



金融信息采编

COMPILATION OF FINANCIAL NEWS

2024 年第 63 期总第 1193 期

合肥兴泰金融控股集团 金融研究所

咨询电话：0551—63753813

服务邮箱：xtresearch@xtkg.com

公司网站：http://www.xtkg.com/

联系地址：安徽省合肥市政务区
祁门路 1688 号兴泰金融广场 2602

2024 年 8 月 23 日 星期五

更多精彩 敬请关注
兴泰季微信公众号



宏观经济	1
中办国办出台完善市场准入制度意见	1
能源重点领域将实施大规模设备更新	1
7 月商品服务消费稳步增长	1
美联储会议纪要显示预计 9 月份开始降息	2
韩中人民与经济同行促进会成立	2
货币市场	3
人民币连续 9 个月位居全球第四大支付货币	3
人民银行开展 3593 亿元逆回购操作	3
监管动态	3
网下打新规则迎大改	3
互联网保险业务进一步规范	4
金融行业	4
拟提高保险资金投资创业投资基金比例	4
全国首只未来产业债成功发行	4
重点产业	5
汽车以旧换新政策调整，补贴提高	5
内地企业应用人工智能正在提速	5
地方创新	5
哈尔滨：国内最大智算中心月底投用	5
江苏：加快构建先进计算产业链工作体系	6
深度分析	6
地方“收储”加速，可能的影响？	6

宏观经济

中办国办出台完善市场准入制度意见

8月21日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于完善市场准入制度的意见》对外发布。这份《意见》是中央层面首次专门就市场准入制度建设出台的政策文件。《意见》提出，要完善市场准入负面清单管理模式，科学确定市场准入规则，合理设定市场禁入和许可准入事项，明确市场准入管理措施调整程序，加强内外资准入政策协同联动，有序放宽服务业准入限制，优化新业态新领域市场准入环境，加大放宽市场准入试点力度。中国国际经济交流中心副理事长王一鸣表示，完善市场准入制度的核心是解决公平准入问题，要求经济管理部门按照负面清单管理模式实行流程再造，工作重心从事前审批转向事中事后监管，这对提升政务信息共享和跨领域跨层级监管能力建设提出更高要求。

能源重点领域将实施大规模设备更新

8月21日，国家发展改革委、国家能源局联合出台《能源重点领域大规模设备更新实施方案》，其中提出到2027年，能源重点领域设备投资规模较2023年增长25%以上，重点推动实施煤电机组节能改造、供热改造和灵活性改造“三改联动”，输配电、风电、光伏、水电等领域实现设备更新和技术改造。推进风电和光伏设备更新和循环利用方面，实施方案鼓励并网运行超过15年或单台机组容量小于1.5兆瓦的风电场开展改造升级。鼓励单机容量大、技术先进的行业主流机型替代原有小容量风电机组，支持绿色低碳材料、新型高塔技术、节地型技术、高效率及智能化风电机组应用，提高单位土地面积的发电量，提升设备设施修旧利废水平，实现风能、土地和电网资源提质增效。推动老旧光伏电站光伏设备残余寿命评估技术研发，鼓励通过高效光伏组件、逆变器等关键发电设备更新，推进光伏组件回收处理与再利用技术发展。

7月商品服务消费稳步增长

8月22日，商务部消费促进司负责人谈2024年7月我国消费市场情况称，7月份，各级商务主管部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，深入开展“消费促进年”系列活动，加力推进消费品以旧换新，促进服务消费高质量发展，推动消费稳步增长。据国家统计局数据，当月社会消费品零售总额3.78万亿元，同比增长2.7%，增速较上月加快0.7个百分点；1-7月社会消费品零售总额27.37万亿元，同比增长3.5%。7月份，商品零售额3.34万亿元，同比增长2.7%，增速较上月加快1.2个百分点。部分升级类商品销售加快，限额以上单位体育娱乐用品、通讯器材零售额同比分别增长10.7%和12.7%，增速较上月分别加快12.2和9.8个百分点。服务零售额同比增长7.2%，增速比同期商品零售额快4.1个百分点。其中，餐饮收入3.06万亿元，同比增长7.1%；交通出行服务类、通讯信息服务类零售额保持两位数增长。

