下载日志已记录，仅供内部参考

华创证券 HUA CHUANG SECURITIES

证券研究报告

宏观快评 2026 年 08 月 31 日

【宏观快评】

有力有序推行现房销售——政策周观察第 94 期

❖ **近一周（8 月 23 日-8 月 30 日），构建房地产发展新模式的一揽子政策集中出台，销售制度与信贷管理同步重塑；投资、财税、正确政绩观、安全等领域部署接续落地。主要包括以下内容：**

❖ **地产领域：销售制度重塑**

销售制度重塑，有力有序推行现房销售并推行定金制。8 月 28 日，住建部、自然资源部、金融监管总局印发《关于完善商品住房销售制度的通知》，并就此答记者问。1）现房销售上，“通知施行之日起，新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售”，同时“对现房销售实行备案管理，推行现房销售定金制”。2）预售管理上，“商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶”，“购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入住房资金监管机构开立的资金监管账户”。3）新老衔接上，“通知在政策规定上不搞‘一刀切’”，“老项目老办法，新项目新办法”，“通知施行之日前，已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，实行预售的，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行”。4）政策协同上，“优化土地供应管理，合理确定房地产用地供应规模，优化土地出让方案，可带规划方案出让”，“房地产项目实行主办银行制，房地产项目公司与主办银行双向选择，一个项目确定一家主办银行”。

信贷管理改革，开发贷分批发放、贷款期限与销售方式挂钩。8 月 28 日，央行等印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》；同日，金融监管总局、证监会发布配套印发若干文件。1）资金封闭管理上，“项目资本金应先于房地产开发贷款全额到位，并与房地产开发贷款配套投入项目建设”；“房地产开发贷款实行主办银行制，单个房地产项目对应一家银行作为主办银行……对项目资金进行封闭管理”，“项目预售资金监管账户和定金账户应按规定在主办银行开立”。2）分批发放上，“银行业金融机构应根据项目建设进度、风险情况分批发放房地产开发贷款，并通过在主办银行开立的资金账户受托支付至项目公司交易对象账户”。3）贷款期限上，与销售方式直接挂钩，“预售项目贷款期限原则上不超过 3 年，最长不超过 5 年；现房销售项目贷款期限原则上不超过 5 年，最长不超过 7 年。贷款用于商业地产开发的，期限原则上不超过 7 年”。4）个人住房贷款上，“期限最长不超过 40 年，金额不得超过拟购买住房的评估价值”，“所购新建住房实行现房销售的，个人住房贷款应在销售备案后发放；实行预售的，应严格在项目竣工备案后发放”。5）资本市场支持上，证监会《意见》共四部分十二条，提出“改革房地产开发融资方式，推动从依赖主体信用向基于项目情况转变，一视同仁满足不同所有制房地产开发企业合理融资需求”，并“支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行不动产投资信托基金（REITs）或作为 REITs 扩募资产，稳慎推进商业不动产 REITs 发展”。

❖ **近一周，其他值得关注的政策：**

1、投资：高层与部委多个层面部署加快项目和资金落地。1）8 月 24 日至 26 日，总理在黑龙江、吉林调研，在黑龙江省粮食产能提升重大水利工程项目现场提出，“要在保证质量前提下加快工程建设”。2）8 月 25 日至 26 日，丁薛祥在安徽合肥出席财政科学管理试点座谈会时强调，“要扎实做好下半年财政工作，加快有关资金使用进度，加强财政货币政策协同配合，有力有效支持‘两重’建设和‘两新’工作，抓紧推进‘六张网’建设”。3）8 月 28 日，国家发展改革委联合有关部门召开全国投资工作推进会议，“加力加紧做好稳投资各项工作，努力推动投资止跌回稳”，重点任务包括“加大对‘两重’建设和中央预算内投资项目的调度督促力度，加快地方政府专项债券发行使用，抓紧投放新型政策性金融工具资金”，“加快推进‘十五五’规划重大工程项目实施，尽快形成实物工作量”，“系统推进‘六张网’规划建设，抓紧谋划一批重点项目，多渠道筹措项目建设资金”，“抓紧推出一批吸引民营企业参与的重大项目，

华创证券研究所

证券分析师：张瑜

邮箱：zhangyu3@hcyjs.com

执业编号：S0360518090001

证券分析师：陆银波

邮箱：luyinbo@hcyjs.com

执业编号：S0360519100003

证券分析师：袁玲玲

邮箱：yuanlingling@hcyjs.com

执业编号：S0360524070006

相关研究报告

《【华创宏观】六个方面可能的影响思考——地产新政简评》 2026-08-31

《【华创宏观】美联储要加息了吗？》 2026-08-30

《【华创宏观】毛利率有所分化——7 月工业企业利润点评》 2026-08-28

《【华创宏观】存量政策加快落地——政策周观察第 93 期》 2026-08-24

《【华创宏观】财政两个灵魂问题：供给压力？支出提速？——7 月财政数据点评》 2026-08-22

下载日志已记录，仅供内部参考

支持民营企业参与基础设施 REITs 发行、政府和社会资本合作（PPP）新机制项目建设运营”，并按照“实施一批、前期一批、储备一批、谋划一批”的要求加强项目谋划储备。4）8 月 25 日，国家发展改革委召开“六网协同”协调推进工作会，研究“六张网”投融资机制和支持政策；8 月 27 日，国家发改委、交通运输部印发《物流网建设实施方案》。

