

实探济南“保交楼”：寒潮挡不住工地上忙碌身影

近期全国多地出台了“保交楼、稳民生”等相关政策措施，其中不少城市设立了地产项目的“保交楼”专项借款或纾困基金，“保交楼”资金到位情况如何？项目交付进展怎样？日前，中国证券报记者对济南市部分项目的交付情况进行了实地探访。

● 本报记者 张鹏飞



位于济南CBD区域的某国企住宅项目即将交付。

本报记者 张鹏飞 摄

工地一片忙碌景象

“虽然天气冷点，但我们工地的工人一直在热火朝天地干着活儿，我们想赶在春节前再加快一些项目进度。”初冬的济南市刚迎来一场寒潮，在位于济南市CBD区域的某国企住宅项目工地现场，该项目工程负责人王超（化名）告诉记者。

据其介绍，该项目是一个在济南市有较大影响力的住宅小区，总建筑面积达164万平方米，小区共75栋楼，包含多层、小高层和高层住宅等。作为济南市核心区域的重点项目，该项目的交付也一直备受关注。

“项目开发比较早，从2019年就有地块陆续交付，目前项目只剩下个别地块和两个精装修地块还没交付。”王超说，今年以来，其所在的区域公司总部把“保交付”当成头号任务来抓，强力推动交付工作开展。“今年截至目前，项目已经交付近30万平方米，包括19栋住宅楼和3栋公寓楼，已迎来超过1500户业主入住。”

记者在工地现场看到，在一个精装地块的楼房外墙上，工人们正在忙着挂外立面的大理石板，而地面的工人正在有序地用小车推着石板往这边运送。旁边地块的楼体上，也有工人站在吊篮里面作业施工。走进其中一栋楼的高处，向外望去，可

以看到有挖掘机在规划的小区公园内进行作业。整个工地区域，一片忙碌景象。

全力完成交付工作

王超带记者来到一个已经进入验收环节的地块，小区外部环境干净整洁，绿化景观错落有致，房屋内部基本完成施工作业，还剩余一些扫尾工作。“这个地块刚刚取得了档案移交证明意见，意味着很快就可以交付了。”王超舒了一口气说道，“虽然比约定交付时间迟了一些，但在今年这个形势下已经非常难得了。”

据了解，该项目此前因资金等因素进度缓慢，今年7月出台“保交楼，稳民生”政策后，集团公司开始全力抓交付工作，集中资金、人力、物力等各种资源，加速推进施工，有效推动各地块的陆续交付。

该项目所在区域公司负责人陈帅（化名）表示：“今年陆续交付的地块获得了广大业主和社会各界的一致认可，这也体现了我们作为国企的实力和担当。”

当地一位业内资深人士表示，在地产行业普遍面临资金紧张的形势下，房企在保障品质的基础上能实现较大规模、较大体量的交付，实属不易。“一些资金紧张、实力较弱的开发商，出现工地停工的情况也是有的，甚至个别楼盘有烂尾风险。”

“我们的资金来源主要还是靠自身的

销售和资金回笼，今年确实非常困难，但好在我们项目多、体量大，尚能周转。”陈帅坦言，也有部分项目借助政府出台的相关政策，争取到纾困资金，盘活项目的生产交付工作。

“保交楼”专款加速落地

三季度以来，中央和很多地方纷纷出台相应纾困举措。积极推进楼盘复工并提振楼市信心。

“保交楼”专项借款也在加速落地。日前，银保监会相关部门负责人表示，“保交楼”专项借款工作已取得阶段性进展，专项借款资金已基本投放至项目，资金投入带动形成一批实物工作量，有效促进了项目建设交付。此外，今年1—10月，银行业投放房地产开发贷款2.64万亿元，发放按揭贷款4.84万亿元，为稳定房地产市场提供了有力的金融支持。

记者注意到，早在9月，全国首笔“保交楼”专项借款就已落地辽宁省沈阳市，支持辽宁“保交楼”项目。随后，有多个城市获批了相应“保交楼”专项借款，并有项目陆续交付。在备受关注的河南省，多个城市的专项借款顺利落地。

