

城市金融报



第 140 届广交会开展

近日,第140届广交会在广州举行。本届广交会展览规模达155万平方米,分三期举办,展期将持续到11月4日。三期主题分别是“先进制造”“品质家居”“美好生活”。全程共有3万多家企业参展,约34万名境外采购商到会采购。图为境外采购商在广交会上参观了解一款显示器支架。

新华社供图

多地楼市新政“组合拳”落地

金头条

工行青海分行协办

本报综合报道 10月15日,杭州、深圳相继发布“8·28”房地产新政落地细则。至此,已有北京、上海、广州、武汉、天津、杭州、深圳等城市出台细则,北上广深4个一线城市新政全部落地。

深圳和杭州发布房地产新政落地细则

10月15日,深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局、国家金融监督管理总局深圳监管局三部门联合印发《关于贯彻落实<关于完善商品住房销售制度的通知>的实施意见》(下称《实施意见》),并自发布之日起施行。

深圳版《实施意见》共明确六方面政策措施:完善商品住房预售管理、有序推进现房销售、推行主办银行制度、加大融资支持力度、优化土地供应管理、强化质量监管与市场规范。

和其他城市一样,深圳也明确以2026年8月28日为界,新出让土地预售门槛提至主体结构封顶。标准为申请预售的楼栋完成屋面层结构混凝土浇筑后,提交项目建设单位、设计、施工、监理单位签字盖章的《主体结构分部工程质量验收记录》。

针对在途项目,分两类设置过渡期,在8月28日前已取得工程规划证的项目沿用旧规,已拿地未取证项目备案后可延至2027年底按原条件预售;“三旧”改造项目另行制定专项政策。

在推进现房销售方面,《实施意见》明确,8月28日后新出让土地优先现房销售,土地公告明确要求的须强制执行;现房销售实行备案制,取得施工许可证后可收定金,上限为总房款3%。

在中指研究院深圳分院高级分析师孙红梅看来,深圳通过土地端引导稳步推进现房销售,符合市场转型节奏。3%的定金比例与上海持平,比北京1%更灵活,较广州5%更审慎,兼顾企业销售节奏与购房者资金安全。

此外,《实施意见》明确,新获预售项目个人房贷(含公积金)竣工备案后发放,资金受托支付至监管账户;开发贷定向支持现房及“好房子”项目,按建设进度分批拨付。

就在同一天,杭州也发布了现房销售细则,除了预售规则、现房销售、资金监管等方面与其

他已出台细则的城市大体相同之外,也有一些较为创新的内容,比如优化全装修商品住房竣工备案管理,将毛坯竣工验收和室内装修两个阶段分开办理竣工备案。这一调整直接压缩了全装修项目的竣工等待周期,相比较传统的统一全装修竣工备案模式,可缩短6个月以上的流转时间。“这样做既保障了全装修住宅的推进节奏,又能大幅减轻全装修类项目的资金沉淀压力,为全国同类政策优化提供了可借鉴的地方样本。”上海易居房地产研究院副院长严跃进表示。

各地新政细则主线保持一致

全国多座主要城市的“现售制”细则基本落地,房地产开发销售端的规则路径日渐清晰。在业内人士看来,当前执行版本充分考量落地难度与政策可延续性,不少参与方评价方案实现“多赢”效果。

一位头部房企负责市场研究的人士介绍,“此前在与各地交流时,房企的诉求是能够将地块尽量切小,同时探讨分区域开发的可能性。目前部分城市在细则中明确了这个方向,而且定金收取比例也符合市场的预期,当前的政策面基本上给予市场较为充足的缓冲期。”

在中指研究院看来,“现售制”的细则落地突出“严”字当头,各地新项目预售门槛抬升至主体结构封顶,预售资金全额全过程监管,个人按揭实行“竣工备案后放款”,定金全面纳入监管账户,强化多项硬约束。