2、财税：宏观税负与新业态税制受关注，地方附加税立法公开征求意见。1）8 月 25 日至 26 日，丁薛祥在财政科学管理试点座谈会上提出，“保持合理的宏观税负水平，研究健全同新业态相适应的税收制度，盘活存量资源资产”；“完善中央和地方财政关系，科学划分事权和支出责任，适当加强中央财政事权、提高中央财政支出比重，增加地方自主财力”；“深化零基预算改革，加强预算绩效管理”；“坚决化解地方政府隐性债务风险，从严查处违规新增隐债行为，推动地方政府融资平台改革转型”。2）8 月 28 日，财政部等就《中华人民共和国地方附加税法（征求意见稿）》公开征求意见，按照“税费制度基本平移、保持税负水平总体稳定的思路”起草，“地方附加税的计税依据为纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额”，“地方附加税实行 11%-13%的幅度税率”，“具体适用税率的确定和调整，由省、自治区、直辖市人民政府统筹考虑本地区经济社会发展和促进全国统一大市场建设等情况，在 11%-13%的税率幅度内提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案”（现行制度为城市维护建设税市区 7%、县城和镇 5%、其他地区 1%，教育费附加 3%，地方教育附加 2%）。3）8 月 28 日，财政部等发布《关于规范转让上市公司限售股个人所得税政策的公告》。4）8 月 28 日，十四届全国人大常委会第二十四次会议审议水法修订草案二审，“加强水资源保护与节约利用，完善水价形成机制等规定”。

3、正确政绩观：学习教育“基本结束”，转入经常性开展与“回头看”。8 月 24 日，总书记作出重要指示，蔡奇主持中央党的建设工作领导小组会议并讲话，李希出席并讲话。总书记指出，“这次树立和践行正确政绩观学习教育在党中央坚强领导下……取得明显成效，达到了预期目的”，并强调“要经常性开展政绩观教育，重点抓好对地方党政正职、新提拔干部、年轻干部、关键岗位干部的教育培训”，“要坚持常态化查改问题，对需要长期整改的政绩观偏差突出问题盯紧不放、跟踪问效，深化新官不理旧账整改整治”，“结合巡视巡察、审计监督、统计监督等精准发现问题，增强针对性和穿透力”。会议指出，“这次学习教育目前已基本结束”，“不是终点而是新的起点”，要求“抓好学习教育‘回头看’，强化督促检查，有效传导压力，层层推动落实”。

4、安全：政治局会议专题研究抢险救援，粮食安全再获强调。1）8 月 28 日，中共中央政治局召开会议，研究部署西藏日喀则市吉隆县泥石流灾害抢险救援工作，强调“要统筹好发展和安全，坚持极限思维、底线思维，增强‘时时放心不下’的政治责任感，扎实做好安全稳定各项工作”；此前 8 月 26 日总书记对该灾害作出重要指示，8 月 27 日总理赴西藏吉隆指导抢险救援和应急处置工作。2）8 月 24 日至 26 日，总理在黑龙江、吉林调研时强调，“粮食安全是‘国之大者’，中国人的饭碗任何时候都要牢牢端在自己手上”，“提高粮食产量出路在科技。要深入推进良种培育，实施跨学科攻关，加强高端农机装备研制推广，加快人工智能运用和智慧农业发展”。

5、中美经贸：商务部就美方拟以“产能过剩”为由加征关税作出回应。8 月 27 日，商务部召开例行新闻发布会，就“美国政府正在考虑以其所谓的‘产能过剩’为由，对中国进口商品额外加征 7.5%的关税”表示，“美方以‘产能过剩’为由对包括中国在内的 16 个经济体发起 301 调查，将经贸问题政治化，是典型的单边主义、保护主义行为，中方对此坚决反对”，“我们将继续密切关注并全面评估美方后续举措，并保留采取一切必要措施的权利”。

