会官网消息，近日，中国证监会召开党委（扩大）会议暨党建工作领导小组会议，传达学习习近平总书记重要指示精神和、中央党的建设工作领导小组会议和中央金融工委有关会议精神，总结证监会系统树立和践行正确政绩观学习教育，研究部署巩固拓展学习教育成果、建立树立和践行正确政绩观长效机制等工作。证监会党委书记、主席吴清主持会议并讲话，党委班子成员出席会议。

会议指出，习近平总书记的重要指示高屋建瓴、思想深邃、内涵丰富，为不断巩固拓展学习教育成果，持续推动各级党组织和广大党员、干部立党为公、为民造福、科学决策、真抓实干指明了方向、提供了根本遵循。证监会系统全体党员、干部要深入学习领会、全面贯彻落实，以实际行动坚定拥护“两个确立”，坚决做到“两个维护”。

会议强调，树立和践行正确政绩观是一项长期任务，必须久久为功。要在思想引领

上再提升，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想特别是习近平党建思想，一体学习领会习近平经济思想金融篇和习近平总书记关于资本市场的重要指示批示精神，进一步深刻把握精神实质、实践要求。要在较真碰硬上再攻坚，经常性查改政绩观偏差问题，结合巡视巡察、审计监督、统计监督等精准发现问题，精准务实整改整治。要在结合融合上再深化，坚持稳中求进工作总基调，紧扣防风险、强监管、促高质量发展工作主线，扎扎实实办好自己

的事。要在自身建设上再加力，认真贯彻落实党中央关于加强金融系统党的建设决策部署，深入学习领会二十届中央纪委五次、六次全会精神，主动接受中央纪委国家监委驻中国证监会纪检监察组的监督和指导，强化对政绩观行为的管理监督，严格执行民主集中制，树立重实干重实绩的选人用人导向，着力打造“三个过硬”监管铁军。

中央纪委国家监委驻中国证监会纪检监察组负责同志，机关各司局和上海、深圳、北京证券交易所主要负责同志参加会议。

证监会就私募基金募集监管办法公开征求意见

■本报记者 田 鹏

9月4日，为深入贯彻落实《国务院办公厅关于加强监管防范风险促进私募投资基金高质量发展的指导意见》，进一步加强对私募投资基金募集业务活动监管，促进私募投资基金行业高质量发展，中国证监会根据《中华人民共和国证券投资基金法》（以下简称《基金法》）、《私募投资基金监督管理条例》（以下简称《私募条例》）等法律法规，起草了《私募投资基金募集监督管理办法（征求意见稿）》（以下简称《募集办法》），并向社会公开征求意见。

《募集办法》共七章四十五条，主要包括明确募集业务原则、完善合格投资者认定标准、明确资金募集过程和监管要求、完善保障募集资金安全机制、明确监督管理和法律责任等。

中国证监会表示，《募集办法》是加强私募投资基金全流程监管的重要规则，其制定推进标志着私募投资基金行政规则体系加快建立完善，全链条监管制度基础进一步夯实。中国证监会将认真研究各方反馈意见，进一步修改完善后按程序发布实施。

补齐制度短板

合格投资者制度是私募投资基金监管制度和监管理念的基础，资金募集阶段是有效把好合格投资者入口关的核心环节。同时，资金募集是私募投资基金业务活动的关键阶段，对私募投资基金能否持续规范运作、投资者合法权益能否有效保障起着重要作用。

2012年《基金法》确立了私募证券投资基金向合格投资者非公开募集的原则性要求，2014年《私募投资基金监督管理暂行办法》明确了私募基金合格投资者标准以及适当性管理、风险揭示等基本要素，2023年《私募条例》对私募证券投资基金、私募股权基金募集行为进行了规范，相关规则在规范私募基金业务活动，压实私募基金管理人和私募基金销售机构的主体责任以及保护投资者合法权益等方面发挥了



《私募投资基金募集监督管理办法（征求意见稿）》是加强私募投资基金全流程监管的重要规则，其制定推进标志着私募投资基金行政规则体系加快建立完善，全链条监管制度基础进一步夯实。中国证监会将认真研究各方反馈意见，进一步修改完善后按程序发布实施

图片素材来源：视觉中国

重要作用。

但总体看，相关规定较为原则，缺乏细化监管安排，在行政规则层面缺少专门规则衔接，针对募集行为这一关键环节规范不足。

在此背景下，为细化《基金法》《私募条例》要求，对募集活动进行全面规范，进一步压实管理人及相关主体责任，强化募集行为监管，在系统总结近年监管实践基础上，中国证监会研究起草了《募集办法》。

