

慧眼观楼市

更大力度推动房地产市场止跌回稳 政策精准性有效性将提升

■本报记者 张梦逸

今年以来,随着收购存量闲置土地及存量商品房、推进“好房子”建设、优化住房公积金贷款政策等各项举措落地见效,房地产市场持续巩固止跌回稳态势。

日前,房地产市场再度迎来积极的政策信号。6月13日召开的国务院常务会议提出,要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底,进一步优化现有政策,提升政策实施的系统性有效性,多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险,更大力度推动房地产市场止跌回稳。

受访专家普遍认为,会议定调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”,提出了“多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策发力方向。未来各有关部门及各地有望在进一步加大政策力度的同时,提升政策实施的精准性、有效性。

针对性优化现有政策

今年以来,在一系列政策作用下,房地产市场延续稳定态势。国家统计局数据显示,1月份至4月份,新建商品房销售面积28262万平方米,同比下降2.8%,降幅比1月份至3月份收窄0.2个百分点。

5月份以来,从施行“好房子”国家标准,到落地降息、下调个人住房公积金贷款利率,中央层面落实的多项政策持续提振市场信心,降低居民购房成本。

各地也在收购存量闲置土地及存量商品房、发放购房补贴、优化住房公积金政策等方面持续发力。中指研究院数据显示,5月份,全国各地累计出台超50条政策。

不过,在各地持续发力巩固房地产市场止跌回稳态势的过程中,部分政策的落地效率仍存在一定的提升空间。

例如,在收购存量闲置土地及存量商品房方面,中指研究院数据显



王琳/制图

示,截至5月底,全国各地公示的拟使用地方政府专项债券(以下简称“专项债”)收购存量闲置土地的金额已超4300亿元,各地实际发行的专项债为707亿元,占比16%;5月份专项债收购存量商品房实现新突破,但发行金额合计仅19.2亿元,整体进展仍较慢。

值得注意的是,本次国务院常务会议提出,“要对全国房地产已供土地和在建项目进行摸底,进一步优化现有政策”,勾勒出政策后续发力的方向。

“摸底全国房地产已供土地和在建项目,是盘活市场存量的关键一步,将为存量的盘活利用、优化新增土地供应等奠定重要基础。”中指研究院政策研究总监陈文静表示,对已供土地和在建项目进行摸底,针对性优化相关政策,有利于收储工作更好、更快地推进。

在广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来,对已供应土

地、在建项目进行摸底,是进一步优化已出台政策的关键一步。通过摸底,可以了解在土地供应、开发报建、销售、交付等各个环节,还存在哪些制约政策效果的堵点,从而找到政策的优化方向和路径。

明确后续发力方向

本次国务院常务会议明确,“提升政策实施的系统性有效性,多管齐下稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”,勾勒出政策后续发力的方向。

“目前的各项政策,不管是盘活存量闲置土地,还是筹建保障性住房,都需要多个部门合作,实现政策协同、集成和取向一致。”李宇嘉认为,提升政策实施的系统性有效性具有必要性。

陈文静认为,会议明确了政策发力的四个方面,即“稳定预期、激活需

求、优化供给、化解风险”。未来这四个方面政策的落实和跟进,将是促进房地产市场止跌回稳的关键。

目前,促进住房消费需求释放已成为各地巩固房地产市场止跌回稳态势、提振消费的重要环节。如广州市商务局6月12日发布的《广州市提振消费专项行动实施方案(征求意见稿)》提出,“更好满足住房消费需求”“有序减少消费限制。优化房地产政策,全面取消限购、限售、限价,降低贷款首付比例和利率”。

“为激活需求,未来各地在落地和完善房票安置、优化公积金贷款、推进住房‘以旧换新’、加大购房补贴力度等方面均有空间。”陈文静表示,另外,在优化供给方面,高品质住房供给放量有助于带动改善性住房需求释放,未来“好房子”建设的配套政策有望发力。此外,优化土地新增供应也有助于改善房地产市场供求关系。

今年地方债发行已超4.5万亿元 持续拉动有效投资

■本报记者 韩 昱

地方债发行正在提速。记者梳理Wind资讯数据发现,截至6月15日,各地发行地方债约45322亿元,超过4.5万亿元关口,与2024年同期的29171亿元相比增长约55%。

“二季度末临近,各地地方债发行提速,说明更加积极的财政政策正在加速靠前发力、加力提效,债务结构将进一步优化,利用地方债拉动有效投资的作用也将更加凸显。”中国商业经济学会副会长、华德榜创始人宋向清在接受《证券日报》记者采访时说。

在已发行的4.5万亿元地方债中,新增专项债,用于置换存量隐性债务的再融资专项债券(以下简称“置换债”)占比较大。具体来看,截至6月15日(下同),今年以来各地发行新增专项债达到16479亿元,占地方债发行总量约36%,与去年同期的11871亿元相比增长约39%。此外,5月份整月各地

