

积极支持盘活存量资产 防范资金流入商品住宅等领域

# 保障性租赁住房REITs指引发布

●本报记者 高改芳 黄灵灵

7月15日，沪深交易所分别发布保障性租赁住房REITs指引，提出如原始权益人控股股东或其关联方业务范围涉及商品住宅和商业地产开发，原始权益人应当在资产、业务、财务、人员和机构等方面实施严格隔离，并对回收资金实行严格闭环管理，防范回收资金流入商品住宅或商业地产开发领域。

## 规范回收资金使用

指引分为总则、业务参与机构与基础设施项目、回收资金使用与监管、运营管理与信息披露、附则，对保障性租赁住房REITs的上市审核和持续监管事项进行细化安排。

细化业务参与机构与基础设施项目准入要求。指引严格落实国家房地产调控政策，在《中国证监会办公厅 国家发展改革委办公厅关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》明确保障性租赁住房基础设施REITs原始权益人应当为开展保障性租赁住房业务的独立法人基础上，进一步明确原始权益人控股股东或者其关联方业务范围涉及商品住宅和商业地产开发情形下的业务隔离要求。

细化信息披露内容。针对保障性租赁住房

**国内公募REITs首批项目落地以来，试点资产类型呈现多样化发展趋势。除保障性租赁住房以外，新能源、水利设施、新基建等资产类型成为重点推进方向。**

资产运营特点，要求保障性租赁住房REITs的招募说明书除披露常规事项外，还应当披露保障性租赁住房认定依据、原始权益人业务独立性情况、回收资金用途承诺和使用安排等信息。同时，压实参与主体责任，要求原始权益人按季报告回收资金使用情况，基金管理人应当在定期报告和临时报告中披露回收资金使用情况。

另外，规范回收资金使用。为促进保障性租赁住房领域投融资良性循环，要求原始权益人净回收资金应当按照《通知》要求优先用于保障性租赁住房项目建设，确无可投资的保障性租赁住房项目的，可以用于其他基础设施补短板重点领域项目建设。如原始权益人控股股东或其关联方业务范围涉及商品住宅和商业地产开发，原始权益人应当在资产、业务、财务、人员和机构等方面实施严格隔离，并对回

收资金实行严格闭环管理，防范回收资金流入商品住宅或商业地产开发领域。

## 两单产品已获审核通过

目前，共有2单保障性租赁住房REITs获沪深交易所审核通过。

7月11日，红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金获深交所审核通过。7月14日，中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金获上交所审核通过。

公开资料显示，深圳市人才安居集团报送的保障性租赁住房REITs项目选取了4个位于深圳核心区域或核心地段的项目，项目涉及保障性租赁住房1830套、13.47万平方米，已经取得保障性租赁住房认定书，资产评估值约为11.58亿元。

厦门安居集团报送的保障性租赁住房REITs项目以位于福建省厦门市集美区的园博公寓项目和珩琦公寓项目为底层资产。园博公寓与珩琦公寓共计4665套房源，合计建筑面积19.86万平方米，根据国融兴华出具的初始评估报告，截至2022年3月31日，2个目标基础设施资产评估值合计12.14亿元。

针对保障性租赁住房公募REITs，华夏基金相关人士表示，需要重点关注保障性租赁住

房的界定政策、认定要件、租金水平，以及租金水平对收益率的影响。

## 更多类型REITs在路上

市场人士预计，随着保障性租赁住房REITs试点推进，未来一段时间将有更多项目落地。

此前，上交所表示，上交所高度重视保障性租赁住房公募REITs试点工作，深入调研了北京、上海等地10多家保障性租赁住房企业，统筹推进华润有巢、北京保障房中心、重庆地产等优质项目开发试点工作，并紧密协同地方发改委及相关责任单位，协助解决具体技术难点，尽快落地成熟项目。

深交所相关业务负责人介绍，深交所通过线上线下等方式对接北京、深圳、广州、重庆、西安等地保障性租赁住房企业，摸排公募REITs发行需求和存在的难点问题。同时，配合相关试点企业筛选社会效益良好、投资收益稳定且运营管理水平较好的项目参与试点。