具体来看，《募集办法》首先明确了募集业务原则，即“卖者尽责、买者自负”。同时，细化了部分行为规范，包括明确募集方式、细化禁止行为等。例如，《募集办法》明

确，私募基金管理人应当自行募集资金或者委托具有基金销售业务资格的机构募集资金，严禁通过其他机构或者个人募集资金；严禁开展任何形式的保本保收益、诱导性宣传、虚假宣传等违法行为。

同时，针对合格投资者认定标准，《募集办法》整体维持资管行业大体相当的准入水平，并结合私募基金不同品种的风险特征作出差异化制度安排。例如，《募集办法》提出，将满足一定条件的专业机构投资者、特定机构的高级管理人员作为合格投资者，并在穿透核查、投资要求、管理安排等方面给予适当差异化安排。再比如，针对投向单一标的、境外资产、场外衍生品等

特殊情形的私募基金，为防控风险，对自然人投资者的投资经历、家庭金融资产和家庭金融资产提出更高要求。

市场人士表示，《募集办法》作为完善私募基金“N+X”规则体系重要组成部分，在私募基金监管规则体系中地位突出。一方面，私募基金以合格投资者为运作与监管底层逻辑，这是其区别于公募及其他资管产品的核心所在，合格投资者认定识别、压实各方责任等制度设计，主要依托《募集办法》落地；另一方面，募集是私募基金业务的起始关键环节，募集合规与否直接影响基金后续运行，关乎行业监管与发展。（下转 A2版）

渐进式告别“猜盲盒”买房

——读懂“所见即所得”现房销售背后的逻辑

■ 王丽新

9月4日，广州天河原电视台地块被越秀地产以约24.8亿元竞得，溢价率约15.9%；9月3日，北京顺义温榆河宅地被华潤置地以约83亿元摘得，溢价率17.37%；9月1日，杭州临平东湖新城宅地被重庆中交置业有限公司以2.86亿元底价收入囊中。这是8月28日房地产新政落地后，广州、北京和杭州三地上拍市场的表现。

8月28日，住房和城乡建设部、自然资源部、国家金融监督管理总局联合印发《关于完善商品房销售制度的通知》。这标志着商品房预售制将转向有力有序推进“所见即所得”的现房销售。新政甫出，“开发商不会积极拿地了”“中小房企将出局”等说法甚嚣尘上。这些判断是否站得住脚？土地市场已给出了答案。

开发商常态化拿地，优质地块平稳成交，印证行业已读懂现房销售背后的逻辑，即购房者对所见即所得、品质可控的现房需求持续攀升。

推行现房销售制，是贴合市场真实需求

的制度优化。经过近30年的快速发展，我国房地产市场供求关系发生重大变化，行业进入存量提质新时期。从市场数据来看，全国新建商品住房现房销售比例从2022年的13.9%提高到2025年的32.4%；2026年上半年，全国二手房销售面积占比首次在半年度统计上超过50%。两组数据共同指向一个事实：现房消费已渐成市场主流趋势。商品房预售时期，购房者只能依托沙盘、户型图、样板间预判房屋品质，买房有“猜盲盒”成分。待房屋交付时，质量缩水、园林配套减配、规划承诺落空等问题频发。而现房销售是在项目竣工验收后，产品看得见、摸得着。

更深一层看，需求变化背后是购房逻辑的转变。过去房价单边上涨，买房早买早赚，购房者愿意为开发风险买单。现在房价趋于平稳，房子回归居住属性，购房者更看重产品的确定性。市场真实需求倒逼行业杜绝“钱拿走了，房子交不出”的乱象。如此大势之下，房企要主动走出舒适区，尽快重塑适配现房销售时代的商业模式。

推行现房销售制，房企要主动算好拿地账。传统预售模式下，项目投入开发建设的

资金达到工程建设总投资的25%即可预售，从拿地到回款需6个月至12个月，预售回款到账后可继续投入下一个项目，自有资金占用时间短、周转效率高。而现房销售制要求项目竣工验收后方可入市，意味着资金要沉淀在项目内运转，占用周期更长、财务成本更高，同样一笔自有资金投进去，房企收到回款的时间可能延长到2.5年乃至3年。

现房销售确实抬高了房企投资门槛，但并不意味开发商就无账可算。现房销售并非未经市场检验就横空出世，此前海南全省推行现房销售，不少项目从拿地到销售的周期仅11个月。这说明，只要产品定位精准、施工组织高效，开发商仍有操作空间。