发行新增专项债约4432亿元,是今年单月发行量最高的月份。

吉林省财政科学研究所所长、研究员张依群告诉《证券日报》记者,临近年中,地方债发行进度明显加快。其中一个特点就是“抓增量”,新增专项债发行增速加快,各地抢抓投资机遇,持续加大地方政府投资以保持规模不减、增速不降,努力实现“早投资、早见效”的市场预期。

“新增专项债以及投向基建等领域的资金,可以带动大量的社会资本参与基础设施建设等项目,拉动有效投资,促进相关产业发展,为经济增长创造条件。”宋向清表示。

数据显示,置换债发行进度也较快。截至6月15日,今年以来各地发行置换债约16835亿元,相对今年2万亿元额度,发行进度已达到约84%。占地方债发行总量约37%。

张依群表示,置换债发行高速增长,存量隐性债务置换进度得到有效

保证,地方政府债务风险和还款压力得到明显缓解,财政经济运行也更加平稳。

宋向清表示,加速发行置换存量隐性债务的特殊再融资债券,能够有效降低地方政府的债务成本,拉长债务期限,化解地方政府债务风险,提高债务的可持续性,这也有力推动了地方债务结构的优化。

今年的《政府工作报告》提出,拟安排地方政府专项债券4.4万亿元、比上年增加5000亿元,重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。记者注意到,用于“土地收储”的土地储备专项债目前发行也突破了千亿元关口。

张依群认为,土地储备专项债发行成为稳定房地产市场的“利器”。同时,地方债投向比以往更加灵活,投资稳定性更强、收益性更高、风险性更低,为地方政府债券可持续发行等提供了先决条件。

此外,市场环境也会影响分拆上市进展。例如,中国南方航空股份有限公司于今年2月21日发布南方航空物流股份有限公司停止分拆上市的公告。南方航空称,基于目前市场环境变化,为统筹安排资本运作规划,经充分沟通及审慎论证后,公司子公司南航物流拟撤回其在上海证券交易所主板上市的申请。

对于二季度整体发行情况,宋向清表示,预计二季度地方债发行规模将保持高位,且达到年内高峰。从已披露的计划来看,6月份新增地方债发行规模达5364亿元,环比、同比均有所增加,加上4725亿元计划偿还规模,6月份地方债规模在1万亿元左右。从二季度整体来看,地方债发行节奏将进一步加快,呈现明显的加速趋势。同时,基建项目等仍将是新增专项债的重点发力方向,基础设施投资为重中之重,以进一步稳定经济增长、拉动相关产业发展。

张依群认为,二季度地方债发行规模会持续放大,整体进度会继续加快,置换债发行会基本完成,新增专项债发行还会保持较快增速。地方债已经成为保证投资规模适度增长、稳定地方经济合理增速的重要工具。下半年地方债发行还会保持较高增速,政府主动投资行为会更加突出,为完成全年经济增长目标提供助力。

年内14家A股上市公司更新分拆上市进展 集中于高成长性行业

■本报记者 毛艺融

“A拆A”将再添一例。6月12日,深交所官网显示,经上市审核委员会审议,苏州汇川联合动力系统股份有限公司(以下简称“联合动力”)符合发行条件、上市条件和信息披露要求。该公司由A股工控龙头企业深圳市汇川技术股份有限公司(以下简称“汇川技术”)分拆新能源汽车相关业务而来。

今年以来,A股上市公司分拆上市“进度条”持续更新。Wind资讯数据显示,按最新公告日统计,截至6月15日,年内共有14家A股上市公司更新分拆上市进展,其中4家已完成。

进一步来看,A股上市公司分拆子公司上市呈现出行业集中化、板块多元化、目的清晰化的特点,分拆主要集

中在高端装备、新能源、智慧物流等高成长性行业。

从企业分拆子公司上市的自身考量来看,有着多重战略意义。例如,汇川技术在分拆预案中表示,分拆完成后上市公司主业结构将更加清晰,能够加强专业化经营水平,降低多元化经营带来的潜在风险。

在商业合理性方面,汇川技术称,联合动力近年来保持良好的发展趋势,分拆至创业板上市是公司顺应行业发展趋势,抓住行业发展机遇,深化公司在新能源汽车行业战略布局,促进公司高质量发展的重大战略举措。

分拆上市还能帮助子公司独立发展,形成更清晰的业务边界。例如,紫金矿业集团股份有限公司拟分拆子公司紫金黄金国际赴港上市,使其能够

独立运营黄金业务,避免与母公司其他业务产生资源挤占。

A股上市公司选择分拆子公司上市,通常受到多方面因素的影响,包括政策法规、市场环境、公司战略、子公司业务独立性、融资需求等。

政策层面,根据证监会发布的《上市公司分拆规则(试行)》,公司需满足以下条件:上市公司股票境内上市已满三年;最近三个会计年度连续盈利;分拆后上市公司及子公司需符合行业竞争和关联交易的监管要求;分拆需获得相关监管部门的批准,如国有资产监督管理部门、交易所等。如不满足上述要求,分拆上市将无法推进。