- **风险提示：**政策更新不及时。

下载日志已记录，仅供内部参考

一、近一周党中央及国务院高层重要行程

近一周（8 月 23 日-8 月 30 日），党中央及国务院高层重要行程，参见如下表格。

图表 1 近一周党中央及国务院高层重要行程

活动大类	细分类别	日期	名称（含重要讲话、指示批示、考察调研等）
全国人大	常委会会议	2026/8/28	十四届全国人大常委会第二十四次会议在京闭幕 表决通过医疗保障法、新修订的农业法等 决定任命李常官为民政部部长 总书记签署主席令
总书记	重要会议	2026/8/24	总书记作出重要指示强调 巩固拓展树立和践行正确政绩观学习教育成果 努力创造经得起实践人民历史检验的实绩 蔡奇主持中央党的建设工作领导小组会议并讲话 李希出席并讲话
	指示批示	2026/8/26	总书记对西藏日喀则市吉隆县遭受泥石流灾害作出重要指示强调 千方百计搜救失联人员 加强各类风险隐患排查整治 确保人民群众生命财产安全
	政治局会议	2026/8/28	中共中央政治局召开会议 研究部署西藏日喀则市吉隆县泥石流灾害抢险救援工作
	外交	2026/8/30	总书记离京出席 2026 年上海合作组织峰会并对吉尔吉斯斯坦、埃及进行国事访问
	考察调研	2026/8/24	总理在黑龙江、吉林调研时强调 多措并举稳产增产 全力夺取秋粮丰收 持续提升农业综合生产能力确保粮食安全
国务院		2026/8/27	总理在西藏吉隆指导抢险救援和应急处置工作
	座谈会	2026/8/25	丁薛祥在安徽合肥出席财政科学管理试点座谈会时强调 落实当家理财责任 提升财政工作水平更好服务和保障中国式现代化建设

资料来源：中国政府网，华创证券整理

1、8 月 28 日，十四届全国人大常委会第二十四次会议在京闭幕 表决通过医疗保障法、新修订的农业法等 决定任命李常官为民政部部长 总书记签署主席令

本次会议审议 10 件法律草案，通过其中 5 件。包括新制定的医疗保障法、新制定的耕地保护和质量提升法；修订后的农业法、修订后的国防动员法；关于修改律师法的决定。银行业监督管理法修订草案、水法修订草案、企业破产法修订草案提请会议第二次审议；反跨境腐败法草案、道交法修订草案提请会议初次审议。

医疗保障法：一是立法目的进一步体现健康优先发展战略，二是完善医疗保障体系有关规定，明确国务院医疗保障行政部门会同国务院有关部门**制定灵活就业人员参加职工基本医疗保险的具体办法，对特困人员、最低生活保障家庭成员等的城乡居民基本医疗保险个人缴费部分给予资助。三是充实医疗保障基金管理有关规定，四是细化异地就医医药费用结算要求，**五是增加长期护理保险相关规定，六是完善有关法律责任规定。

耕地保护和质量提升法：增加规定“禁止任何单位和个人截留、挤占或者挪用高标准农田建设资金。”进一步加大对黑土地保护力度。进一步体现对粮食主产区的利益补偿，草案三审稿增加规定：“国家健全粮食主产区利益补偿机制，完善对粮食主产区和产粮大县的财政转移支付制度，健全粮食产销区省际横向利益补偿机制。”

农业法：拟完善支持农业和农村经济发展措施。包括统筹发展科技农业、绿色农业、质量农业、品牌农业；维护种业安全，提升种业现代化水平等。

国防动员法：一是明确“国防动员”的概念；二是增加规定**推进先进技术应用，发展新兴领域国防动员力量；三是明确国防动员潜力统计调查对象的义务；**四是增加规定采取国防动员特别措施应当遵循必要、合理的原则，并根据情况变化及时调整。

银行业监督管理法修订草案：一是增加规定国务院银行业监督管理机构负责统筹银行业

下载日志已记录，仅供内部参考

消费者权益保护工作的要求；二是增加规定银行业金融机构及其从业人员不得实施侵害消费者合法权益的行为种类，包括不得通过挪用资金等方式侵害存款人和其他客户合法权益，不得强制捆绑、强制搭售产品或者服务，不得违反适当性管理规定向存款人和其他客户提供不符合其风险承受能力的产品，不得采取不正当手段催收等……

水法修订草案：一是……**增加加快构建国家水网**……二是……完善水资源刚性约束制度等规定；三是落实为基层减负的要求，明确县级以上地方人民政府“根据实际需要”制定流域规划；**四是加强水资源保护与节约利用，完善水价形成机制等规定。**

企业破产法草案：一是明确在破产申请审查期间，人民法院可以决定临时中止有关债务人财产的执行程序；二是完善破产管理人范围的规定；三是充分发挥重整制度挽救困境企业的功能，明确重整前协商的方式、程序并与重整程序衔接，完善重整计划草案表决及批准制度；四是调整优化关于破产财产清偿顺位的规定；五是完善跨国破产制度，完善中国法院对跨国破产案件管辖权等规定；六是细化完善连带个人债务人债务清理相关制度，维护债权人、债务人的合法权益。

反跨境腐败法草案：草案共六章四十七条，主要内容包括明确我国反跨境腐败工作的原则、范围和主张；明确反跨境腐败工作机制和职责；强化案件办理和国际合作；明确企业廉洁合规义务；明确法律责任。