哪类房企能算好现房销售制度下的拿地账？一类是主动转型练内功、信用评级高、融资渠道多、资金成本低、产品力适配市场需求、综合能力强的“优等生”；另一类是未加高杠杆、未盲目扩张、懂本地市场、擅长做产品的区域性房企。新政落地后，中小房企并不会集体出局，被淘汰的将是过去依赖高负债、高杠杆、高周转且未主动转型的开发商。可以预见的是，地产行业发展短期有阵痛，长期有未来。

推行现房销售制，配套政策要及时跟上。需要说明的是，此次新政并没有搞“一刀切”，部分房地产项目仍可以继续实行预售。当前阶段是构建现房销售为主、预售为辅的双轨体系，用“新老划断”的方式逐步推进。所以，现房销售制度也不应是单兵突进，而是一整套政策组合的渐次落地。例如，在土地供给端，政策可支持分期缴纳土地款，以缓解企业资金压力；在金融端，推行主办银行制度，一个项目绑定一个银行，保障开发贷款供给，守住资金安全底线；在税收端，可将预售预缴的税费延后到现房销售阶段缴纳，以减轻前期现金流的压力；在营商环境端，进一步压缩报建审批时间，实现拿地即开工、销售即办证。

说到底，现房销售的本质不是否定预售制的历史贡献，而是让住房销售制度跟上市场供需关系变化的步伐。当前，楼市已进入需求驱动、品质优先的新阶段，对房企而言，要放弃幻想，快速告别路径依赖，力争在新的市场周期中争得先机。



今日导读

深化“专精特新”专板建设
更好赋能中小科创企业
.....A2版

上市银行深耕科技金融
精准赋能科创实体
.....A3版

董事“反对票”
倒逼公司治理进阶
.....A4版

IPO申请可以撤回
责任不容“撤回”
.....A4版

多场景、新技术、全球化
动力电池产业步入新周期
.....B1版

沪深北交易所 同步修订债券审核指引 优化知名成熟发行人融资机制

■本报记者 田 鹏 毛艺融 孟 珂

9月4日，上海证券交易所、深圳证券交易所和北京证券交易所分别发布《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第6号——知名成熟发行人优化审核（2026年修订）》《深圳证券交易所公司债券发行上市审核业务指引第3号——优化审核安排（2026年修订）》和《北京证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第6号——知名成熟发行人优化审核》（以下统称“审核指引”）。

据悉，审核指引旨在加大对优质上市公司的支持力度，丰富优化审核措施，提高知名成熟发行人制度的包容性和适应性，更好发挥交易所债券市场支持优质企业融资发展功能。

具体来看，审核指引所称知名成熟发行人，是指市场认可度高、行业地位显著、公司治理完善、经营财务状况稳健、信息披露成熟的发行人。

从优化审核的措施来看，知名成熟发行人可以按照下列方式编制、提交申请文件：

一是，一般公司债券、企业债券和专项品种公司债券可以合并编制申请文件并统一申报。申报的公司债券发行规模等应当符合公司债券的法定发行条件，申报阶段无需明确募集资金具体使用安排。

二是，发行人可以在发行前备案阶段再明确每期发行的具体品种、发行方案、募集资金运用安排、债项评级（如有）等；企业债券可使用不超过50%的募集资金用于补充流动资金等非项目建设用途。

三是，发行人可以按照交易所简明信息披露相关规定，通过列表、索引等形式简化申报发行材料和信息披露，在保证信息披露质量的前提下，提高信息披露的针对性和有效性。

四是，不存在影响公司经营或偿债能力的重大不利变化，且不存在影响发行上市条件的重大事项的，发行人可以申请适当延长年度、半年度财务报告有效期。年度财务报告有效期最多延长至当年8月末，半年度财务报告有效期最多延长至次年4月末。已披露季度财务报告的，应当同步披露主要季度财务数据。

五是，公司董事、监事（如有）、高级管理人员在债券项目申请和发行阶段按照规定对债券发行文件签署书面确认意见，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责的，每期债券发行前无需另行签署书面确认意见。发行阶段董事、监事（如有）、高级管理人员较前次签署确认意见时发生变化的，新任人员应当签署书面确认意见。

六是，审计机构已对发行人前期募集说明书中引用的审计报告内容出具过声明函，确认募集说明书与审计报告一致，并经主承销商核查本期债券发行文件引用的审计报告内容与前期一致的，每期债券发行前审计机构无需再次签署相关声明。

此外，上海证券交易所和北京证券交易所还表示，首次申请公开发行公司债券的发行人不适用优化审核安排。

本版主编：沈 明 责任编辑：李 正 制作：曹秉琛
本期校对：包兴安 余俊毅 美 编：王 琳