

提升自律管理能效 债券投资顾问业务管理规则出台

证券时报记者 孙翔峰

8月7日晚间,中国证券业协会(以下简称“中证协”)发布消息,为加强证券公司债券投资顾问业务自律管理,规范债券投资顾问展业和服务方式,防范债券投资顾问业务和相关业务之间的利益冲突和经营风险,证券业协会研究制定了《证券公司债券投资顾问业务管理规则》(以下简称《管理规则》),经协会第八届理事会第四次会议表决通过,并向中国证监会备案,现予发布。《管理规则》设置6个月过渡期,将于2027年2月5日起正式施行。

中证协表示,《管理规则》以专业能力建设为导向,加强对证券行业专业化、规范化发展的引导和支持。

起草过程中,主要有以下几点考虑:一是以金融工作的政治性、人民性为指引,督促证券公司将功能性放在首位,切

实履行信义义务,贯彻客户利益优先原则;二是推动形成“合规、诚信、专业、稳健”的行业生态,从“机构、业务、人员”三位一体入手,建立覆盖债券投资顾问业务全过程的事前尽调准入、事中审批留痕、事后监测检查的内控管理机制;三是坚持目标导向和问题导向,结合行业发展现状及痛点难点,倾听行业声音,总结行业好经验、好做法,实现防风险与促发展齐抓共管的新局面;四是引导证券公司提升科技金融建设力度,加强债券投资顾问业务的数字化管理,提升债券投资顾问业务的自律管理效能。

事实上,行业对此早有期待。去年3月,中证协就已经向券商及资产管理子公司就《证券公司债券投资顾问业务管理规则》(以下简称《规则》)征求意见。

“这是债券投顾业务首次有了比较清晰明确的规则。”上海一家中型券商的业

务人员告诉证券时报记者,过去几年,债券投顾业务一直处于相对“草莽”的发展阶段,行业没有专门针对该项业务的明确规则。

证券时报记者了解到,此前机构开展相关业务,主要参照《证券、期货投资咨询管理暂行办法》《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》《关于规范债券市场参与者债券交易业务的通知》和《证券投资顾问业务暂行规定》等法律法规。

事实上,由于起步阶段没有明晰的政策,各家券商开展该业务的部门都不尽相同,有些券商将这块业务划归于机构业务部,不少券商则将类似业务放在资管部门或者资管子公司,还有券商通过自营业务部门开展类似业务。

不过,市场对于债券投顾却有比较明显的需求。债券市场以机构投资者为主,但大量县域农商行、村镇银行、小型理财

子公司投研团队人员少、信用研究、交易风控能力薄弱,高度依赖券商投顾服务。

此前市场缺少强制适当性管理、风险提示、协议标准化、客户回访机制,信息不对称问题突出,客户不清楚券商自营与投顾业务的利益冲突,交易决策权责模糊,很多券商也担心开展业务会带来合规风险。

随着《管理规则》发布,行业有望迎来更清晰的标尺,也让机构开展业务更有底气。

“文件发布之后,我们也安排公司自营部门和合规部门一起研究,毕竟现在有了清晰的规则,就能根据监管要求来开展这块业务。”有券商高管对证券时报记者表示,公司客户一直有相关业务的需求,但是此前公司对于开展业务的担忧比较多,随着监管政策明晰,公司会尽快将债券投顾业务开展起来。

北京优化房地产政策： 非京籍家庭购房社保个税缴纳年限下调为一年

证券时报记者 韩忠楠

落实中共中央政治局会议精神,北京房地产新政来了。8月7日,北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会、北京住房公积金管理中心联合印发《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》(下称《通知》),明确非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限,由两年调整为一年。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,这一调整具有明显的信号意义,说明各地在稳定房地产市场方面仍在积极发力。此次北京房地产政策进一步放松,是下半年稳定房地产市场的重要风向标。

“从政策直接影响看,五环内商品住房的潜在购房群体将明显扩大,交易活跃度有望提升,这对释放合理住房需求、改善市场预期具有正面引导作用。”严跃进分析,北京市的房地产相关政策调整,历来具有较强的示范效应。当前一线城市整体仍面临一定压力,虽然自今年6月以来部分市场指标有所改善,但上行动力已呈减弱态势,其根源在于

■《通知》中的举措：
明确非京籍家庭购买五环内商品住房的社保或个税缴纳年限,由两年调整为一年。

进一步加大住房公积金支持力度,明确了5项住房公积金支持政策。
符合条件的家庭,在合并享受各项优惠政策后,首套房公积金贷款最高额度可达340万元。

市场需求不足,增量购房意愿偏弱。因此,北京此次出台新政,释放出明确信号:下半年各地必须重视房地产稳定工作,尤其要在销售端拿出新举措、务求新成效。

实探深圳水贝市场： “金价每往上一一点,人气就会明显好转”

证券时报记者 吴家明

近日,国际金价再度冲高,现货黄金价格重返4200美元/盎司上方,并一度突破4300美元/盎司关口,创下近七周以来新高,金价上涨的影响也直接传导至消费端。在此背景下,作为国内黄金珠宝行业的风向标,深圳水贝市场的交易情况如何?