2、8 月 24 日，总书记作出重要指示强调 巩固拓展树立和践行正确政绩观学习教育成果 努力创造经得起实践人民历史检验的实绩 蔡奇主持中央党的建设工作领导小组会议并讲话 李希出席并讲话

总书记指出……这次树立和践行正确政绩观学习教育在党中央坚强领导下……**取得明显成效，达到了预期目的。**总书记强调……**要经常性开展政绩观教育，重点抓好对地方党政正职、新提拔干部、年轻干部、关键岗位干部的教育培训**……要坚持常态化查改问题，对需要长期整改的政绩观偏差突出问题盯紧不放、跟踪问效，深化新官不理旧账整改整治。结合巡视巡察、审计监督、统计监督等精准发现问题，增强针对性和穿透力，扎实推动整改……

会议指出，这次学习教育目前已基本结束……会议强调……这次学习教育不是终点而是新的起点……要持续推进政绩观教育，经常性查改政绩观偏差问题，树立重实干重实绩的用人导向……要加强日常管理监督，防止任性用权，抓典型抓现行抓通报，保持强力震慑。**要压实政治责任，抓好学习教育“回头看”，强化督促检查，**有效传导压力，层层推动落实。

3、8 月 28 日，中共中央政治局召开会议 研究部署西藏日喀则市吉隆县泥石流灾害抢险救援工作

会议指出，这次因尼泊尔一侧发生泥石流灾害，造成西藏日喀则市吉隆县吉隆口岸重大人员伤亡、失联。灾害发生后，党中央高度重视……受习近平总书记委托，中共中央政治局常委、国务院总理李强赶赴灾区，看望慰问受灾群众和抢险救援人员，现场指导抢险救援和应急处置工作……会议强调，**要统筹好发展和安全，坚持极限思维、底线思维，增强“时时放心不下”的政治责任感，扎实做好安全稳定各项工作。**

4、8 月 24 日至 26 日，总理在黑龙江、吉林调研时强调 多措并举稳产增产 全力夺取秋粮丰收 持续提升农业综合生产能力确保粮食安全

在黑龙江佳木斯，李强来到北大荒集团七星农场，走进旱作农田、万亩大地号水稻田，察看大豆、玉米、水稻长势。他强调，**粮食安全是“国之大者”，中国人的饭碗任何时候**

下载日志已记录，仅供内部参考

都要牢牢端在自己手上……在建三江国家农业科技园区、黑龙江省农业科学院水稻研究所，**李强详细询问种业创新和黑土地保护等情况**。他指出，提高粮食产量出路在科技。要深入推进良种培育，实施跨学科攻关，加强高端农机装备研制推广，加快人工智能运用和智慧农业发展……黑龙江省粮食产能提升重大水利工程项目现场，李强察看施工进展，了解水网建设。他说，**要在保证质量前提下加快工程建设……**

在吉林松原，李强来到宁江区德智农业专业合作社，细致询问合作社经营模式、农事服务等情况。他指出，**要发展多种形式的农业适度规模经营**……

5、8 月 25 日至 26 日，丁薛祥在安徽合肥出席财政科学管理试点座谈会时强调 落实当家理财责任 提升财政工作水平 更好服务和保障中国式现代化建设

座谈会上，丁薛祥指出，党中央和国务院高度重视财政工作……**保持合理的宏观税负水平，研究健全同新业态相适应的税收制度**，盘活存量资源资产。完善中央和地方财政关系，科学划分事权和支出责任，适当加强中央财政事权、提高中央财政支出比重，增加地方自主财力。大力优化财政支出结构，加强国家重大战略任务和基本民生财力保障，深化零基预算改革，加强预算绩效管理，全面提高财政资源配置效率。**坚决化解地方政府隐性债务风险，从严查处违规新增隐债行为，推动地方政府融资平台改革转型，牢牢守住财政安全和可持续发展底线**……