中指研究院认为,从制度设计看,目前发布“现售制”的城市高度一致地把握三条主线:一是“新老划断”平稳过渡,统一以8月28日为分界点,对在途项目设置过渡期,部分城市过渡期最长延至2028年底;二是“提门槛+强监管”,预售门槛统一抬升至主体结构封顶,预售资金全额全过程监管;三是“给支持、留空间”对冲压力,通过土地款分期、优化保函置换、分批竣备、预登记等配套安排缓解房企资金压力。

中指研究院预测,今年四季度将有更多城市落地实施细则,也将有更多城市进一步释放政策弹性空间,推动新旧政策平稳过渡。新的销售模式下资金占用周期延长,未来各地预售资金监管办法(如保函置换)将有所调整。

与此同时,房企或将出现新的竞争格局。中指研究院华东大区常务副总经理高院生表示,短期内,土拍参与门槛与测算逻辑将有所调整,核

心板块拿地集中度可能上升,新盘供给节奏大概率出现阶段性错配;中长期,销售制度变革会持续淘汰高杠杆、弱交付能力的主体,市场份额向资金稳健、产品驱动、全周期管控能力强的企业迁移。

多地房地产市场回暖

从市场表现来看,细则落地后,房地产市场稳步回暖。

例如,今年国庆假期,根据中指研究院监测的网签数据,10月1日—7日,重点25城新建住宅成交55.1万平方米,较去年国庆假期,日均成交同比上涨33.8%。

从网签数据看,国庆假期,北京新建商品住宅日均网签144套、1.57万平方米,较去年同期分别增长176%和157%。中指研究院提及,当前市场分化依然明显,高得房率、准现房、地铁沿线的“好房子”改善盘去化较好,远郊弱配套项目仍以价换量。

从深圳市场看,乐有家研究中心监测显示,深圳一手住宅现房占比近期明显走高,由2026年6月的36.2%升至9月的45.6%,创近5个月新高。

在严跃进看来,贴息政策以及此前已有的降首付、降利率、公积金支持等措施,令购房环境进入了政策宽松的新阶段。当前,房地产市场行情正积极提振,房价趋稳,购房者入市节奏明显加快,好房子、好产品、好项目陆续入市。

对于下一阶段的楼市走势,业内普遍认为,核心城市率先企稳的格局将延续,但市场分化仍将持续。

中指研究院相关负责人表示,今年三季度以来,房地产市场总体延续筑底态势,分化特征仍较明显。新房销售仍处于低位,一线城市表现相对较好;二手房成交持续增长,在住房交易中的占比进一步提升,市场进入存量时代。价格方面,二手房价格延续调整态势,核心城市优质项目对新房均价形成一定支撑。

“展望四季度,市场预计延续既有筑底态势,新政影响将在明年进一步显现。”上述中指研究院负责人称。

中原地产首席分析师张大伟表示,展望后续走势,市场大概率延续结构性修复、持续分化的格局,市场分化将是未来较长时间内房地产市场的基本特征,行业转型仍在路上,信心修复还需要更长周期。

体实操环节,确保将金融消费者权益保护落到实处。一方面,销售产品前,金融机构要为投资者开展风险等级测评,根据测评结果为投资者提供适当的产品。另一方面,销售人员要以合适的方式向投资者揭示产品风险、产品特性、投资方向、开放赎回安排等关键信息,避免投资者稀里糊涂地作出购买决策。值得注意的是,为防止个别人员违规操作,金融管理部门已明确要求金融机构在产品销售过程中“录音录像”,卖方怎么说的、如何做的,要清清楚楚,明明白白记录下来,既可严防违规行为,又能降低争议纠纷。

当然,如果卖方切实做到了尽责,作为买者的投资者则需进一步提高自身的风险意识与判断能力。首先,认真阅读理财产品的说明书、风险揭示书、投资协议书等文件,重点关注产品的资金投向、运作方式、期限、收费标准等内容。其次,不可把“业绩比较基准”当成“预期收益”。理财产品已不承诺预期收益,业绩比较基准只是管理人为产品设立的一个投资目标。最后,在充分了解并理解产品的基础上,结合自身风险偏好与资金使用规划,理性、审慎决策。