证券时报记者8月7日再次来到深圳水贝市场。尽管是工作日,但多个交易市场的人气很旺,询价、试戴的消费者络绎不绝。

“只要金价每往上走一点,市场的人气就会明显好转。”在深圳水贝市场经营黄金饰品生意多年的黄经理一边整理着商品,一边告诉证券时报记者。当天,金饰克价一度超过1100元。而最近三天,金饰克价上涨近50元。

“一般的消费者还是买涨不买跌。”黄经理表示,“如果金价能够持续回暖,周末市场大概率会出现客流高峰。不过,当前的金饰零售还是以婚庆刚需为主。”

除了前来挑选黄金饰品的消费者,证券时报记者还发现不少带着之前购买的黄金饰品前来询价、变现的消费者,不少店铺还打出“高价回收”的招牌。绝大多数店铺都表示支持黄金回收,特别是只要金价回升,前来咨询和回收的业务量就会

明显增加,侧面反映出一些投资客面对金价波动的保守心态。

“我们的金饰回收价格与品牌金饰的回收价格基本一致,这就是计价金饰的优势。”黄经理表示,“8月6日门店回收量较前一日增长近15%。不过,我们当天回收

的黄金都会当天出货,不会持金过夜,规避价格波动风险。”

此前,多家深圳水贝的黄金料商出现经营异常状况,相关事件曾引起市场高度关注,行业监管也在持续加强。不少从业者向证券时报记者展示官方发布的风险



8月7日当天,深圳水贝市场金饰克价一度超过1100元。 吴家明/摄

超过增值税发票金额的50%,且最高不超过25万元。

中原地产首席分析师张大伟表示,对购房群体而言,政策大幅降低安居成本,精准惠及各类刚需、改善家庭。新政大幅上调公积金贷款额度,极大提升了家庭购房杠杆能力,减少商业贷款比例,每年可为购房者节省数万元利息支出。同时,差异化上浮政策利好显著,城六区户籍居民郊区购房、购买绿色建筑房源可额外提升贷款额度,既鼓励居民外迁安居,也推动绿色低碳住宅普及。总体来说,此次限购与公积金政策优化,兼顾民生保障与市场稳控,对购房者、区域楼市、房地产行业及城市发展均产生深远影响。

业界普遍认为,北京房地产新政的发布,将直接利好下半年楼市。中指研究院政策研究总监陈文静表示,中共中央政治局会议后,北京率先出台楼市新政,本次政策直接扩大了购房群体基数,公积金贷款额度提升、支持装修提取等政策也将直接降低购房资金和装修资金压力,预计将直接利好房地产市场,修复市场预期,短期北京新房、二手房成交量有望好转,政策效果将逐步显现。

8月7日,普睿数智云产品发布暨2026半年度市场总结与下半年展望活动在上海举行。本次活动中,普睿数智董事长丁祖昱指出,2026年上半年房地产市场并非简单进入总量恢复阶段,而是进入结构优化阶段:核心城市、核心板块率先释放市场韧性,企业竞争逻辑正从规模扩张转向能力竞争。

市场方面,丁祖昱认为,上半年呈现出新房探底、二手房企稳,价格降速放缓的趋势。

数据显示,全国50个重点城市上半年新房成交环比微增1%,同比跌幅收窄至11%;上半年二手房成交面积同比、环比分别增13%和22%,规模创近四年新高;上半年一二二手房价降速放缓,二季度环比止跌城市数量逐月增加。二季度核心城市二手房价止跌明显、环比普遍回升,上半年环比跌幅大幅收窄。

土地方面,丁祖昱指出,土地规模收缩,核心城市稀缺宅地竞争激烈。上半年300城土地成交面积、金额同比分别降22%和29%,二线城市规模萎缩最突出;京沪杭成交金额领先,广深增幅显著。

