

住建部明确政策优化三大方向 “认房不用认贷”可释放部分需求

■本报记者 杜雨萌 韩 昱

近日，住房和城乡建设部部长倪虹召开企业座谈会，就建筑业高质量发展和房地产市场平稳健康发展与企业进行深入交流。倪虹强调，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。

在业内人士看来，住建部此次表态，释放了超预期的政策调整积极信号。

首套房首付比例或再降低

此次住建部给出的三大政策优化方向，被业内看作是重磅利好，对于接下来各地政策调整具有关键性的指导意义。

比如，作为直接影响购房成本的关键变量，购房首付比例甚至比房贷利率本身影响还要大。在当前购房者入市意愿偏弱的情况下，降低购房首付比例已成为政策重要发力方向。

在易居研究院研究总监严跃进看来，当前，很多城市没有把首付比例降低到20%，且房贷利率依然高于4%。

据易居研究院统计，全国20个重点城市首套房首付比例主要分为三档，即35%、30%和20%。城市能级越高，首付比例越高；城市能级越低，首付比例越低。具体城市看，北京和上海的首付比例最高，为35%。广州、深圳、苏州、杭州和三亚的首付比例为30%。

“目前，大部分非限购城市首套房最低首付比例已经按照20%执行，但对于核心一二线城市，首套房最低首付比例大多仍不低于30%。”在平安证券房地产首席分析师杨侃看来，此次住建部提出“进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率”，可以说超出市场预期，有利于降低购房者置业成本，若后续落地执行，将更加利好总价高、购房门槛高的核心城市。

从贷款利率角度来说，据贝壳研究院监测显示，2023年7月份，百城首套主流房贷利率平均为3.90%，二套主流房贷利率平均为4.81%。

中指研究院市场研究总监陈文静在接受《证券日报》记者采访时表示，短期来看，预计一

二线城市或进一步降低首套房首付比例和房贷利率，首套房首付比例仍执行30%的二线城市或逐步降至20%下限。同时，一线城市如北京、上海首套房房贷利率加点数也存在下调可能。

“认房不用认贷”可促进改善性需求释放

在此次住建部提及的三项政策中，最为业内及购房者所关注的，莫过于“认房不用认贷”政策。

所谓“认房不用认贷”，其实是指商业银行在确定贷款比例时，只按照家庭名下是否有房来认定，不管购房家庭是否有住房贷款记录。

贝壳研究院认为，回顾我国2010年以来至今的两轮完整的房地产调控周期，当市场过热时，“认房又认贷”政策的出台从市场预期和实际购买力两方面压降市场温度；反之，当市场低迷时，优化首套房认定标准会激活市场。

据诸葛数据研究中心不完全统计，自去年以来，包括郑州、杭州、南京等在内的超20个城市优化“认房又认贷”政策，但是一线城市和部分重点二线城市仍然严格执行“认房又认贷”

的政策，如北京首套房首付比例基本在35%，房贷利率在4.75%，而二套房首付比例能达到70%，房贷利率在5.25%。对于想要购买二套房的购房者来说压力较大。

“若是取消‘认房又认贷’，意味着购买二套房就可以按照首套房标准执行，对于改善性客户来说可谓是一个重磅利好，大大降低购房成本，减轻还款压力，促进改善性需求释放。”诸葛数据研究中心高级分析师陈霄说。

陈文静认为，随着此次住建部提出个人住房贷款“认房不用认贷”，预计短期二线城市或率先调整优化，一线城市亦存在调整空间。值得关注的是，武汉、青岛等城市的二环内或主城区限购，非限购区域首套首付已降至20%，限购区的认房认贷政策优化影响或有限。

展望后市，陈文静认为，除了此次住建部提到的三个政策调整方向外，预计过去市场过热阶段出台的政策也将陆续优化，如优化限价政策，让价格回归市场；优化法拍房、非住宅、离婚购房等限购政策，“因区施策”“一区一策”帮助一二线城市郊区去库存；优化北京、上海等城市的普宅认定标准等。特别是针对多孩家庭、人才、老年人群优化住房政策或将是重要方式。

证监会：优化北交所做市商制度 调整完善券商准入条件

■本报记者 吴晓璐

记者7月28日从证监会获悉，为推动北京证券交易所高质量发展，证监会起草了《证券公司北京证券交易所股票做市交易业务特别规定（征求意见稿）》（简称《北交所做市特别规定》），向社会公开征求意见。

前期，证监会已经发布《证券公司科创板股票做市交易业务试点规定》（以下称《科创板做市规定》），为证券公司申请上市证券做市交易业务资格并在北交所做市提供了制度依据。

据证监会介绍，今年2月份，北交所正式引入做市交易机制以来，做市商依约履行做市报价义务，技术系统运行稳定，对做市股票的流动性改善和交易质量提升发挥了积极作用。为进一步发挥做市交易机制作用，证监会立足于北交所特点和发展需要，起草了《北交所做市特别规定》，优化现有做市商制度安排，适度调整完善专门从事北交所股票做市的证券公司准入条件。