此外,市场环境也会影响分拆上市进展。例如,中国南方航空股份有限公司于今年2月21日发布南方航空物流

股份有限公司停止分拆上市的公告。南方航空称,基于目前市场环境变化,为统筹安排资本运作规划,经充分沟通及审慎论证后,公司子公司南航物流拟撤回其在上海证券交易所主板上市的申请。

今年以来,有4单“A拆A”已完成,分拆目的地包科创板、北交所、上证主板等。例如,中国有色金属建设股份有限公司分拆中国瑞林工程技术股份有限公司在上证主板上市;湖北兴发化工集团股份有限公司分拆湖北兴福电子材料股份有限公司在科创板上市。

也有A股上市公司拟分拆子公司赴港上市。例如,美的集团股份有限公司拟分拆安得智联供应链科技股份有限公司至港股主板上市;潍柴动力股份有限公司拟分拆潍柴雷沃智慧农业科技股份有限公司至港股主板上市。

“科创板八条”落地将满一周年

完善制度优化服务 科创板护航科技企业行稳致远

■本报记者 毛艺融

《关于深化科创板改革 服务科技创新和新质生产力发展的八条措施》(以下简称“科创板八条”)发布将满一周年,资本市场生态正在焕发新气象。

2024年以来,为落实“科创板八条”里“加强科创板上市公司全链条监管”“积极营造良好市场生态”相关要求,监管部门全面修订监管规则,加强常态化上市公司走访调研,组织面向各类市场主体的专门培训与新兴产业沙龙。

构建与科创企业特质相匹配的监管体系,是加强全链条监管的重要基础。2025年4月份,证监会发布《上市公司信息披露暂缓与豁免管理规定》,完善信息披露暂缓与豁免制度,细化监管要求。规则兼顾保护科创企业核心商业秘密与市场知情权,进一步为科创板上市公司依法依规豁免披露国家秘密、商业秘密等敏感信息提供政策依据。

交易所层面同步扎紧制度篱笆,严守科创板高质量发展“责任田”。记者关注到,今年以来上交所完成了《科创板股票上市规则》及配套指南近60项公告格式的全面修订。本轮修订聚焦新公司法制度衔接,围绕公司治理架构优化、“关键少数”约束、投资者保护强化等关键领域,系统性完善科创板监管规则体系。

科创板公司积极落实新规,例如,在推动审计委员会全面“接棒”监事会职能方面,目前已有70余家科创板公司

取消监事会设置,着力提升决策与监督效能;在实现“关键少数”责任链条全覆盖方面,板块近六成公司在2025年度“提质增效重回报”行动方案中提出有关提升“关键少数”履职能力的务实举措;在提高中小股东权益保护方面,60余家科创板公司披露修订公司章程,将临时提案股东持股比例要求由3%大幅降至1%,切实保障中小股东话语权。

此外,“科创板八条”中明确提及的引导创始团队、核心技术骨干等自愿延长股份锁定期限、优化私募股权投资基金退出“反向挂钩”制度等举措也得到有效落实,为科创企业向留住创新“大脑”、向外引入资本助力。例如,“科创板八条”发布后,近30家科创板公司实际控制人等“关键少数”承诺不减持或延长锁定期,强化与企业发展的长期绑定。

在强监管之外,上交所深入贯彻中央金融工作会议精神,推动提高上市公司质量,积极落实“科创板八条”对“积极营造良好市场生态”的要求。据了解,2025年上半年,上交所已累计走访调研科创板上市公司近60家,并在收集100余项困难、诉求、建议的基础上,推动政策制定或现场处置了其中70余项。

业内普遍预期,站在“科创板八条”实施一周年的新起点,上交所将继续深化制度改革,巩固全链条监管基础,加强与市场各方沟通交流,积极搭建产融对接平台,推动科创板在服务新质生产力、新型工业化中发挥更大示范作用。

上海证券交易所党委委员、副总经理苑多然:

进一步充分发挥科创板改革“试验田”功能

本报讯(记者毛艺融)上海证券交易所党委委员、副总经理苑多然于6月14日在2025科技创新与产业创新大会上表示,面向未来,资本市场仍需进一步深化改革,构建与新质生产力发展相适应的制度体系,推动科技创新与产业创新深度融合。

上交所股票市场为科技创新与产业创新融合提供了强大资本支持。苑多然介绍,科创板和注册制的效应不断放大,在服务“硬科技”企业、支持高水平科技自立自强等方面作用日益凸显。与此同时,上交所主板积极发挥推动传统产业转型升级的主阵地作用,2024年,沪市主板公司研发投入规模超9000亿元,占全国企业研发经费投入的近四成。