“在企业端,100家房企上半年投资拿地金额累计同比降35%,仍处近五年低位。拿地前10房企投资节奏紧跟一二线城市供应规模。”丁祖昱说。

普睿数智云跟踪的全国重点50城数据显示,7月新房成交环比回落、二手房成交“三连降”,但中枢上行,多数城市累计同比正增长,市场整体仍处于底部确认阶段。

丁祖昱预计,市场在7月—8月呈现季节性下行,但“金九银十”会回升,11月—12月则保持平稳。在销售端,城市、板块、项目之间及其内部会分化;房企投资除了重点地块热度上升外,整体规模和溢价率将呈现平稳态势。

在此背景下,丁祖昱认为,当前房地产市场已进入“产品力竞争”阶段,高端项目依靠稀缺资源建立优势,改善项目需通过差异化体验满足复杂需求,刚需项目则强化性价比与空间效率。

“未来,企业应聚焦核心城市与重点板块,加强客户研究,把握商业不动产REITs与存量运营等新机会,同时以数据和AI持续提升数字化能力。真正匹配客户需求的产品,将成为市场竞争的关键。”丁祖昱说。

诚然,当前,中国房地产行业正在经历从规模增长向精细化运营转型的重要阶段。随着市场环境变化,企业对于城市判断、投资决策、资产运营和经营管理能力提出更高要求,数据与智能技术正在成为推动行业发展的重要基础设施。

全国政协常委、民建中央原副主席周汉民在现场表示,房地产行业正处于由高速增长转向高质量发展关键阶段,核心发展目标已从追求规模、速度转向品质、效率与可持续发展。数字化是行业高质量发展的必答题,需贯穿规划、建造、营销、运营全生命周期,借鉴上海“一网统管、一网通办”经验,推动企业向运营商、城市服务商转型。他强调,要多方协同筑牢数字底座、打破数据孤岛,培育复合型数字人才,加快数据中台与智能建造落地,以数字化赋能行业创造美好生活。

中国房地产业协会副会长兼秘书长张其光认为,我国房地产已经步入存量优化时代,6月二手房交易占总交易量比重突破50%,行业动力、定价逻辑发生深刻改变。市场深度分化之下,企业告别经验驱动,数据已经成为投资拿地、产品定位的核心依据。

<<上接A1版

中小微企业贷款贴息政策是4项促投资政策中覆盖面广、惠及主体最多的一项,可有效降低融资成本,受访专家认为,进一步优化该政策可更好激发民间投资意愿。

目前,中小微企业贷款贴息政策主要覆盖新能源汽车、工业机器人等14个重点产业链及上下游产业,以及科技、物流等生产性服务业和农林牧渔、人工智能等领域。而大量吸纳就业的劳动密集型行业和生活性服务业尚未被充分纳入政策支持视野。

为此,汪峰建议,后续可考虑扩大中小微企业贷款贴息政策的支持领域,将更多劳动密集型和服务业领域的中小微企业纳入覆盖范围。同时,考虑到中小微企业设备投资和产能升级的回报周期较长,建议进一步延长贴息支持期限。

在提振消费方面,个人消费贷款贴息政策与服务业经营主体贷款贴息政策构成的“双贴息”政策成效同样显著。今年上半年,2项促消费政策惠及居民消费约1.31万亿元,约9900万人次享受贴息红利。

随着我国服务业对经济增长的贡献持续增强,服务消费场景和形态日趋多元,经营主体对贷款的需求随之增加,服务业经营主体贷款贴息政策的重要性将进一步凸显。

目前,服务业经营主体贷款贴息政策主要支持餐饮住宿、健康、养老等11类消费领域。粤开证券首席经济学家、研究院院长罗志恒建议,可探索将支持领域调整为负面清单管理模式,即凡不在清单之列的行业均可享受贴息支持,从而扩大政策惠及面。此外,单户可享受贴息的新发放贷款规模上限和贴息年限,也可根据政策实施效果适时调整。

货币政策和财政政策的协同配合,早已不局限于一揽子政策的落地实施,还体现在央行通过公开市场操作等方式保持市场流动性充裕,支持政府债券顺利高效发行等方面。东北证券宏观经济首席分析师廖博向记者强调,增强宏观政策取向一致性和有效性,需统筹好各类经济政策和非经济政策、存量政策和增量政策。

无论是何种方式,协同政策的实施都依赖跨部门协同机制的顺畅运转。廖博表示,考虑到财政金融协同内需涉及部门和机构多、流程链条长,需要持续优化协同机制,提升跨部门审核效率,将财政贴息、风险补偿的认定环节与银行授信流程深度融合,压缩审批周期、提高审批效率。



证券时报
ID:wwwstcncom

新房探底、二手房企稳
房地产进入结构优化阶段

证券时报记者 王一鸣