构建房地产发展新模式

8月23日，住房和城乡建设部部长倪虹表示，构建房地产发展新模式。概括为四个方面：一是在理念上，深刻领会“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，建设适应人民群众新期待的好房子。二是在体系上，以政府为主满足刚性住房需求，以市场为主满足多样化改善性住房需求。三是在制度上，改革完善房地产开发、交易和使用制度，为房地产转型发展夯实制度基础。四是在要素配置上，建立“人、房、地、钱”要素联动新机制。当前，房地产市场供求关系发生重大变化，市场仍处在调整期，随着各项政策的实施，市场出现了积极的变化。从我国城镇化发展进程看，从人民群众对好房子的新期待看，房地产市场还是有很大潜力和空间。

美联储会议纪要显示预计9月份开始降息

8月21日，美联储公布联邦公开市场委员会（FOMC）7月30日至31日的会议纪要，美联储决定7月仍放缓加息步伐，将联邦基金利率目标区间继续维持在5.25%至5.50%之间。根据会议纪要中的预测，美联储9月将首次降息，今年晚些时候至少还会再降息一次，明年将进一步放松货币政策。美国的经济活动继续稳步增长，就业增长有所放缓，失业率有所上升但仍处于低位，通货膨胀在过去一年有所缓解，但仍处于高位。此外，与会者们认为，近几个月来，美国在实现2%通胀目标方面取得了一些进展，实现就业和通胀目标的风险继续趋于平衡，但是经济前景尚不确定。

韩中人民与经济同行促进会成立

8月22日，中韩人民与经济同行促进会在首尔举行成立仪式。中国驻韩国大使馆临时代办方坤在致辞中表示，建交32年来，中韩各领域交流合作取得丰硕成果，充分证明携手同行是双方唯一正确选择。当前，中韩关系正处于改善发展的关键阶段。希望双方共同努力，推动中韩战略合作伙伴关系行稳致远、走深走实，更好造福两国人民。韩国国会议长禹元植在视频致辞中说，希望韩中人民与经济同行促进会成为共同探讨两国当前经济挑战和机遇、探索务实合作方案的重要平台，为两国经济合作翻开新的一页。韩中人民与经济同行促进会作为在韩国国会注册登记的韩国民间团体，旨在增进两国经济文化合作、促进相互投资、扩大企业间交流。

日本核心CPI同比连涨35个月

8月23日，日本总务省公布的数据显示，7月日本去除生鲜食品后的核心消费价格指数（CPI）同比上升2.7%至108.3，连续35个月同比上升，且涨幅连续3个月扩大。由于日本政府取消电力燃气费补贴，能源价格上涨成为推升CPI的主要原因。其中电费同比上涨22.3%，城市燃气费上涨10.8%，推动能源价格同比上涨12.0%，大幅超过6月的7.7%，对CPI涨幅的贡献达到0.9个百分点。报告还显示，7月食品价格同比上涨2.9%，较上月回落0.7个百分点，其中点心、外出用餐、肉类、水果对CPI涨幅的贡献达到或超过0.1个百分点。此外，文化娱乐服务费、汽车相关费用、国外旅行费等价格上涨对CPI贡献也较大。



货币市场

人民币连续9个月位居全球第四大支付货币

8月22日,环球银行金融电信协会(Swift)发布的人民币月度报告和数据统计显示,今年7月,在基于金额统计的全球支付货币排名中,人民币保持全球第四大最活跃货币的位置,占比4.74%。这是人民币全球支付排名连续第9个月维持全球第四位。与6月相比,人民币支付金额总体增加了13.37%,同时所有货币支付金额总体增加了10.29%。中国银行研究院高级研究员赵雪情说,未来一段时期,要继续稳慎扎实推进人民币国际化,可进一步完善人民币跨境使用政策体系,进一步提高金融市场开放和准入程度,提高人民币金融资产流动性,完善离岸流动性供给机制,深化货币合作,在双边本币结算、货币互换方面发挥人民币积极作用,把握能源转型与支付变革机遇,为人民币国际化增添新内涵。

