



证券时报客户端



证券时报官微



券商中国



e公司



数据宝



全景网



新财富

保交房配套政策落地见效

购房热情集中释放 开发商加班加点全力推盘

证券时报记者 张一帆

被冠以“前所未见”“史无前例”等积极评价的保交房配套政策，通过调低首付比例下限、降低贷款利率等措施，大大激发了购房者的热情。中签、拥挤、客满……刚刚过去的这个周末，证券时报记者实探北京、上海、广州、深圳、南京、杭州、合肥、武汉、郑州、成都、天津、西安等十余座城市，各地楼市迎来久违的热闹。同时，卖方火力全开，积极把握政策热度，坚持前期去化策略，全力促进成交转化。

业内人士普遍认为，新一轮楼市政策趋势十分明朗，市场化交易是消化存量最主要的方式，在“因城施策”框架下，各地需求侧政策要“应出尽出”。同时，同样在5月17日提出的保障性住房再贷款、收回存量土地等去库存政策尽快落地见效也值得期待。

“降门槛”推升买方热情

“我好久没见到售楼处有这么多人了！”5月19日上午，在南京市江北新区一家楼盘售楼处，工作人员吴飞告诉证券时报记者，该楼盘已经“清静”大半年了，从18日开始，客户突然就挤满了售楼处，虽然公司有所准备，但是此前对政策影响力的预估显然还是保守了。

“你看我们的微信群，领导一直在喊，又有客户被销售人员冷落，实在没办法，接待不过来。”在吴飞的手机上，记者看到，短短十几分钟，公司领导在微信群里发言多次，一直提醒有客户没人接待，并要求大家提高工作效率。

让购房者热情快速释放的，是此次楼市新政中由降首付比例、降房贷利率下限、降公积金贷款利率“三箭齐发”共同构成的“降门槛”政策。其中，首套住房房贷、二套住房房贷最低首付比例分别调整为不低于15%、不低于25%，创造了历史最低的首付比例。

公积金贷款利率下调是这一系列组合拳中最快落地的一项，包括“北上广深”在内的一批城市均已宣布执行，确保缴存人第一时间享受到政策优惠。以一笔金额100万元、期限30年

的首套住房公积金个人住房贷款为例，选择等额本息还款方式，月供将由4270.16元降至4135.57元，减少约135元，总利息支出将减少4.85万元。购房者得到的好处是实实在在的。

“如果您是首套房，首付比例就只要15%，而且公积金贷款利率也已经落实下调，这比例都是之前没有的，现在上车最合适了。”5月18日，当记者来到郑州市一家售楼处时，销售人员热情介绍了最新的优惠条件，这是他们前一天晚上刚刚统一拟定的销售口径。以该项目现房销售的最大户型为例，总价约380万元的房款，首付仅需50多万元，剩下200多万元的贷款中，通过公积金贷款和商业贷款组合偿付，购房者房贷每月偿付压力在万元以下。

在广州市天河区一处楼盘的售楼处入口，

写着“抓住1.5成首付的窗口期，越中心越值得”的红底白字巨幅展示牌扑面而来，直接明了地呈现了三大“降门槛”政策。“这是我们在楼市新政公布后连夜赶制的。”在看房者中穿梭的工作人员匆忙告诉记者，“比起前几个周末，今天(5月18日)来售楼处看房的客户明显多了不少。”

记者看到，广州天河一售楼处的洽谈席位座无虚席，不少家庭“拖家带口”围绕着沙盘品评选房。往日，记者在这一售楼处常见的“一对一”服务此时显得格外奢侈，当日大多情况是由一位工作人员带领着五六位看房客户共同参观介绍。

在合肥，34℃的夏天也不及看房者的热情，记者在华润城建望云售楼处同样看到了络绎不绝的来访客户和几乎座无虚席的接待区。“上午

已经接待了5组客户，嗓子都快哑了。我们售楼处有十几个置业顾问，平时足够应付来访，今天(5月18日)压根忙不过来。”合肥滨湖望云一名置业顾问告诉记者。同位于滨湖区的伟星滨江道，5月18日一天来访客户80组，最高1小时接待20组。