今年9月，洛阳市有27个“保交楼”项目1.55万套房成功申请国家专项借款15.5亿元，并于当月27日完成了相关借款的拨

付任务，拨款速度也位居河南省第一。

11月1日，洛阳市宜阳县龙湾盛景项目首批117套房屋交付，今年年底前该项目还将进行第二批398套房的交付。洛阳市住建局相关负责人表示，当地“保交楼”项目正按计划紧张施工，以确保2023年3月31日前1.55万套房按期交付。

“郑州发布”微信公众号10月初披露，郑州市获得首批70亿元专项借款资金支持，相关专项借款已经足额拨付至具体项目的政府监管账户。郑州市“保交楼”专项行动也取得了重要的阶段性成果：全市已排查出的147个已售停工、半停工商品住宅项目中，有145个实现全面、实质性复工，其他2个未复工的项目也已经确定了解决方案。

国家统计局数据显示，今年前10月全国竣工面积降幅较前7个月降幅收窄4.6个百分点。国家统计局新闻发言人付凌晖表示，从“保交楼”的情况来看，全国房地产施工工期超过两年即将步入交付阶段的房地产开发项目完成投资保持较快增长，房屋竣工面积降幅收窄。

业内人士认为，在“保交楼”的底线之下，叠加“金融16条”“三支箭”及预售资金监管优化等举措，本轮政策项目、救企业双管齐下，民企纾困步伐逐步加大，各地“保交楼”工作取得积极进展，有助于购房者信心恢复，带动楼市更快实现企稳复苏。

头部房企11月销售回暖

● 本报记者 董涛

上市房企日前陆续披露11月销售业绩。从销售情况看，头部企业恢复相对较好。机构数据显示，11月百强房企中有近四成企业实现业绩环比增长。

业内人士表示，支持企业融资的“三支箭”加快落地，房企资金压力有望得到缓解，有助于稳定市场主体预期。此外，多地继续优化楼市调控政策，对修复当地房地产市场产生积极影响。

销售逐步企稳

万科A近日披露的销售简报显示，2022年11月，公司共实现合同销售面积207.4万平方米、合同销售金额304.4亿元。相比10月，11月万科A销售面积环比有所增加。2022年10月，万科A共实现合同销售面积198.8万平方米、合同销售金额321亿元。

克而瑞研究中心数据显示，11月，百强房企销售规模环比微降0.3%，部分房企表现较好。11月，百强房企中有近四成企业实现业绩环比增长。绿地、华发、中国铁建、万达、大悦城的表现相对突出，单月业绩环比增幅均高于40%。

业内人士表示，11月，多部门密集出台政策，强化对企业端、需求端的支持力度，支持企业融资的“三支箭”加快落地，房企资金压力有望得到缓解，有助于稳定市场主体预期。此外，多地继续优化楼市调控政策，对修复当地房地产市场产生积极影响。

支持多孩家庭购房

近期，发布稳楼市政策的城市数量持续增多。从政策内容看，不少地区购房优惠向多孩家庭倾斜。

12月6日，安徽省芜湖市住房公积金管理委员会微信公众号发布消息，芜湖市多子女家庭（含二孩及以上）在芜湖申请首次住房公积金贷款购买普通自住住房的，可在原享受贷款额度基础上上浮。其中，二孩家庭最高上浮10%，三孩及以上家庭最高上浮20%。三孩及以上家庭在芜湖无自有住房，且租赁住房的，经审核，可按实际支付租金申请提取住房公积金，不受芜湖现行租房提取最高额度限制。

12月2日，青岛市住房公积金管理中心发布《关于实施我市多子女家庭住房公积金支持政策有关事项的通知》，明确提出在青岛市缴存住房公积金的多子女家庭购买青岛市首套自住住房申请住房公积金贷款的，贷款额度满足首付款比例要求的前提下，可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮20%确定。

12月1日，安徽省安庆市发布住房公积金新政，对多子女家庭首次申请住房公积金贷款购买自住住房，最高贷款额度增加10万元。11月30日，江西九江市也优化多子女家庭住房公积金业务，提高多子女家庭住房公积金贷款最高限额。