人民银行开展3593亿元逆回购操作

8月22日,人民银行公告称,为维护银行体系流动性合理充裕,人民银行以固定利率、数量招标方式开展了3593亿元7天期逆回购操作,操作利率为1.70%。由于今日有5777亿元逆回购到期,公开市场实现净回笼2184亿元。昨日,短端利率全线上行。上海银行间同业拆放利率(Shibor)隔夜上行1个基点,报1.722%。7天Shibor上行4.7个基点,报1.808%。从回购利率表现看,DR007加权平均利率上升至1.8229%,高于政策利率水平。上交所1天国债逆回购利率(GC001)上升至1.887%。建行金融市场部认为,随着起税期走款结束,税期因素对资金面影响趋弱。本周政府债净融资额2063亿元,较前一周大幅减少4399亿元。本周逆回购单周到期量创逾半年新高,如后续央行大额净回笼资金,资金利率中枢回落幅度或将收窄。

监管动态

网下打新规则迎大改

为深入贯彻落实新“国九条”和中国证监会“科创板八条”的部署要求,不断强化网下投资者自律管理,中国证券业协会近期起草形成《关于修改〈首次公开发行股票网下投资者管理规则〉的决定(征求意见稿)》。据悉,截至8月22日,中国证券业协会已开始征求行业意见。此次对《网下投资者管理规则》的修改涉及30条,其中修订22条、新增6条、删除2条。总体来看,此次修改的重点在于强化网下投资者的专业性、优化注册条件、做好与科创板新股市值配售制度的衔接、强化投资者适当性管理和行为管理等多个方面。

互联网保险业务进一步规范

近日，国家金融监督管理总局财险司向各金融监管局、各保险公司、各保险专业中介机构下发《关于进一步规范互联网保险业务有关事项的提示函》(下称《提示函》)。《提示函》称，近期，媒体报道某互联网自媒体通过业务资质及人员执业登记“挂靠”违规宣传、销售互联网保险产品，对保险消费者造成困惑和误导。为进一步落实《互联网保险业务监管办法》，规范互联网保险业务发展，强化互联网保险营销宣传管理，确保互联网保险销售流程依法合规，切实维护保险消费者合法权益，现提示有关事项。《提示函》明确提出，要依法合规开展互联网保险业务、严格规范互联网保险营销宣传活动、严厉打击机构和人员无资质“挂靠”行为、坚决杜绝违规销售非保险金融产品行为、紧压实互联网保险业务管理主体责任、持续加强互联网保险业务监管。

金融行业

拟提高保险资金投资创业投资基金比例

8月21日，国家金融监督管理总局法规司司长王胜邦在发布会表示，强化监管引领，促进银行保险机构加大对科技企业的投入，着力培养耐心资本和长期资本。下一步，将认真落实好党的二十届三中全会精神，以改革的精神进一步推动科技金融的政策走深走实，在科技创新活跃地区设立知识产权金融生态综合试验区，为企业提供多元化金融支持，研究以金融资产投资公司平台，扩大股权投资试点范围。研究提高保险资金投资创业投资基金比例。支持保险公司投资，鼓励更多的保险资金作为长期资本、耐心资本，投入到科技领域里，也支持理财公司等金融机构依法依规参与科技金融服务。

全国首只未来产业债成功发行

据安徽证监局8月22日消息，安徽证监局认真落实中央经济工作会议关于加快培育发展未来产业决策部署，积极引导支持辖区符合条件的企业发行未来产业债，加大对通用智能、量子科技、空天信息、先进材料等未来产业企业的融资支持力度。近日，推动辖区芜湖远大创业投资有限公司在上海证券交易所成功发行全国首只未来产业债，募集资金8.9亿，用于支持新型显示、合成生物、新型能源等未来产业，切实服务前沿科技，助力培育壮大新质生产力。