记者来到成都锦江区南三环的一处楼盘时正值晌午时分，前来咨询的购房者在售楼中心门外排队入场——开发商采取了限流措施。楼盘销售人员对记者表示，由于地段、配套、价格等优势，该项目在成都关注度一直比较高，加之近期限购政策解除，前来售楼中心了解情况的购房者增加明显。目前，已经取证房源只剩下几十套，每天都有签约成交。(下转A4版)(更多报道见A3版)



5月19日，深圳罗湖区一处新房项目，前来看房的购房者络绎不绝。

吴家明/摄

打好楼市新政组合拳 让优惠快速足量落地

据，全国城镇人均住房建筑面积38.6平方米，折成使用面积相当于日本1983年的水平；从设施上，六成城市住房还未达到配备电梯的基本门槛。

中央定调“消化存量房产和优化增量住房”后半个月，这套以保交房为主线，由住房和城乡建设部、自然资源部、人民银行、金融监管总局四部门共同拟定的政策组合拳，在供给和需求两端同时发力，力求打好商品房住房烂尾风险处置攻坚战。在楼市启动之前，股票市场已经先行反映了乐观预期。

可以看到，房企已拿出了“30天内首付不降，

无理由退房”的宣传口号，购房者以政策首付比例、利率下限规划资金安排，无不真切反映了市场主体对系列政策快速落地的高度期盼。

近两日，包括北上广深在内的多个城市，快速执行组合拳中的“公积金贷款降息”，为系列政策的落实开了个好头。期待地方政府、房地产企业、金融机构等各方落实责任，充分发挥新政作用，快速调整已明确不适合新供求关系的限制政策，足额落实广大刚需、改善购房者应享的优惠政策，助力房地产发展新模式的构建，促进房地产高质量发展。

证券时报记者 张一帆

市场需求是不缺的，这是记者在采访全国核心城市楼市后最直观的感受。

在前期一系列楼市政策措施密集释放的背景下，被形容为“见证历史”的保交房配套政策，在刚刚过去的周末点燃了购房者的热情。史上最低的商业性个人住房贷款首付比例以及历史最低的贷款利率，有效降低了刚需群体、改善群体的购房成本，一时间“日光盘”“摇号”的景象在一些优质楼盘中重新上演。

这股热情显示，人们对住房的刚需不会消失，对优质住房的新期待仍在提升。事实上，从“有没有”走向“好不好”，满足人们住房新需求的房源供应仍不充分。根据第七次人口普查数

A5

股市升温引发基民“搬家” 部分债基遭遇“规模焦虑”

A6

破解产品同质化困局 公募需要“有生命力的创新”

A9

多维强化权益保护 投保“工具箱”效力凸显

商务部：中方将继续全面 深入参与世贸组织改革

证券时报记者 秦燕玲

商务部5月19日消息显示，商务部国际贸易谈判代表兼副部长王文文日前在亚太经合组织(APEC)第三十届贸易部长会上表示，中方将继续全面深入参与世贸组织改革，推动其为解决全球性问题和挑战发挥更大作用。同时，他强调，APEC经济体应摒弃零和思维，不搞“脱钩断链”，不建封闭排他的“小圈子”，不采取扭曲市场措施。

王文文指出，APEC经济体应带头落实好世贸组织第13届部长级会议授权和共识，特别是恢复两级审理的争端解决机制正常运转，促进投资便利化协定早日纳入世贸组织法律框架，推动渔业补贴、电子商务、贸易与环境等议题取得积极进展。中方将继续全面深入参与世贸组织改革，推动其为解决全球性问题和挑战发挥更大作用。

王文文表示，要坚定将亚太自贸区建设作为区域经济一体化的主渠道，坚守APEC推动贸易投资自由便利化的核心价值，推动区域内各类贸易安排保持开放包容、协同发展，不断为亚太自贸区积累条件。同时，APEC经济体要加强政策衔接和协调，深化贸易单证数字化、标准互认、跨境电商、供应链互联互通等领域务实合作和规则探索，提升区域贸易便利化水平，让各经济体共享区域经济发展红利。

王文文强调，近年来，个别经济体频频采取单边主义、保护主义措施，滥用国家安全例外，通过行政和立法手段打压别国企业，严重背离市场规律，既不符合世贸组织规则，也与亚太自贸区的精神背道而驰。APEC经济体应摒弃零和思维，不搞“脱钩断链”，不建封闭排他的“小圈子”，不采取扭曲市场措施。