具体来看，《北交所做市特别规定》共八条，主要包括北交所股票做市准入条件、规则衔接安排、监督管理等三方面内容。

资格准入方面，《北交所做市特别规定》对专门申请北交所做市商资格的证券公司，在科创板做市商条件的基础上适当调整有关资本实力和分类评价要求，净资本由100亿元调整至50亿元，连续三年分类评级为A类A级(含)以上调整至近3年分类评级有1年为A类A级(含)以上且近1年分类评级为B类BB级(含)以上。同时，新增更加符合北交所特点的两项指标，即在北交所保荐上市公司家数排名前20或最近一年新三板做市成交金额排名前20，其他条件保持不变。

在规则衔接方面，为做好与《科创板做市规定》之间的衔接，《北交所做市特别规定》明确：一是除准入条件外，关于证券公司准入程序、义务履行、做市商券源、风险管理、异常交易监控等其他规定，参照《科创板做市规定》执行。二是依据《科创板做市规定》取得上市证券做市交易业务资格的，仍可在北交所按照规定开展证券做市交易业务。

在监管执法方面，证监会及其派出机构依照相关法律法规规定，对证券公司北交所股票做市业务实施监督管理，进行现场或非现场检查，并对有关违法违规行为采取监管措施和行政处罚。同时，授权北交所制定业务规则，规定做市商权利义务，并实施自律管理。

“中瑞通”启动一周年 15家A股公司GDR融资逾50亿美元



■本报记者 邢 萌

2022年7月28日，科达制造、杉杉股份、格林美、国轩高科4家A股上市公司发行的GDR(全球存托凭证)登陆瑞交所，标志着中瑞证券市场互联互通(以下简称“中瑞通”)存托凭证业务正式开通。

如今，“中瑞通”启动满一年，中资企业踊跃出海融资，瑞交所成为热门上市地。目前，已有15家A股上市公司发行的GDR在瑞交所上市，募资总额逾50亿美元，资金主要流向新能源、医药、电子等领域。

受访专家表示，“中瑞通”启动一年来，瑞士凭借稳定的宏观经济、金融环境、货币汇率，已成为中资企业海外融资主要目的地。

不过，中资企业发行的GDR普遍“水土不服”，面临成交量低迷、交易不活跃等问题，需要相关企业主动适应国际市场的交易规则，向投资者展示公司的投资价值和发展前景，提高交易活跃度。

中资企业发行GDR 深受国际投资机构热捧

2022年2月中旬，中国证监会发布的《境内上市外证券交易所互联互通存托凭证业务监管规定》，拓展适用范围，境内方面，将深交所符合条件的上市公司纳入，境外方面，拓展到瑞士、德国。

自此，瑞士成为中资企业境外发行GDR的

首选地。去年7月28日首批4家中资企业GDR在瑞交所上市以来，先后又有乐普医疗、健康元、杭可科技等11家企业GDR登陆瑞交所。15家企业覆盖沪深主板、创业板、科创板三大板块，占同期GDR上市企业总数的88%。

上述15家企业中，绝大多数为市值在200亿元以上的龙头民营企业，主要来自新能源、医药、电子等产业。

中资企业发行GDR深受国际投资机构热捧。数据显示，15家企业GDR募资总额50.18亿美元，远超其IPO募资总额118.5亿元。具体来看，平均每家企业GDR募资约3.35亿美元。东方盛虹(7.18亿美元)、国轩高科(6.85亿美元)、华友钴业(5.83亿美元)募资规模位居前三位。

(下转 A2版)

国有资本可四方面布局医药创新产业

■张 敏

7月26日，国资委官网发文指出，推动国有资本向前瞻性战略性新兴产业集中，当好“长期资本”“耐心资本”“战略资本”。医药创新是我国重点支持的战略性新兴产业之一，是国有资本重点布局方向。

当下，我国医药创新仍处于早期阶段，面临基础研究薄弱、创新成果转化不足的局面，药物研发创新多为跟随式创新，真正的原发性创新不多。部分创新药企面临资金链压力，不得不缩减管线、减少研发投入等。而一款新药上市需要耗时十年、数亿美元，并存在研发失败的风险，这就需要长期资本、耐心资本和战略资本的支持。

笔者认为，引导国有资本向医药创新产业

集中发展，有助于为基础研发、医药创新成果转化等引来资金活水，助力行业长期良性发展。具体来看，国有资本可从四方面布局医药研发创新领域。

其一，国有资本可布局进行早期、基础研发的大学院校、科研院所，推动科研成果转化。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，“持之以恒加强基础研究，加强原创性引领性科技攻关。”发挥国有资本的独特优势，将为我国基础科研提供资金支持，助力原发创新实现突破。