丁薛祥强调，要扎实做好下半年财政工作，**加快有关资金使用进度，加强财政货币政策协同配合，有力有效支持“两重”建设和“两新”工作，抓紧推进“六张网”建设**……

二、近一周主要政策及发布会情况

近一周（8 月 23 日-8 月 30 日），重要政策文件出台、以及国务院部委机构主要负责人行程，参见如下表格。

图表 2 近一周主要政策出台情况

类别	机构	日期	文件/会议名称
中共中央国务院	中办 国办	2026/8/25	中办 国办印发《党政领导干部生态环境损害责任追究办法》
经济	国家发改委	2026/8/25	国家发展改革委召开“六网协同”协调推进工作会 研究“六张网”投融资机制和支持政策
	国家发改委等	2026/8/27	国家发改委 交通运输部印发《物流网建设实施方案》
	国家发改委	2026/8/28	**国家发展改革委联合有关部门召开全国投资工作推进会议**
金融	央行等	2026/8/28	**央行等印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》**
	证监会	2026/8/28	**证监会关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见**
	金融监管总局等	2026/8/28	**金融监管总局 住建部印发《城市更新项目贷款管理办法（试行）》**
	金融监管总局	2026/8/28	金融监管总局印发《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法（试行）》
	金融监管总局	2026/8/28	金融监管总局印发《商业地产贷款管理办法（试行）》
	金融监管总局	2026/8/28	金融监管总局印发《商品住房开发贷款管理办法（试行）》
	金融监管总局等	2026/8/28	金融监管总局 央行印发《个人住房贷款管理办法（试行）》
	住建部等	2026/8/28	**住建部 自然资源部 金融监管总局印发《关于完善商品住房销售制度的通知》**
产业	工信部	2026/8/26	**国新办举行“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会 介绍全力抓好“十五五”规划实施，加快推进新型工业化有关情况**

下载日志已记录，仅供内部参考

财政	财政部等	2026/8/28	财政部等关于规范转让上市公司限售股个人所得税政策的公告
	财政部等	2026/8/28	**财政部等就《中华人民共和国地方附加税法（征求意见稿）》公开征求意见**
外贸	商务部	2026/8/27	**商务部召开例行新闻发布会**

资料来源：中国政府网，相关部委官网，华创证券整理

1、8 月 28 日，财政部等就《中华人民共和国地方附加税法（征求意见稿）》公开征求意见

关于《中华人民共和国地方附加税法（征求意见稿）》的起草说明：

……城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据；纳税人所在地在市区的，适用税率为 7%；纳税人所在地在县城、镇的，适用税率为 5%；纳税人所在地在其他地区的，适用税率为 1%。……教育费附加按照单位和个人实际缴纳的增值税、消费税税额的 3%征收……各省、自治区、直辖市按照单位和个人实际缴纳的增值税、消费税税额的 2%征收地方教育附加。

以现行城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加的征收制度为基础，**按照税费制度基本平移、保持税负水平总体稳定的思路**，起草了《征求意见稿》……地方附加税的计税依据为纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额……**地方附加税实行 11%-13%的幅度税率。具体适用税率的确定和调整，由省、自治区、直辖市人民政府统筹考虑本地区经济社会发展和促进全国统一大市场建设等情况，在 11%-13%的税率幅度内提出**，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

2、8 月 26 日，国新办举行“开局起步‘十五五’”系列主题新闻发布会 介绍全力抓好“十五五”规划实施，加快推进新型工业化有关情况

Q1：“十五五”时期如何进一步推动我国人工智能产业健康有序发展，深入推进“人工智能+制造”行动？

A：供给方面，重在筑牢技术底座。我们将支持研发高端训练芯片、多模态算法等关键技术，攻关类脑智能、世界模型等前沿技术，推进人形机器人、脑机接口等智能终端迭代……**应用方面**，重在挖掘落地场景……我们将实施应用服务商的培育专项行动……**生态方面，重在优化发展环境。**我们将以高水平人工智能开源社区为载体，打造一批“人工智能+制造”优质开源项目……**安全方面，重在有效化解风险**。开展人工智能安全风险监测、信息共享及通报处置，建好用好人工智能产品安全漏洞库……

Q2：面向“十五五”，在推动原材料工业优化提升、创新发展方面有哪些系统部署？

A：第一，推动产业结构优化提升……**深耕钢铁、水泥等重点行业产能治理，严格落实产能置换政策，对重点产品实施产能风险动态预警**……第二，强化资源产业安全保障……针对紧缺资源，积极推进资源高效采选冶核心技术攻关，加强低品位、共伴生、难处理矿以及固废的综合利用……第三，引领先进材料产业创新发展……让先进材料成为原材料工业最具活力的“生长极”……

3、8 月 27 日，商务部召开例行新闻发布会

Q：媒体报道称，美国政府正在考虑以其所谓的“产能过剩”为由，对中国进口商品额外加征 7.5%的关税。如果美方推进这一措施，中方将如何回应？中方是否考虑采取相应的反制措施？

A：中方此前已发布《关于所谓“产能过剩”问题的中方立场》文件，全面介绍了中方对所

下载日志已记录，仅供内部参考

谓“产能过剩”相关问题的看法立场。我愿再次强调，看待产能问题，要秉持全面、客观、公正的态度，不能以此为名，行保护主义之实。美方以“产能过剩”为由对包括中国在内的16个经济体发起301调查，将经贸问题政治化，是典型的单边主义、保护主义行为，中方对此坚决反对。我们将继续密切关注并全面评估美方后续举措，并保留采取一切必要措施的权利。

4、8月28日，国家发展改革委召开全国投资工作推进会议

会议研究布置重点任务，**加力加紧做好稳投资各项工作，努力推动投资止跌回稳。**国家发展改革委主任郑栅洁、工业和信息化部部长李乐成、住房城乡建设部部长倪虹、交通运输部部长刘伟、水利部副部长孙志禹、国家能源局局长王宏志讲话，国家发展改革委副主任岳修虎主持。