全国首单绿色住房租赁 债务融资工具成功发行

见习记者 陈澄

证券时报记者从中国人民银行江苏省分行获悉，近日，建设银行苏州分行牵头主承销的苏州恒泰控股集团有限公司(下称“苏州恒泰”)2024年度第一期绿色中期票据成功发行。本期债券为全国首单“绿色+住房租赁”双贴标债务融资工具，发行金额5亿元，期限3年，票面利率2.35%。

苏州恒泰作为苏州最大租赁住房产权人与运营方，本次发行的绿色中期票据募集资金全部用于瑞华四季、江韵四季、沁北四季3个绿色人才公寓项目建设，涉及租赁住房3591套，对应总建筑面积41.33万平方米，旨在服务人才，助力新市民、青年人的租住生活提档升级。3个公寓项目均按照二星级绿色建筑标识标准建设，在竣工运营后预计每年可节约3262.57吨标准煤，减排二氧化碳7210.28吨，环境效益显著。

中央金融工作会议明确将“绿色金融”作为建设金融强国的“五篇文章”之一。2024年1月5日，人民银行、金融监管总局联合发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，鼓励拓宽住房租赁企业债券融资渠道，支持住房租赁企业发行债券，专项用于租赁住房建设、购买和运营。人民银行江苏省分行和人民银行苏州市分行指导辖内承销机构积极响应国家政策导向，加强银企对接和创新产品宣讲，提升专业水平和服务能力，辅导符合条件企业探索银行间债券产品创新。

深入践行金融为民理念 助力投资者保护和服务工作走深走实

平安证券董事长 何之江

在“5·15全国投资者保护宣传日”活动上，中国证监会主席吴清表示，投资者是市场之本，保护投资者特别是中小投资者合法权益，是资本市场领域践行习近平总书记关于以人民为中心的发展思想的具体体现。中国证监会从成立之日起，就坚持把保护投资者合法权益作为自己的根本使命和工作的重中之重。

保护投资者特别是中小投资者合法权益是资本市场最重要的中心任务，也是资本市场政治性、人民性的直接体现。作为金融市场重要参与者，证券公司是落实投资者权益保护的重要力量。

夯实投资者保护的制度基础 促进市场健康可持续发展

保护投资者权益，增强投资者获得感，需

要进一步健全完善资本市场基础制度，发挥市场各主体合力，加强维护市场秩序和保护投资者特别是广大中小投资者的合法权益；持续压实证券公司、会计师事务所、律师事务所、评级机构等中介机构“看门人”责任，坚持“申报即担责”，引导各方归位尽责，扎紧诚信的“篱笆墙”；也需要大力推动提升上市公司的可投性，推动完善公司治理和上市公司质量评价标准，督促和引导上市公司强化回报投资者的意识，让广大投资者有实实在在的获得感。

作为连接投资者、上市公司与资本市场重要中介的证券公司，更应将“以投资者为本”的理念融入各项业务场景，提升客户全生命周期的服务能力、金融服务高质量发展效能，积极践行投资者合法权益至上的价值观。

今年以来，监管部门从发行监管、上市公司监管、退市监管、证券公司监管、交易监管等多方面修订配套规则，资本市场“1+N”政策体

系加速落地，进一步健全了基础制度体系。

资本市场健康发展直接关系亿万投资者的“家庭财富”，关系经济社会发展大局。切实增强投资者获得感，资本市场才能更加繁荣。社会投融资活动良性运转，才能推动新时代经济社会高质量发展大局的最终实现。

大力提升上市公司质量 增强发展韧性和投资者信心

投资者是市场之本，上市公司是市场之基，投资者和上市公司都是资本市场发展的源头活水。上市公司质量是资本市场最重要的

基本面，提升上市公司投资价值对于稳定资本市场预期、提振投资者信心意义重大。

上市公司质量高，企业估值基础扎实，资本市场表现才能稳定，投资者的投资意愿才能更强。只有高质量发展、高投资价值的上市公司才能提振投资者信心，才能带动资本市场的繁荣发展。

在提升上市公司投资价值方面，应督促和引导上市公司强化回报投资者的意识和举措。继续发挥好退市的“优胜劣汰”作用，进一步完善主动退市相关制度安排，研究优化退市指标、畅通退市通道，及时出清缺乏投资价值的企业，进而优化上市公司结构。(下转A2版)

证券时报 中国证券业协会联合推出
提信心促发展 证券业贯彻落实“两强两严”(七)