

# 更好满足刚性和改善性住房需求



陶然论金

7月24日中共中央政治局会议提出，要活跃资本市场，提振投资者信心。为落实中共中央政治局会议对资本市场工作的重要部署，8月18日，中国证监会就活跃资本市场、提振投资者信心，提出一揽子政策措施，在加快投资端改革方面，对公募基金提出了“鼓励基金管理人加大产品创新力度”“引导公募基金管理人加大自购旗下权益类基金力度”等诸多具体举措。

在市场较为低迷的当下，监管层把公募基金行业作为改革的重点之一自有深意，公募基金应进一步坚定高质量发展的决心，担当起改革“急先锋”的重任。

作为我国A股重要的机构投资者，公募基金占A股流通市值已达8%以上，其一举一动都备受市场关注，容易对中小投资者形成示范效应。因此能否在市场调整中当好“压舱石”“稳定器”，坚持长期投资、价值投资理念，放弃“高换手率”“风格漂移”等博取短线交易收益的行为，对于现阶段市场的稳定、投资者信心的提振具有十分重要的意义。

此外，截至今年6月底，公募基金凭借27.69万亿元的总规模，首超银行理财的25.34万亿元，成为我国资管行业第一大行业，公募基金是否可以真正担起“受人之托，代客理财”之责，不负专业投资者之名，以优良的长期业绩表现以及良好的持有体验回馈广大投资者的信任，直接关系到投资者对于资本市场的长期信任度。更直接地讲，熊市时让投资者赔得更多，牛市时让投资者赚得更多，这样的专业投资者才符合多数投资者的心理预期，才能吸引到更多资金“源头活水”的流入，带动市场活力的提升。

越是风高浪急，越需中流砥柱。当前我国A股市场波动较大、投资者情绪也较为低迷，公募基金需要在当下关键时点，发挥出机构投资者应有的作用，不辜负中小投资者的信任，为促进资本市场激发新活力贡献力量。接下来，公募基金应把大力发展权益类基金当作重点任务。相比境外成熟市场，我国权益类基金占比仍有提升空间，基金管理人应加快核心投研能力建设，提高权益投资比例，加大ETF等产品的创新力度，促进公募基金总量提升和结构优化。同时，眼下市场估值已处于历史较低位置，从收益风险性价比而言，已值得基金管理人开始布局。从历史上看，公募基金发行与市场表现有一定的顺周期性，行情越好产品越好发行，但这带来的往往就是投资者入市时行情已在“山峰”，最终能赚到钱的投资者寥寥无几。公募基金管理人应加速形成“逆周期布局”思维，坚持投资者利益至上，要明白只有投资者有了真金白银的回报，行业才有更大的发展机会。

此外，公募基金也应继续着力提高投资者获得感。通过推进公募基金费率改革、降低管理费率水平、加大自购力度、强化投资者教育工作等手段，进一步站稳人民立场，切实提高公募基金行业服务居民财富管理需求、服务资本市场改革发展的综合能力，以实际行动践行专业投资者的责任担当。

本版编辑 祝惠春 彭江 美编 王子莹



留空间”。温彬认为，由于当前新发放的贷款利率已降至历史低位、各地因城施策的空间较大，银行的息差持续收窄；5年期以上LPR按兵不动，这有助于维持银行的合理利润，从而为存量房贷利率调整预留空间。“当前，居民的投资行为、资产配置行为已经发生变化，新发放的房贷利率已经实现了较大幅度下调，在此背景下，调整存量房贷利率不仅能够更好地稳定预期，还能够减少贷款置换行为、降低空转套利风险、规范市场秩序。”温彬说。

## 加大保交楼金融支持

支持刚性和改善性住房需求，要以房地产市场供给端的稳定为基础，供给不稳直接影响需求预期。今年一季度，二手房市场的回升幅度、市场热度曾高于新房市场，其背后正是供给不稳导致的需求不足。“二手房的不确定性较低，一手房存在不确定性，此前部分房屋无法按时交付，打击了购房者的支出意愿。”上海金融与发展实验室主任曾刚说。

为此，要扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。国家发展改革委日前发布的《关于恢复和扩大消费的措施》明确提出，做好保交楼、保民生、保稳定工作，完善住房保障基础性制度和支持政策。倪虹此前也表示，保交楼、保民生、保稳定是党中央、国务院作出的重大决策部署，要进一步提高政治站位，增强责任意识，加快推进已售逾期难交付住宅项目建设交付，切实维护购房人合法权益。