值得注意的是，国内公募REITs首批项目落地以来，试点资产类型呈现多样化发展趋势。除产业园、高速公路、仓储物流等传统基础设施资产以及保障性租赁住房以外，新能源、水利设施、新基建等契合国家政策导向，助力碳达峰、碳中和等有利于国计民生的资产类型成为重点推进的方向。

# 银保监会：提高互联网贷款风险管控能力

●本报记者 欧阳剑环

中国银保监会7月15日消息，银保监会日前印发《关于加强商业银行互联网贷款业务管理 提升金融服务质效的通知》要求，商业银行履行贷款管理主体责任，提高互联网贷款风险管控能力，防范贷款管理“空心化”。

## 提升金融服务质效

银保监会有关部门负责人介绍，互联网贷款作为传统线下贷款的重要补充，有利于更便捷地满足企业和居民合理融资需求，支持实体经济发展，不断提高金融便利度和普惠覆盖面。尤其是在疫情防控背景下，可以服务传统金融渠道难以触达的客户群体。

银保监会数据显示，截至2021年末，银行业金融机构互联网贷款余额5.75万亿元，同比增长21.8%。其中，用于生产经营的个人互联网贷款和企业流动资金互联网贷款同比分别增长68.1%、46.3%。

《通知》鼓励商业银行稳妥推进数字化转型，精准研发互联网贷款产品，增加和完善产品供给，提高贷款响应率、优化贷款流程，充分发挥互联网贷款在助力市场主体纾困、降低企业综合融资成本、加强新市民金融服务、优化消费重点领域金融支持等方面的积极作用。

## 加强贷款资金管理

上述负责人强调，自主风控是实现互联网贷款业务平稳健康发展的生命线。《通知》要求商业银行履行贷款管理主体责任，提高互联网贷款风险管控能力，防范贷款管理“空心化”。

《通知》还要求商业银行主动加强贷款资金管理，有效监测资金用途，确保贷款资金安



## 探访出口北美的城际动车组制造地

在天津中车唐车轨道车辆有限公司，工作人员在车厢内工作（7月14日摄）。

今年以来，天津中车唐车轨道车辆有限公司制造的4辆城际动车组已分两批发运北美地区，公司预计下半年还将发运约20辆城际动车组。

新华社图文

全，防范合作机构截留、挪用；要分类别签订合作协议并明确各方权责，不得在贷款出资协议中混同其他服务约定。对存在违规行为的合作机构，限制或者拒绝合作。

“银行在互联网贷款发展特别是联合贷款业务中不应做‘甩手掌柜’。”招联金融首席研究员董希淼认为，切实加强贷款的管理，自

主风控，不得将核心环节外包。同时，规范外部合作，不与资质低、口碑差的机构合作。

光大银行金融市场部宏观研究员周茂华认为，《通知》强调了商业银行与平台机构规范合作，强化贷款主体责任，强化信息管理和贷款资金管理，有助于实现商业银行和平台公司优势互补，落实好消费者权益保护，

提升经营效率，更好服务实体经济。

《通知》按照“新老划断”的原则设置了过渡期，与《征信业务管理办法》保持一致，即自发布之日起至2023年6月30日；《商业银行互联网贷款管理暂行办法》过渡期也一并延长至2023年6月30日，以确保互联网贷款业务对实体经济支持力度不减。

随后，习近平乘车前往八师一四三团考察调研。在农一连棉花种植基地，习近平走进田间，察看棉花长势，向正在田间劳作的种植户、农技人员询问棉花种植、销售和家庭收入等情况。在九连蟠桃种植园，习近平对这些年连队鼓励和支持职工发展种植养殖业、生态观光旅游和农家乐产业，增加职工收入的做法表示赞许。习近平指出，兵团农业机械化程度高，农业规模化生产、产业化经营条件好，在粮棉油、果蔬生产等方面优势明显，要在保障我国粮食安全和重要农产品供给方面发挥更大作用。要落实好党中央支持兵团发展的政策，发挥兵团优势，强化农业科技和装备支撑，因地制宜发展优势农产品、壮大优势产业，促进农牧业绿色高效发展。