苑多然介绍,“科创板八条”发布以来,科创板在IPO方面,新增受理9家,上市委审议通过6家,报会注册5家,注册生效11家;并购重组方面,新披露并购交易106单,交易金额累计突破1400亿元。再融资方面,新增受理19家,上市委审议通过7家,报会注册20家,注册生效21家,并积极推动“轻资产、高研发投入”认定标准落地实施,已有9单适用案例,包括9单已获注册批复。

苑多然进一步表示,科技创新从不是单一主体的“独角戏”,而是政府、企业、科研机构、金融机构等多方协同的

“交响乐”,各创新要素同频共振,方能奏响从技术突破到产业落地的完整乐章。

具体来看,首先,进一步充分发挥科创板改革“试验田”功能。强化板块“硬科技”定位,扎实推进“科创板八条”落地落实落细,一体推进发行承销、投融资融资、并购重组、交易机制等各项制度深化改革,增强制度包容性和适应性,系统性提升服务科技创新及新质生产力发展的质效。

其次,深化科创债产品和机制创新,进一步大力支持相关市场主体用好科创债,全面做好市场服务,融资审核、投融资对接、舆论宣传等各方面保障工作,提升服务效能,引导社会资金服务上海国际科创中心建设。

再次,加大基金市场中低波动型产品创新力度,持续丰富科创板指数及ETF体系和产品,为投资者提供多样化的资产配置工具,积极引导创新资本向科技创新与产业创新领域高效集聚。

最后,强化对新兴产业、未来产业重点领域的研究服务和企业挖掘,协同引导各方服务早、服务小、服务硬科技,推动技术攻关、成果转化及产业化,发挥产业集聚优势大力开展新质生产力沙龙,搭建产业交流平台,促进形成全产品支撑、全链条融合、全周期服务的资本市场培育新生态。

(上接A1版)

国泰海通证券策略首席分析师方奕在接受《证券日报》记者采访时表示,一方面,科创板多套上市标准对未盈利企业包容性很高,通过综合评估科创企业技术水平与创新能力,适配不同赛道硬科技企业,确保资源精准流向真正具备核心技术壁垒的企业,推动企业实现“研发创新—产品放量—盈利兑现”的正循环,并成功“摘U”。另一方面,除上市外,“科创板八条”从多方面支持科创板企业融资发展,包括优化股债融资制度,鼓励企业开展产业链上下游并购整合等。

科创板改革再出发

科创板将迎来新一轮改革。5月7日,证监会主席吴清在国新办新闻发布会上表示:“近期将出台深化科创板、创业板改革政策措施,择机发布,在市场层次、审核机制、投资者保护等方面进一步增强制度包容性、适应性,同时尽快推动典型案例落地。”

IPO方面,今年以来,证监会多次表示,增强制度包容性、适应性,支持优质未盈利科技企业发行上市,稳妥恢复科创板第五套标准适用,尽快推出具有示范意义的典型案例。

自2023年4月份以来,上交所未受理企业适用科创板第五套标准的IPO申请。在田轩看来,科创板第五套上市标准的重启和深化,标志着中国资本市场对科技创新的支持进入了一个新阶段。方奕表示,重启科创板第五套上

市标准,有望进一步增强制度包容性、适应性,发挥科创板支持未盈利“硬科技”企业融资的独特功能,激发科技创新活力。尤其是在当前全球科技竞争加剧,科技创新与产业创新深度融合的背景下,第五套上市标准的重启,有望加速科创企业研发成果转化和商业化应用。

同时,还需要强化对拟IPO企业“硬科技”能力评估,强化未盈利企业的信披要求,强化投资者保护。田轩表示,未盈利企业的商业模式、发展前景、风险因素等更具不确定性。因此,必须强化信披要求,确保企业全面、准确、及时地披露研发进展、市场竞争力、潜在风险等关键信息;同时健全针对未盈利企业的风险评估体系,加强市场监管,维护市场秩序,确保资本市场稳定健康发展。

企业期待科创板进一步提高再融资包容性,同时提高市场流动性,优化未盈利企业的持续监管机制。朱义表示,期待科创板改革能进一步优化未盈利企业的持续监管机制,丰富多样化的再融资工具,强化对长期研发型企业的估值引导,提升资本市场支持科技创新的耐心与韧性。

上海艾力斯医药科技股份有限公司董事长杜锦豪建议引入更多长期资金,提高流动性;期待推动与境外市场的互联互通,并促进优质科创企业纳入国际指数体系。“相信通过持续深化改革,科创板将更好发挥‘试验田’作用,制度的包容性也将为优质但暂未盈利的‘硬科技’企业提供更好的融资环境。”杜锦豪说。