财发布

“快返型”人身险产品迎排查整改

近日,多地金融监管局要求人身险公司对“快返型”产品进行排查整改,防范无序竞争,推动行业发展转向以价值和效益为中心。其中,上海金融监管局向辖内人身险公司下发的《关于开展“快返型”产品排查整改的通知》(以下简称《通知》),要求各公司对照要求提交排查报告。此次排查直指银保渠道“交3保6”类产品:交费期间3年、保险期间6年的普通型、分红型两全保险等“快返型”产品,存在刻意压低精算费用假设、现金价值返本时间短、以此类产品冲规模等问题,存在“长险短做”风险。

《通知》明确,各公司原则上不得新报第3个保单年度末保单现金价值超过已交保费的产品;过往报备的存量产品存在类似问题的,原则上要主动停售;确有流动性困难的公司,要全面评估流动性缺口,制定妥善清理规范计划并与监管部门沟通,按照“量出为人”原则严控业务规模,并设置产品停售整改期限。

行业数据显示,今年上半年,人身险公司实现原保险保费收入28716.08亿元,同比增长3.6%;赔款与给付支出8668.05亿元,同比增长4.8%;其中分红险原保险保费收入10126亿元,同比增长94.4%,占比约35.3%。在分红险接棒、银保渠道转型的关键窗口,监管部门叫停“快返型”产品,指向负债端经营逻辑的调整。

《通知》要求,各公司要提高政治站位,落实主体责任,严格按照《关于加强人身险公司精算假设管理有关事项的通知》等规定要求,强化产品费用率、发生率、退保率、投资收益率等精算假设真实性管理,摒弃规模冲动、规模导向,加快由追求速度和规模向以价值和效益为中心转变。其中最受市场关注的是“各公司原则上不得新报第3个保单年度末保单现金价值超已交保费的产品”这一要求。

对外经济贸易大学创新与风险管理研究中心副主任龙格表示,部分险企开发“快返型”产品主要是迎合客户“早返本”偏好,核心风险是流动性错配,现金价值在第3年末即超过已交保费容易引发集中退保;刻意压低精算费用假设,则存在“报行不一”的无序竞争,偏离保障本源,也容易引发将保险产品比作类存款产品的误导销售。中国精算师协会创始会员徐昱琛认为,表层原因是银保渠道销售时“3年回本”更易被消费者接受,深层原因仍是部分险企规模冲动,通过压低备案精算费用假设抬高现金价值;一旦实际渠道费用高于备案假设,就会构成“报行不一”,并加大费差损风险。

《通知》还要求,各公司要认真开展产品自查,严格落实“报行合一”相关工作要求,重点核查存量产品退保率、费用率等精算假设设置的科学性、合理性,充分测算在利率双向波动情景下相关产品的现金流压力。对于盲目冲规模、造成市场恶性竞争的公司,监管部门将依法采取监管约谈、责令整改、暂停产品备案、行政处罚等监管措施,切实维护市场公平竞争环境。

记者 张嘉怡

微博汇

工行新疆分行协办

国际医疗金融服务平台在大湾区上线

@同花顺财经 随着我国医疗服务吸引力持续增强,境外人士来华就医、海外保险客户跨境就诊需求不断增长。近日,国际医疗金融服务平台在粤港澳大湾区正式首发上线,打通跨境医疗保险直付堵点,构建跨境医疗直付新通道。此次中国银行创新设立的国际医疗金融服务平台,相当于搭建了一个跨境就医结算的“中间枢纽”。医院和保险公司只要接入平台,就能一站式完成跨境医疗资料加密传输、跨境人民币结算、外汇材料简化审核等一系列业务。凭借平台的创新业务,境外患者到平台上的商保直付合作医院就医,无需个人先行垫付医药费,就可享受直接就医、出院即走的便捷服务。目前,平台已签约15家广东首批国际医疗服务试点医院和9家境内外保险机构。