在农一四三团花园镇广场上，习近平同兵团干部群众亲切交谈。他强调，兵团的战略作用不可替代。要加快推进兵团改革，深化兵地融合，打造城乡和谐的田园式家园，充分发挥兵团作为安边固疆稳定器、凝聚各族群众大熔炉和作用，努力形成新时代兵团维稳戍边新优势。

14日，习近平来到吐鲁番市考察调研。在葡萄沟，习近平察看吐鲁番特色水果展示，了解当地发展葡萄特色产业、促进文旅融合发展等情况。习近平强调，吐鲁番美丽富饶，瓜果飘香，这是大自然的馈赠。要正确处理经济社会发展和生态环境保护的关系，推动文化和旅游融合发展，打造富民产业。

习近平随后来到高昌区亚尔镇新城片区新城西门村，先后考察党群服务中心、农产品加工企业。村广场上，村民们看到总书记来了，欢呼着围拢过来，高声向总书记问好。习近平指出，全面建设社会主义现代化示范区的功能和作用，努力形成新时代兵团维稳戍边新优势。要深入推进青少年“筑基”工程，构筑中华民族共有精神家园。要推动各族群众逐步实现空间、文化、经济、社会、心理等方面的全方位嵌入，促进各民族像石榴籽一样紧紧抱在一起。

村更美丽。习近平祝愿乡亲们日子越来越红火、孩子们茁壮成长。

在吐鲁番市，习近平还考察了世界文化遗产交河故城。交河故城是世界上保存最完整、延续时间最长、规模最大的生土结构古代建筑城市。习近平强调，交河故城是丝绸之路的交通要道，是中华五千年文明史上的一个重要见证，有重要史学价值。要加强文物保护利用和文化遗产保护传承，不断扩大中华文化国际影响力，增强民族自豪感、文化自信心。

15日上午，习近平听取了新疆维吾尔自治区党委和政府、新疆生产建设兵团工作汇报，对新疆各项工作取得的成绩给予肯定，希望自治区党委和政府团结带领广大干部群众，同心协力，砥砺前行，扎实做好新疆各项工作。

习近平指出，要聚焦新疆工作总目标，推动事关长治久安的根本性、基础性、长远性工作。要不断探索全面贯彻新时代党的治疆方略的有效办法，把党中央要求落实到实际行动上和工作成效上，确保新疆工作始终沿着正确方向前进。新疆保持长期稳定最重要的在于人心。要坚持团结一致向前看，最大限度发挥广大干部群众在保稳定、谋发展、促改革中的积极作用，注意倾听社会各界意见。要推动维稳工作法治化常态化。要多层次、全方位、立体式开展涉疆对外宣传，完善“请进来”工作，讲好中国新疆故事。

习近平强调，要铸牢中华民族共同体意识，促进各民族交往交流交融。中华文明是新疆各民族文化的根脉所在。要教育引导广大干部群众正确认识新疆历史特别是民族发展史，树牢中华民族历史观，铸牢中国心、中华魂，特别是要深入推进青少年“筑基”工程，构筑中华民族共有精神家园。要推动各族群众逐步实现空间、文化、经济、社会、心理等方面的全方位嵌入，促进各民族像石榴籽一样紧紧抱在一起。

## 6月房价环比上涨城市增多 销售和投資持续改善

●本报记者 王舒娜

近期房地产市场恢复迹象进一步增多。国家统计局7月15日公布数据显示，6月份，70个大中城市商品住宅销售价格环比总体趋稳，环比上涨城市数量增多。房地产销售和投資数据呈现环比改善态势。