中指研究院表示，近期多项政策利好提振房地产市场信心，但短期销售仍处于筑底阶段，市场恢复仍需时间。

以新时代资本市场的健康发展，为中国式现代化贡献重要力量

● 国元证券 虞珂 蔡雷霆

新时代十年的伟大变革，是具有里程碑意义的十年。“高质量发展，是中国式现代化的本质要求之一，也是全面建设社会主义现代化国家的首要任务”。而若想实现高质量发展这一目标，不仅需要现代化经济体系的构建进一步完善，也需要新时代下资本市场对实体经济发展的助力。中国特色资本市场的良性发展，不仅可以为经济主体带来新的生机和活力，在微观层面上促进经济的高质量发展；更能健全宏观经济治理体系，使金融更好的为产业发展助力，形成两者的良好交互，推动国民经济行稳致远。

新时代的资本市场，又应该拥有哪些必要条件和构成，才能快速形成“引导资本赋能产业发展、助力实体经济高质量发展，实现中国式现代化的全面推进”这一完整传导？围绕“中国式现代化”的高质量发展进程中，具有“中国特色”的资本市场将迎来难得历史发展机会；“创新发展”与“持续开放”也将持续提升至前所未有的重要高度。

一、新时代资本市场的健康发展，贵在坚守创新发展之路

中国式现代化实现进程中，资本市场的发展与“创新”紧密相连。此处“创新”应被赋予两层含义：一是直接创新，源于资本市场的自我创新及深化改革，提升服务优势。二是间接创新，旨在发挥其在对创新驱动发展战略、新型工业化建设等过程中的重大引导和服务作用。

直接创新中，资本市场需要更多去实现自我创新、深化改革。通过提升质量、优化制度，助力中国式现代化稳健前行。创新是现代化建设的核心和“第一动力”，意味着我国在飞速发展的新时代，需要加强金融资本与科技发展的良性互动，根据企业创新发展和技术革新的需要，充分发挥金融对企业发展的推动和支持作用，为企业的技术创新提供不间断的资金流。

注册制的落地，作为资本市场发展创新的一项重要举措效果明显。近年来在发行方面，注册制改革成果斐然，助力了众多优质的上市公司快速稳健发展，是中国特色的资本市场改革创新的重要抓手，不仅集中展现了中国经济的高质量成果，同时改革影响意义深远。从基础设施、传统产业到新科技、新业态，经济增长的内生驱动正向新兴领域不断转型。资本市场只有借助更多综合服务优势，才能充分发挥其在创新发展战略建设过程中的匹配性和功能性。股票发行在注册制的落地，有力地推动直接融资的大发展，有效缓解融资难、融资贵的问题，理顺了政府与市场的关系，建立更加市场化的规则，更加合理地发挥监管作用，促进整个市场的资源实现更优化的配置。经过近几年的探索，注册制架构得到了市场的充分考验，配套制度和法治治保会不断完善，全面实行的条件已基本具备。坚持改革的全面深化，完善经济制度并优化市场生态环境，将是未来的努力方向。

间接创新方面，多层次资本市场经济体系的持续完备和改善，逐步形成了符合市场需要的金融体制和健全配置。一方面，从既有融资体系出发，不断完善企业技术创新规律下金融的薄弱环节，设计更加市场化与针对性的制度，引导

长期资金投入科技企业早期的融资中去，也可以通过战略投资、投资联动、以及政府背书下的金融保障服务等形式增强科技创新企业与金融的结合紧密度，帮助其发展与成长；另一方面，发挥了政府创业投资基金的功能作用，培育长线投资的创投资本，与市场资本形成补充，增强对高投入、回报周期长的硬科技、创新难度大领域的扶持力度和稳定性；此外，优化创新导向的政策环境，提供适合创新孕育发展的新生态，如积极出台利好创新产业发展的金融支持相关政策，简化冗杂的政策约束，并呼吁非金融领域的税收优惠、财政扶持等政策共同发力，创造更好的政策整体环境；同时，针对性的提高金融服务平台的专业化程度和服务质量，从顶层设计出发，建设符合创新产业全周期需求、差异化需求的综合金融服务平台等。