京津冀首个亚马逊全球集货仓落地天津

@第一财经 近日,以“津启新程·链通全球”为主题的2026天津·亚马逊跨境电商合作赋能大会在天津举行。会上宣布,亚马逊全球集货仓正式落地天津东疆综合保税区,这也是亚马逊在京津冀地区的首个全球集货仓。据悉,该集货仓可为跨境电商卖家提供集货、质检、贴标等综合服务。自今年7月开仓试运营以来,仓库库存量稳步增长,货源地覆盖天津、北京、河北、山西等华北腹地。依托亚马逊全球物流网络,京津冀地区出口货物可从天津港直接起运,直达亚马逊海外物流仓网,成功打通“产业带工厂—全球集货仓—天津港—亚马逊物流网络—全球消费者”的便捷通道,实现北方制造无需绕行南方即可直通全球市场。

我国首个全链条绿色低碳乙烯工程获重大进展

@证券时报 近日,我国首个全链条绿色低碳乙烯工程——中国石油独山子石化塔里木120万吨乙烯工程全面投入商业运营,标志着中国石油在新疆形成300万吨级乙烯产业长周期稳定运营能力。独山子石化塔里木120万吨乙烯工程位于新疆库车勒上库高新技术产业开发区。作为绿色低碳示范工程,工程搭建“绿电直连+碳捕集+蓝氢+蓝氨+绿色化肥”全链条低碳技术闭环,每年可消纳10亿千瓦时绿电,可年产90万吨聚乙烯,橡塑产品总产能达145万吨,填补新疆南部地区高端聚烯烃、合成橡胶新材料产业空白。

责编:朱希杰 版式:吕美君 电话:(029)89668179 邮箱:csjrb101@sohu.com

今日评

工行嘉兴分行协办

“买者自负”不意味卖者无责

□郭子源

近日,最高人民法院、中国人民银行、国家金融监督管理总局、中国证监会联合发布金融消费者权益保护新规。其中的一则案例显示,投资者购买某银行代销的理财产品后,投资本金遭受损失,由于银行提供的原始材料无法证明其已向投资者充分揭示了风险,法院认定该银行作为卖方机构未尽到适当性义务,判决该银行向投资者作出赔偿。

当前,理财产品已打破刚性兑付,产品净值随行就市,当市场波动加剧时,部分投资者的本金可能遭受损失。从此前“刚性兑付”到如今的“不再保本”,该变化不仅对投资者有利,同时还有助于降低金融风险。理财产品的本质是受人之托、代客理财,投资者把自己的钱交给更为专业的金融机构代为打理,收益全归投资者所有,损失全由投资者承担,金融机构则收取投资管理费。在刚性兑付情况下,投资者只能获得提前约定好的收益,如果实际收益超出约定水平,多赚的钱就与投资者无关了;

反之,如果产品本金受损,管理人则腾挪其他资金为投资者垫付,这很容易积聚金融风险。

“买者自负”是否意味着卖者无责?恰恰相反,若要买者自负,前提是卖者尽责。金融投资活动的专业性很强,卖者与买方之间存在较为突出的信息不对称问题,买者往往由于缺乏足够的专业知识而被迫处于不利位置,其合法权益更容易遭到侵害。只有卖者向买者充分说明了资金的具体投向以及产品的运作方式、风险等级、开放赎回等关键信息,投资者才可能在此基础上作出符合自身需求的理性决策,责任才可能“买者自负”。

卖者尽责不是做到“不欺骗”“不诱导”即可,它还包含一项重要内容——适当性义务。所谓适当性,指的是金融机构不论销售自身产品,还是代理销售其他机构产品,应把适当风险等级的产品提供给适当风险承受能力的投资者,不可把高风险等级产品销售给低风险承受能力的投资者。今年2月1日起施行的《金融机构产品适当性管理办法》明确要求,金融机构应当对所销售或者交易的产品承担适当性管理主体责任。

厘清了尽什么责,还要明确如何尽责。夯实具

2027年度本报将继续提高报纸质量
内容会更加丰富、好看、实用
咨询电话:(029)89668717

《城市金融报》与您“约”订 请到就近邮局办理订阅手续

全年订价298.8元
邮发代号51—40