其二，国有资本可参股当下具有创新研发硬实力的创新药企。部分创新药企面临融资难题，国有资本入局可解创新药企资金之渴，推动企业持续推进研发。

其三，国有资本可锁定具有科技含量、市

场前景的产品管线。不同于直接收购创新药企股权，也有资本选择布局某个创新药研发管线，锁定产品的知识产权、商业化权益等。

其四，国有资本可助力国内药企出海。在国内市场空间有限的情况下，国内创新药企加快海外市场拓展步伐，但海外市场的拓展需要资本投入，国有资本在此时布局，可帮助中国创新药走向海外。

综上，近年来，中国创新药研发力量不断崛起。国有资本与优质医药创新企业“相互奔赴”，有利于行业基础研发实力提升，促进产业高质量发展，真正助力我国从制药大国走向制药强国。



今日导读

上半年新增减税降费及退税缓费达9279亿元

A2版

机构称A股正开启新一轮行情 五大领域备受关注

B1版

补齐监管漏洞

证监会规范离婚等“绕道减持”

■本报记者 吴晓璐

今年以来，市场上出现多起上市公司股东因离婚分割所持公司股份事件，引发市场广泛关注，并质疑相关行为涉嫌“绕道减持”。7月28日，证监会有关部门负责人答记者问时明确，大股东、董监高因离婚、法人(或非法人组织)终止、公司分立等形式分配股份的，各方应当持续共同遵守《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》及交易所相关业务规则中关于股份减持的有关规定(以下统称“减持规则”)。

也就是说，大股东、董监高与配偶离婚后，或者大股东因法人(或者非法人组织)终止、公司分立导致的股份分割后，各持股方要共同遵守减持规则。市场人士表示，此次监管部门针对的是有规避监管冲动的减持，补齐监管漏洞，防止套利，体现了从严监管的思路，监管也更加精细化，对于稳定上市公司治理、维护二级市场稳定、保护中小投资者合法权益具有重要意义。

及时出手 提振投资者信心

今年以来，A股上市公司“离婚式减持”事件频出，受到市场关注。据金杜研究院统计，上半年上市公司至少公告股东离婚分割股份案8件，离婚后计划或实际减持股份案件9件(去重后15件)。其中10件的离婚股东为上市公司实控人或一致行动人。

上述负责人表示，股份减持是股东享有的基本权利，但上市公司大股东、董监高作为“关键少数”，在公司经营发展、治理运行中负有专门义务和特殊责任，应当切实维护上市公司和中小股东利益，自觉规范减持行为，不得以离婚、解散清算、分立等任何方式规避减持限制。

市场人士认为，从理论上来看，大股东、董监高无论借助哪种形式，使股东身份发生什么变化，都不应改变被分割股份的本来属性和原来所受的限制，需要承担原主体应尽的责任和义务。

“大股东、董监高因为身份等原因，负有特别义务，适用特殊的减持规则。”德恒(上海)律师事务所合伙人陈波对《证券日报》记者表示，离婚前股份属于夫妻共同财产，所负的特别义务也属于夫妻共同义务。离婚时，分割享有共同财产的同时，也分割负担共同的义务，具有合理性。夫妻离婚后，在行使股东权利时，存在较大的一致行动可能，参考一致行动人规制双方的减持行为，也有合理性。而公司分立导致的股份分割，情形与离婚相似。

“监管部门此举有望提振投资者信心。”中国人民大学财政金融学院金融学教授郑志刚在接受《证券日报》记者采访时表示，不论离婚与否，大股东、董监高持有的这部分股份背后的责任和义务是不变的，离婚后将其与配偶持股视为一个整体适用减持规则具有合理性。

查漏补缺 监管更加精细化

监管部门关注到，股东因法人(或者非法人组织)终止、公司分立等非交易过户形式减持，与自然人股东离婚减持原理类似，都存在绕道规避减持限制的可能，因此一并纳入规制，适用相同监管要求。

相较于中小股东，大股东有更多的持股信息优势，而且对上市公司负有专门义务和特殊责任。根据《公司法》《证券法》有关规定，证监会以及证券交易所对大股东、董监高、持有首次公开发行前股份的股东三类市场主体减持进行规范。

而上述市场主体减持主要通过集中竞价交易、大宗交易或协议转让三种方式。对于三种减持方式，监管部门均有限制性要求，如提前预披露、限制减持比例等。采取协议转让方式减持股份的，受让方需要与出让方共同遵守集中竞价交易减持规则。

本次监管部门补齐监管漏洞，进一步明确原有股份分割后股份持有者仍需按照原股份属性遵守减持规则。陈波认为，此次监管部门只是基于上市公司监管实践而作的回应型立规，是监管精细化的体现。

证监会有关部门负责人表示，下一步，证监会将督促上市公司大股东、董监高严格落实监管要求，发现违法违规的将依法依规严肃处理。

更多精彩内容，请见——

证券日报新媒体



证券日报之声

本版主编：沈 明 责编：包兴安 美 编：魏健琪
制 作：闫 亮 电 话：010-83251808