多层次资本市场的中国式应用，更是为实体经济的快速发展提供了有力的资本支撑。在许多发达国家，多层次资本市场的应用走过多年的发展历程。但如何总结既有经验、创新地应用于中国特色的资本市场，以满足从传统经济增长向创新驱动的高质量发展的转型需求，是我国一直不断的尝试的方向。多层次资本市场体系的健全，更是对于不同类型、不同阶段企业的差异化发展需求的满足帮助巨大，民营企业、中小企业融资从中的可得性和便利性大大提升，传统制造业活力也得到充分激发，向着“提质扩量增效”的目标稳健前行。“十四五”期间，安徽省实施世界级战略性新兴产业产业集群建设专项行动，并大力发展完善与之配套的多层次资本市场，不断创新体制机制、创新金融产品和服务模式。通过首发融资、信贷融资、股权融资等多项渠道，对战略新兴产业的支持不断加大，建设了合肥国家新一代人工智能创新发展试验区，培育了工业互联网平台，推进“中国声谷”扩园增量，实施“人工智能+”等应用示范工程。以国元证券为代表的本地券商，借助清晰的战略规划及深耕当地多年的资源积累，在此过程中提供了强而有力的专业支持和服务支撑。

二、新时代资本市场的健康发展，高水平对外开放必不可少

新时代的资本市场，是具有深度和广度的大市场，更是机遇开放的大市场。目前，我国的资本市场正在不断以更多方式实现“引进来”和“走出去”。多年的改革与发展，我国资本市场制度体系不断完善和优化，注册制稳步推进、北交所成立、期货期权交易市场落成与现货良性互动，整个市场体系、功能及环境都有了长足的进步。在此基础上，扩大高水平制度型开放有着坚实的基础保障，同时也是中国金融大门面向世界的现实需要。当下已在全国范围内放开了对证券公司、基金管理及期货行业的外资股比限制，从原来的沪港通、深港通发展到与境外证券交易所互联互通阶段，例如英国、瑞士和德国等市场；多个重要的国际指数已将A股收入其中并且其权重也在持续上升，为了更加方便国际投资者开展资产配置，香港市场推出了A股指数期货合约。市场基础制度、法治与生态环境和市场体系，是实现高水平开放发展的根本保障。

“引进”方面，作为市场规模全球排名第二的国内市

场，上市公司总市值已近80万亿元，不断吸引众多外资流入国内，市场服务、定价投资水平进一步提升，市场韧性及活力持续强化。而“引进来”的具体内容，不仅将外资资金引入，充裕国内资本市场的流动性，增加外资在A股流通市值的占比，丰富资本来源的多元化和多样性；更是持续优化中国营商环境，外资金融机构的驻点，提供了众多近距离借鉴学习国际金融机构先进投资理念、出色风险管理经验和多元投资策略的机会。在引导价值投资理念，优化投资者结构，进一步提升市场信心同时，也加速了我国资本市场国际化进程，提升了国内资本市场成熟度。

“走出”方面，QDII制度（“特許国内机构投资者”制度）作为各类资产管理机构配置境外资产的重要渠道，为国内机构和个人投资者进行全球资产配置提供了便捷路径，为境内机构拓展国际化业务提供了众多机遇。2018年以来，QDII基金管理规模在迅速扩大，于2022年第二季度末，QDII基金规模已经超过3000亿元，其投资范围也从传统二级市场逐步扩展到债券市场、REITs基金及商品期货等其他类别的多种资产，涉足美、欧、日、印度等多元市场。

但资本市场对外开放不是一蹴而就，更不能一放了之，还需重视监管能力建设，优化治理体系，提高自身治理能力。资本市场在中国式现代化的过程中，离不开高质量的对外开放，但也应兼顾开放与安全。中国式现代化需要资本市场以发展的思维坚持高水平的对外扩大，借助“引进”与“走出”两手齐抓，促进跨境资本双向流动，促进国际收支平衡。在推动市场、产品和机构全方位开放的同时，资本市场的开放与发展也会不断生成新的风险，管理这些风险，需要不断引进新的科学与技术，加强金融监管，加强监管与其他安全管理机制协调配合。只有健全和完善金融风险的防范、预警和处置机制，才能维护好金融安全稳定，遵守监管规则，防范流动性、操作性等方面风险。

三、新时代资本市场的健康发展，本质在于坚守“中国特色”