会议强调……**一是加大对“两重”建设和中央预算内投资项目的调度督促力度，加快地方政府专项债券发行使用，抓紧投放新型政策性金融工具资金，**严格执行资金监管，保障资金及时支付。**二是加快推进“十五五”规划重大工程项目实**施，尽快形成实物工作量。**三是系统推进“六张网”规划建设**，抓紧谋划一批重点项目，多渠道筹措项目建设资金，建立健全协调机制，确保“六张网”建设高效有序推进。四是精准高效强化用地、环评等要素支持……**五是扎实推进重点领域价费改革、数据共享、应用场景拓展、标准规范制定、组织模式创新等工作**，持续加大“软建设”工作力度。六是抓紧推出一批吸引民营企业参与的重大项目，支持民营企业参与基础设施REITs发行、政府和社会资本合作（PPP）新机制项目建设运营……七是按照“实施一批、前期一批、储备一批、谋划一批”的要求，加强项目谋划储备，做好项目前期工作。

5、8月28日，央行等印发《关于改革完善房地产信贷管理 推动加快构建房地产发展新模式的意见》

开发企业申请房地产开发贷款，项目资本金比例应符合国家关于固定资产投资项目资本金制度相关规定。项目资本金应先于房地产开发贷款全额到位，并与房地产开发贷款配套投入项目建设……**房地产开发贷款实行主办银行制，**单个房地产项目对应一家银行作为主办银行（单家贷款行或银团贷款牵头行），**对项目资金进行封闭管理**……项目预售资金监管账户和定金账户应按规定在主办银行开立……房地产开发贷款期限应与项目建设、销售周期相匹配，覆盖项目开工到竣工备案全过程。预售项目贷款期限原则上不超过3年，最长不超过5年；现房销售项目贷款期限原则上不超过5年，最长不超过7年。贷款用于商业地产开发的，期限原则上不超过7年……**银行业金融机构应根据项目建设进度、风险情况分批发放房地产开发贷款，并通过在主办银行开立的资金账户受托支付至项目公司交易对象账户**。

银行业金融机构发放个人住房贷款应符合最低首付比例要求。**个人住房贷款期限最长不超过40年，金额不得超过拟购买住房的评估价值……所购新建住房实行现房销售的，个人住房贷款应在销售备案后发放；实行预售的，应严格在项目竣工备案后发放。**

6、8月28日，证监会关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见

《意见》共四部分十二条意见，主要包括以下内容：一是总体要求。改革房地产开发融资方式，推动从依赖主体信用向基于项目情况转变，一视同仁满足不同所有制房地产开发企业合理融资需求。**强化房地产领域准入、信息披露、资金监管，稳妥防范化解处置房地产相关风险**，促进房地产高质量发展。**二是支持合理融资**。支持上市房地产开发企业再融资以及综合运用发行股份、定向可转债、现金等工具收购涉房资产。加大债券融

下载日志已记录，仅供内部参考

资支持力度，支持房地产开发企业发行公司债券用于符合政策要求的房地产项目，鼓励发行商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）、不动产资产支持证券（ABS）。支持依托符合条件的租赁住房、城市更新等项目发行不动产投资信托基金（REITs）或作为 REITs 扩募资产，**稳慎推进商业不动产 REITs 发展**。支持符合规定的私募基金管理人设立不动产私募投资基金。**三是优化监管**。优化对房地产开发企业发行证券的准入监管，突出“基于项目”融资特点；优化信息披露监管，重点关注执行会计准则情况；**严格募集资金持续监管和穿透式监管；严防严打发行人欺诈发行、信息披露造假、挪用募集资金等违法违规行为**，加大对系统性、团伙性造假的惩戒力度。**四是防范化解风险。**落实“四早”要求，建立健全房地产领域涉资本市场风险预研预判机制，加强股债基监管联动。**平稳有序做好上市房地产开发企业退市监管**，畅通多元化退市渠道。配合地方政府推动房地产违约债券处置出清，丰富多元化房地产债券风险处置机制。

7、8 月 28 日，金融监管总局 住建部印发《城市更新项目贷款管理办法（试行）》

申请城市更新项目贷款的项目应符合《意见》规定，并具备以下条件……**符合国家有关资本金制度的相关规定**……**具备充足的经营性收入，能够覆盖贷款本息**……项目借款人为市场化运营主体，具备相关经营主体资格和良好的财务信用状况……

贷款人应核实城市更新项目贷款资金用途，不得用于缴纳土地出让金及相关税款，不得用于净地供应前土地征收、拆迁安置补偿等前期环节，不得用于按照规定应由财政资金支出保障的事项。