专家表示，随着疫情防控形势向好、稳楼市诸多举措的综合效应逐步显现，房地产市场有望继续趋稳。

## 房价环比总体趋稳

统计数据显示，6月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；二手住宅销售价格环比由上月持平转为上涨0.1%。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降转为上涨0.1%；二手住宅销售价格环比下降0.1%，降幅比上月收窄0.2个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅与上月相同；二手住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月收窄0.2个百分点。

国家统计局城市司首席统计师绳国庆介绍，6月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨的城市数量分别为31个和21个，比上月均增加6个。新建商品住宅和二手住宅销售价格下降城市有38个和48个，均比上月减少5个。

“6月份，新房、二手房价格整体环比跌幅双双收窄，这是市场修复力度增强的表现。”贝壳研究院首席市场分析师许小乐如是说。

中原地产首席分析师张大伟分析，各种稳楼市举措继续显效是促使6月份房地产市场继续恢复的重要因素。据中原地产统计，2022年上半年，房地产市场调控累计超过460次，而2021年同期仅为286次。随着各地因城施策、优化调控，合理的住房需求得到更好支持。

## 销售和开发投資持续改善

“6月份销售价格的修复是市场成交回升带动的结果。”许小乐表示，6月房贷利率下降、住房政策支持力度加大，促进住房需求加快释放。

国家统计局公布的数据显示，1—6月份，商品房销售面积68923万平方米，同比下降22.2%，其中住宅销售面积下降26.6%；商品房销售额6072亿元，下降28.9%，其中住宅销售额下降31.8%。

但从月度数据变化上看，商品房市场交易转暖的势头已较为明显。易居研究院基于国家统计局数据测算，5月份，我国商品房销售规模自年初以来首次实现环比正增长，商品房销售面积和销售金额分别环比增长25.8%、29.7%。6月份，商品房销售面积环比增长65.8%，销售额环比增长68.1%，增幅均较上月明显扩大。

房地产新增投資同样呈现逐步修复的态势。贝壳研究院测算发现，6月份，商品房开发投資额和新开工面积环比分别增长24.7%、24.4%，均连续两个月呈现环比正增长。

“房地产开发投資连续两个月回升，同时，6月份销售规模环比继续增加，说明市场信心正逐步恢复。”诸葛找房数据研究中心首席分析师王小婧说。

教育成果，教育引导广大党员、干部坚定理想信念，传承红色基因，赓续红色血脉。要夯实基层基础，把各领域基层党组织建设成为坚强战斗堡垒。要切实改进基层工作作风，坚决克服官僚主义、形式主义。要优化党政领导班子结构，注重发挥少数民族干部作用。

习近平强调，兵团要适应新形势新要求，在实现新疆工作总目标中发挥更大作用。要坚持兵地一盘棋，重大基础设施同步建设，全面推进兵地经济、社会、文化、生态文明建设和民族团结进步、干部人才等方面的融合发展，实现设施共建、资源共享、深度嵌入、优势互补。

习近平指出，做好新疆工作事关大局，是全党全国的大事。全党都要站在战略和全局高度认识新疆工作的重要性，加大对口援疆工作力度，完善对口援疆工作机制，共同把新疆的工作做好，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

汇报会前，习近平分别会见了新疆维吾尔自治区及有关部门、各地市负责同志及老同志代表，新疆生产建设兵团领导班子成员及有关方面负责同志，各族各界代表，援疆干部代表，政法干警代表，宗教界爱国人士代表。习近平代表党中央向奋斗在天山南北的广大同志们致以诚挚问候。

7月15日上午，习近平在乌鲁木齐亲切接见了驻新疆部队官兵代表。习近平向驻新疆部队全体同志致以诚挚的问候，对驻新疆部队为强边固防、稳疆兴疆作出的突出贡献给予充分肯定。他强调，要贯彻新时代党的强军思想，贯彻新时代军事战略方针，为促进新疆社会稳定和长治久安积极贡献力量。

15日下午，习近平离疆返京时，各族群众在道路旁热烈欢送总书记，欢呼声和掌声经久不息。丁薛祥、刘鹤、张又侠、陈希、何立峰及中央和国家机关有关部门负责同志陪同考察。