新时代的资本市场健康发展，一方面，需要持续保持资本市场自身创新动力，培育科创实体健康成长；另一方面，需要以发展的思维坚持高水平的制度型开放，重视资本市场发展的对外兼容开放；但更重要的本质在于，需坚定“中国特色”这一发展方向。只有具有中国特色的资本市场发展之路，发挥中国特色金融力量的发展之路，才能真正为中国式现代化的实现，贡献全部力量。

中国特色，重在党的领导，党的领导是建设中国特色现代资本市场的根本保障。回顾中国特色资本市场发展，中国特色资本市场与中国特色社会主义道路的探索，具有高度的伴生性。自新民主主义革命时期已然萌芽，在社会主义革命和建设时期形成巩固和发展，在改革开放和社会主义现代化建设时期形成多元化金融体系，在新时代进一步深化改革，取得金融赋能实体、多层次资本市场建设、注册制等改革等一系列重大成就。十一届三中全会的时点，也是中国特色资本市场进入广泛和深入的变革的重要节点，随后发展不断迈上新台阶，取得瞩目的发展成果。进入新发展阶段，中国特色资本市场也将在新发展理念和新发展格局的

要求指导下，引导市场主体，资源要素向更有效的方向进行配置，同时兼顾“实体为本、人民至上、上层驱动与新进式改革道路”等基本原则。在实现高质量发展的过程中，既要遵循资本市场运行的普遍规律，更符合中国特色资本市场的内涵特征。

中国特色，重视“符合中国国情”。中国式的资本市场发展一路走来，在遵循市场经济的一般性原则外，做出了大量的实践探索，形成了适应中国经济战略转型需要的发展模式。这一模式在大陆法系的基础架构上，实现了顺应科技创新要求的众多市场化改革。近年来，中国特色资本市场探索过程中，资本市场持续稳定健康发展，能更好发挥资本配置方面的功能，直接融资效果显著，全面深化改革的步伐快速稳健，随着注册制改革进一步深化，不仅设立了北交所，科创板和创业板块的改革创新也进一步发展。上市公司作为中国经济发展的中坚力量，其群体规模也在发展壮大中，并向着“打造一个规范、透明、开放、有活力、有韧性的资本市场”的战略目标稳步前行。我国的资本市场逐渐走出了一条既适应市场经济的一般性原则，又适应我国国情的改革发展道路。

新时代的资本市场，是遵循市场经济发展规律的中国式现代化发展过程。高质量发展，作为一种新的发展理念，宏观上可以更好地满足人民需求；中观上有助于经济结构、产业结构、区域结构及消费结构进一步优化；微观上生产者以更高效充分的生产方式形成满足人民需求的产品和服务。高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务，而建设高标准市场体系可以更好地保护各类市场主体，强化竞争性政策的基础地位，逐渐形成风清气正、高效公平的市场环境，从而激发市场主体创新发展的内在动力，于根本上实现质量、效率和动力的创新型变革，更好推动高质量发展。中国式现代化新道路，实现了“中华民族”“社会主义”及“现代化”三个核心性要素的有机融合，而实现高质量发展，则中国式现代化的本质要求之一。

落脚当下，与发达国家的成熟资本市场相比，我国的资本市场在投资环境、投资者构成、上市公司股权结构、股市供求关系等多方面还有较大差距，总体上来看仍处于初级发展阶段。因此，应该借鉴国际上的先进经验，同时根据我国的综合国情和行情，逐步建立并完善既符合市场发展规律又具有中国特色的资本市场，进一步增强资本市场体系的适应性和发展性。通过摒弃直接融资与间接融资非此即彼的“两分法”，创造性解决如何构建有效支持实体经济的体制机制，如何完善金融支持创新的金融体系，如何围绕创新链和产业链打造资金链，形成金融、科技和产业良性循环和三角互动的三大问题，才能从微观到宏观，充分实现资本市场助力市场主体的价值创造，打通经济循环中的堵点、卡点，使要素资源在生产、分配、流通和消费的各个环节畅通无阻，充分发挥市场“看不见的手”的作用，提升国内市场的效率和供给质量，为构建新发展格局，进一步引导资金、产能有序流动，促进资本作为生产要素的积极作用，促进实体经济发展效率与效能的进一步提升，提供最充分的持续动能与支持保证。