8、8 月 28 日，住建部 自然资源部 金融监管总局印发《关于完善商品住房销售制度的通知》

三部门就《关于完善商品住房销售制度的通知》答记者问

Q1：通知有哪些主要内容？

A：一是完善商品住房预售管理。商品住房项目实行预售的，单体建筑应完成主体结构封顶。加强预售资金监管，购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入住房资金监管机构开立的资金监管账户。通知施行之日前已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，实行预售的，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行。**二是有力有序推行商品住房现房销售。**通知施行之日起，新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售。**同时，对现房销售实行备案管理，推行现房销售定金制。三是加强政策措施协同。**优化土地供应管理，合理确定房地产用地供应规模，优化土地出让方案，可带规划方案出让。加大融资支持力度，房地产项目实行主办银行制，房地产项目公司与主办银行双向选择，一个项目确定一家主办银行……

Q2：请问通知在新老政策衔接方面有哪些规定？

A：通知在政策规定上不搞“一刀切”。**一方面**，对新老项目分类施策，“老项目老办法，新项目新办法”。**通知施行之日前，已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，实行预售的，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行；未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，有力有序推行现房销售。另一方面**，新项目可以现房销售，也可以预售。通知施行之日起，新出让土地和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售；新出让土地和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，实行预售的，规范预售条件，加强预售资金监管，保障预售资金安全。

下载日志已记录，仅供内部参考

宏观组团队介绍

首席经济学家、首席宏观分析师：张瑜

研究方向：长期从事国内外宏观经济、大类资产配置、人民币汇率及金融市场等方面研究。 现任华创证券研究所副所长、宏观经济研究主管、首席宏观分析师，曾任民生证券投资决策委员会委员、首席宏观分析师、资产配置与投资战略研究中心负责人。目前还兼任中国人民大学国际货币研究所研究员，中国人民大学财税研究所兼职研究员，澳门城市大学经济研究所特约研究员，中国金融四十人论坛（CF40）青年论坛会员，中国保险资产管理业协会资管百人。作为首席带队连续多年获得资本市场奖项。2019 至 2021 年，连续多年获新财富最佳分析师、水晶球最佳分析师、新浪金麒麟最佳分析师、上证报最佳宏观经济分析师、金牛最具价值分析师、21 世纪金牌分析师、Wind 金牌分析师及路演领军人物等奖项。2022 年最新获奖详情：新财富最佳分析师第三名、水晶球最佳分析师第二名、上证报最佳分析师第二、中证报最佳分析师第二、新浪金麒麟最佳分析师第三。

组长、资深分析师：陆银波

研究方向：宏观政策、经济增长及行业比较。 中国人民大学汉青研究院数量经济学硕士研究生，统计学院数学与经济学双学士学位，CPA，2019 年加入华创证券研究所。曾任职于中信证券股权衍生品部、另类投资部，主要负责可转债研究及大类资产配置，具有六年证券从业经历。凤凰卫视、第一财经等特约连线评论员，对外经济贸易大学特聘讲师。作为核心成员，连续两年获得资本市场多个奖项，包括 2020-2022 年新财富最佳分析师等。

副组长、资深分析师：文若愚

研究方向：金融利率，流动性分析，信用扩张等方面。 美国得克萨斯大学达拉斯分校硕士，2021 年加入华创证券研究所。具有四年宏观研究经验，曾任职于华融证券，长江证券，期间多次在国内金融市场研究，北大金融评论，中国货币市场等学术期刊发表研究文章。作为团队成员获得“远见杯”中国经济，全球市场预测双冠军。2022 年新财富最佳分析师团队核心成员。

高级分析师：高拓

研究方向：财政政策。 麦克马斯特大学金融学硕士，CFA，2019 年加入华创证券研究所。具有多年海外宏观与大宗商品策略研究经验，曾在加拿大任职于海外大宗商品基金，回国后任财富管理公司研究部负责人，长期在新浪财经、扑克财经、华尔街见闻等多家财经平台担任特约专栏作者。2020-2022 年新财富最佳分析师团队核心成员。

高级分析师：殷雯卿

研究方向：海外宏观与大类资产。 中国人民大学国际商务硕士，2019 年加入华创证券研究所。曾任职于兴业证券经济与金融研究院，主要负责贵金属研究，具有四年海外宏观与大宗商品研究经验。2020-2022 年新财富最佳分析师团队核心成员。

分析师：付春生

研究方向：全球通胀和海外经济。 中国人民大学金融硕士，2020 年加入华创证券研究所，具有 3 年宏观研究经验。2020-2022 年新财富最佳分析师团队核心成员。