“结合保交楼工作需要，人民银行已将2000亿元保交楼贷款支持计划的期限延长至2024年5月底。”邹澜表示，2021年下半年以来，金融部门按照党中央、国务院部署，配合有关部门加大保交楼支持力度，配合推出两批共3500亿元保交楼专项借款，设立2000亿元保交楼贷款支持计划，引导商业银行积极提供配套融资，有力推动各地项目复工复产。

“与此同时，还要稳定房地产企业的债券、股权等重点融资渠道。”邹澜说，去年以来，房地产企业的开发贷款需求明显上升，商业银行加大投放力度，今年上半年累计新增开发贷款4200多亿元，同比多增约

2000亿元，促进了开发商加快项目建设。此外，去年11月以来，在民营企业债券融资支持工具的作用下，已累计为民营企业约260亿元的债券发行提供了增信支持；中国证监会优化房企上市融资政策后，已有多家企业获得股权融资支持。

国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖认为，目前房地产市场总体处于调整阶段，部分房企经营遇到一定困难，特别是一些龙头房企债务风险有所暴露，影响市场预期。但要看到，这些问题是阶段性的，随着市场调整机制逐步发挥作用、房地产市场政策调整优化，房企风险有望逐步得到化解。“随着经济恢复向好，居民收入增加，房地产市场优化政策显效，居民的住房消费意愿、房企的投资意愿有望逐步改善。”付凌晖说。

## 增加保障性住房供给

促进房地产市场平稳健康发展，治本之策在于促转型，推动建立发展新模式，从解决“有没有”转向解决“好不好”。接下来，保障性租赁住房供给、长租房市场建设的政策支持力度将继续增强。

近日召开的中共中央政治局会议提出，要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。国家发展改革委日前发布的《关于恢复和扩大消费的措施》明确提出，扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。

“为了推动房地产行业转型发展，中国人民银行、国家金融监管总局拟定《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，为住房租赁提供多元化、全周期的金融服务。”邹澜说，此外，1000亿元的租赁住房贷款支持计划正在稳步推动，已落地济南、郑州等试点城市。

今年1月，中国人民银行印发《关于开

展租赁住房贷款支持计划试点有关事宜的通知》（以下简称《通知》），设立“租赁住房贷款支持计划”，额度为1000亿元，采取“先贷后借”的直达机制，按季度发放，支持相关金融机构于2023年年底前，向重庆、济南、郑州、长春、成都、福州、青岛、天津8个试点城市发放租赁住房购房贷款。金融机构按照自主决策、自担风险的原则，发放租赁住房购房贷款，贷款利率原则上不超过3%，对于符合要求的贷款，人民银行按贷款本金的100%予以资金支持，利率为1.75%。

“自《通知》下发以来，工商银行密切跟进8个试点城市的实施方案落地情况，积极给予融资支持，已在山东省济南市落地了首笔租赁住房贷款支持计划的贷款投放工作。”中国工商银行公司金融业务部相关负责人说，下一步，该行将积极探索长租房市场的金融服务，充分运用政策性金融工具，按照市场化原则，为试点城市的经营主体收购存量住房提供长期贷款支持。

与此同时，公共租赁住房的资产盘活工作也在稳步推进。近日，由兴业银行参与承销的河南省豫资保障房管理运营有限公司2023年度第一期资产支持票据成功发行。具体来看，项目发起人是河南省唯一的省级保障房建设投融资主体，底层资产为发起人所持有的正阳县、襄城县、遂平县三地公共租赁住房资产，首期发行金额为7.56亿元，优先级利率为3.75%，创下了中原地区同类资产证券化产品的最低利率。

接下来，房地产融资将保持平稳有序，住房租赁、保障性住房建设的金融支持力度将进一步加强。《2023年第二季度中国货币政策执行报告》明确提出，将落实好“金融16条”，稳步推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，促进房地产市场平稳健康发展。

## 山东聊城高新区

### 全力构建老年友好型社区

在人口老龄化加剧、养老需求旺盛的今天，社区居家养老成为老年人优先选择的养老方式，而创建老年友好型社区则成为提升老年人幸福感的重要实现路径。截至2022年底，山东省聊城市60岁以上老年人口123.26万，占总人口的19.19%。随着人口老龄化进程加快，对养老服务、居住环境等提出了更高、更紧迫的要求。