分析师：李星宇

研究方向：大类资产。 清华大学金融硕士，2021 年加入华创证券研究所。

分析师：夏雪

研究方向：海外宏观。 中国人民大学金融硕士，2022 年加入华创证券研究所。

下载日志已记录，仅供内部参考

分析师：袁玲玲

研究方向：政策研究。 南开大学金融硕士。2022 年加入华创证券研究所。

分析师：韩港

研究方向：国内基本面。 南开大学经济学硕士，2023 年加入华创证券研究所。

下载日志已记录，仅供内部参考

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	副总经理、北京机构销售总监	010-63214682	zhangyujie@hcyjs.com
	张婷	北京机构销售副总监		zhangting3@hcyjs.com
	刘懿	公募机构销售总监	010-63214682	liuyi@hcyjs.com
	侯春钰	资深销售经理	010-63214682	houchunyu@hcyjs.com
	顾翎蓝	资深销售经理	010-63214682	gulinglan@hcyjs.com
	刘颖	资深销售经理	010-66500821	liuying5@hcyjs.com
	阎星宇	销售经理		yanxingyu@hcyjs.com
	车一哲	销售经理		cheyizhe@hcyjs.com
	张羽驰	销售经理		zhangyuchi@hcyjs.com
	骆振琳	高级销售经理		luozhenlin@hcyjs.com
	刘亚东	销售经理		liuyadong@hcyjs.com
	白嘉琪	销售助理		baijiaqi@hcyjs.com
	吴昱颖	销售经理		wuyuying@hcyjs.com
	龚佳宁	机构销售		gongjianing@hcyjs.com
	周怡圆	资深销售经理		zhouyiyuan@hcyjs.com
深圳机构销售部	张娟	副总经理、深圳机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	张嘉慧	资深销售经理	0755-82756804	zhangjiahui1@hcyjs.com
	王春丽	资深销售经理	0755-82871425	wangchunli@hcyjs.com
	王越	高级销售经理		wangyue5@hcyjs.com
	汪丽燕	销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	温雅迪	销售经理		wenyadi@hcyjs.com
	胡丁琳	销售经理		hudinglin@hcyjs.com
	付雅琦	销售经理		fuyaqi@hcyjs.com
	王艺嘉	销售助理		wangyijia1@hcyjs.com
上海机构销售部	许彩霞	总经理助理、上海机构销售总监	021-20572536	xucaixia@hcyjs.com
	祁继春	上海机构销售副总监		qijichun@hcyjs.com
	黄畅	保险机构销售总监	021-20572257-2552	huangchang@hcyjs.com
	吴俊	资深销售经理	021-20572506	wujun1@hcyjs.com
	张佳妮	资深销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	郭静怡	高级销售经理		guojingyi@hcyjs.com
	蒋瑜	高级销售经理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
	吴菲阳	资深销售经理		wufeiyang@hcyjs.com
	朱涨雨	高级销售经理	021-20572573	zhuzhangyu@hcyjs.com
	许馨匀	销售助理		xuxinyun@hcyjs.com
	李凯月	高级销售经理		likaiyue@hcyjs.com
	张豫蜀	销售经理	15301633144	zhangyushu@hcyjs.com
	刘雯	销售经理		liuwen@hcyjs.com
	金可依	销售经理		jinkeyi@hcyjs.com
	武君书	销售经理		wujunshu@hcyjs.com
	姜茜	销售助理		jiangxi@hcyjs.com
	罗兰丹波	资深销售经理		luolandanbo@hcyjs.com
	谢玮颖	资深销售经理		xieweiying@hcyjs.com
广州机构销售部	段佳音	广州机构销售总监	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	王世韬	高级销售经理		wangshitao1@hcyjs.com

下载日志已记录，仅供内部参考

	古舜	销售助理		guwu@hcyjs.com
	曹雅博	高级销售经理		caoyabo@hcyjs.com
私募销售组	潘亚琪	机构服务部总经理助理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	汪子阳	副总监	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	江赛专	副总监	0755-82756805	jiangsaizhuan@hcyjs.com
	汪戈	副总监	021-20572559	wangge@hcyjs.com
	宋丹玙	高级销售经理	021-25072549	songdanyu@hcyjs.com
	赵毅	销售经理		zhaoyi@hcyjs.com
	陈孟昕	销售经理		chenmengxin@hcyjs.com
	文焱艺	销售经理		wenyanyi@hcyjs.com
	王秋晓	销售经理		wangqiuxiao@hcyjs.com
	谭雯欣	销售经理		tanwenxin@hcyjs.com
	陈蕾	销售助理		chenlei1@hcyjs.com
	赵方圆	销售经理		zhaofangyuan@hcyjs.com

下载日志已记录，仅供内部参考

华创行业公司投资评级体系

基准指数说明：

A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500/纳斯达克指数。

公司投资评级说明：

强推：预期未来 6 个月内超越基准指数 20%以上；
推荐：预期未来 6 个月内超越基准指数 10%－20%；
中性：预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10%－10%之间；
回避：预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10%－20%之间。

行业投资评级说明：

推荐：预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5%以上；
中性：预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5%－5%；
回避：预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考，并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议，也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华创证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场，请您务必对盈亏风险有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。市场有风险，投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址：北京市西城区锦什坊街 26 号恒奥中心 C 座 3A	地址：深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼	地址：上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗大厦 12 层
邮编：100033	邮编：518034	邮编：200120
传真：010-66500801	传真：0755-82027731	传真：021-20572500
会议室：010-66500900	会议室：0755-82828562	会议室：021-20572522