近年来，山东聊城高新区以创建全国老年友好型社区为契机，持续优化养老服务供给，完善老年健康服务体系，提升综合为老服务能力。探索实行以红色党建引领，金色志愿服务、橙色暖心行动、绿色文明建设、银色健康教育为主线的“五色服务”工作法，切实解决老年群众急难愁盼问题，更好地满足老年人在居住环境、日常出行、健康养老服务、社会参与、精神文化生活等方面的需要，持续增强老年人的获得感、幸福感、安全感。高新区凤凰社区和先锋社区先后被相关部门命名为2021年和2022年“全国示范性老年友好型社区”。

（数据来源：聊城市卫健委高新区管理办公室）

· 广告

## 关于颁发、换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经国家金融监督管理总局北京监管局批准，颁发、换发《中华人民共和国金融许可证》。现予以公告：

**浙商银行股份有限公司北京亚运村支行**  
**业务范围：**经银行业监督管理机构批准，并由你总行授权办理的业务。  
**批准日期：**2023年8月14日  
**机构编码：**B0010S211000023  
**流水号：**00805444  
**机构住所：**北京市朝阳区安定路5号院1号楼1层(01)101号101室  
**机构电话：**010-85345922  
**发证机关：**国家金融监督管理总局北京监管局  
**发证日期：**2023年8月16日

**浙商银行股份有限公司北京朝阳支行**  
**业务范围：**吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖、代理买卖外汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；总行在国务院银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。  
**批准日期：**2014年7月30日  
**机构编码：**B0010S211000005  
**流水号：**00805446  
**机构住所：**北京市朝阳区东坝驹子房三区19号楼19-2、19-4  
**机构住址（变更前地址）：**北京市朝阳区朝新嘉园东里五区18号楼D101  
**机构电话：**010-86600830  
**发证机关：**国家金融监督管理总局北京监管局  
**发证日期：**2023年8月16日

# 研发费用加计扣除助力企业创新

本报记者 董碧娟

今年7月，全国有超过30万家企业享受到了研发费用加计扣除税费减免。据了解，今年3月，国家将符合条件行业的企业研发费用加计扣除比例由75%统一提高到100%的政策，作为制度性安排长期实施，对稳定政策预期、引导企业加大创新投入起到了积极作用。

上半年，税务部门结合主题教育广泛开展调查研究，针对不少企业希望提前享受研发费用加计扣除政策的诉求，积极建议并推动新增在7月份的企业所得税预缴申报期，允许企业可提前享受上半年研发费用加计扣除优惠。

西南财经大学教授刘蓉表示，措施出台带来的利好是显而易见的。企业在政策享受时间的选择上更加自由，可根据自身实际情况自主选择当年7月、10月预缴申报，或者在次年年度汇算清缴时统一享受。而更重要的意义是为企业“减负松绑”，特别是对于科技型中

小企业和资金链较为紧张的企业，新增7月申报期让企业能够提前兑现政策红利，让企业拥有更充足的现金流，有效帮助他们缓解资金压力。

汇能欣源电子有限公司位于河北省石家庄市。该公司财务会计白涛介绍：“今年7月份预缴新政策出台后，我们第一时间就收到了网格员的信息提醒。7月份我们申报享受到了500多万的研发费用加计扣除政策优惠，这对我们的生产、研发经费是很大的补充，研发新技术的动力更足了。”

为了让电子信息产业更快更好地享受优惠政策，石家庄鹿泉区税务局充分利用税收大数据开展信息化、网络化政策辅导。同时走进辖区重点民营企业，为企业量身定制优惠政策明白纸，围绕企业在研发费用加计扣除申报过程中容易出现的常见申报错误、留存备查资料的过程管理等进行了深入讲解，推进企业对研发费用加计扣除政策的

尽享尽享。

“下一步，鹿泉税务部门将持续把落实研发费用加计扣除政策与支持民营经济高质量发展大密切结合起来，扎实推进政策落实落细，助力民营电子信息企业轻装上阵、加快升级，为推动区域经济高质量发展提供税收助力。”国家税务总局石家庄市鹿泉区税务局局长王同乐表示。

位于河南焦作的龙佰集团股份有限公司创新实力不俗。“今年7月预缴申报企业所得税，根据最新的研发费用加计扣除政策，公司提前享受了500余万元的税费优惠，公司的流动资金增加了，运营压力就减少了。”龙佰集团股份有限公司财务负责人郭良坡表示，近年来，国家在研发费用加计扣除政策优化上持续发力，一方面政策力度不断加大，提升了扣除比例、扩大了受益主体范围；另一方面享受政策时间也在大幅提前，激发了公司的创新活力。