重点产业

汽车以旧换新政策调整，补贴提高

8月22日，商务部召开新闻发布会，今年4月底，商务部、财政部等7部门印发了《汽车以旧换新补贴实施细则》，对汽车报废更新给予直达消费者的补贴支持。相



关政策实施3个多月来,成效逐步显现,特别是近两个月以来,补贴申请量快速增长。近期,为进一步扩大政策效果,顺应各方呼吁,党中央、国务院决定拿出超长期特别国债资金加力支持消费品以旧换新。在汽车以旧换新方面,主要有以下政策调整:一是提高标准,补贴标准由报废更新新能源汽车补贴1万元、报废更新燃油车补贴7000元,分别提高到2万元和1.5万元。二是溯及过往,对符合条件的汽车报废更新补贴申请,全部按照新的补贴标准执行;已经发放的补贴,也会补齐差额部分。三是优化流程,会同相关部门优化补贴申请审核、资金发放流程,努力让消费者尽快拿到补贴。在开展汽车报废更新的同时,商务部还将指导各地用好用足中央加力支持资金,合理制定出台汽车置换更新补贴政策,持续扩大汽车以旧换新政策成效。

内地企业应用人工智能正在提速

8月21日,澳洲会计师公会(CPA Australia)最新调查结果显示,应用人工智能的中国内地企业比例在过去三年中稳健增长。同时,预计未来12个月将增加AI应用的中国内地企业比例亦大幅增长,近半数(48%)受访中国内地会计和财务专业人士预计,所在企业未来12个月将增加AI应用,较去年同期比例(20%)增长一倍以上。澳洲会计师公会《2024年商业科技应用调查》显示,44%的中国内地受访者表示所在企业过去12个月内增加了对于技术的投资或升级。当被问及未来12个月的技术应用意愿时,81%的中国内地受访者预计所在企业未来12个月将增加技术应用,AI(48%)成为首选、数据分析和可视化软件(43%)以及商业智能软件(37%)紧随其后。

地方创新

哈尔滨：国内最大智算中心月底投用

8月21日,哈尔滨市科技局在中国移动智算中心(哈尔滨)节点举行“算力启航”算力需求对接会。据悉,中国移动智算中心(哈尔滨)节点超万卡智算集群将于8月30日正式投用,这标志着哈尔滨的“算力”跻身国内人工智能研发一线城市。中国移动黑龙江公司为落实中国移动“AI+”行动,打造基于国产生态体系,落地技术领先的国内最大的超万卡智算集群,在哈尔滨智算中心共计部署1.8万张AI加速卡。集群建设完成后,具有单集群算力规模最大,国产化网络设备组网规模最大,融合分级存储规模最大,国内智能融合分级存储规模最大的特点,可实现集群故障的分钟级定界定位,可提供算力6.6EFLOPS,为万亿级模型训练提供高效、稳定的算力底座。

江苏：加快构建先进计算产业链工作体系

据江苏省政府网8月22日消息,由江苏省工信厅、省通信管理局联合指导,省算力联盟主办的先进计算产业发展研讨会日前在昆山举行。会上,昆山计算中心、南京大学、中国电信天翼云、苏州实验室等单位的专家学者分别就先进算力发展新趋势和先进算力赋能人工智能的应用创新案例进行分享,就进一步发挥算力产业链价值、有效推进“东数西算”战略等主题进行探讨。省工信厅副厅长长池宇表示,下一步,将加快构建先进计算产业链工作体系,组织产业创新协同攻关和产业链对接活动,为链主

企业与大院大所、高等院校等各类科研机构的合作牵线搭桥，加快创新成果产业化，推动全省先进计算产业高质量发展。

深度分析

地方“收储”加速，可能的影响？

赵伟（中国首席经济学家论坛理事，
申万宏源证券首席经济学家）
来源：首席经济学家论坛

近期，深圳、南京等地宣布开展“收储”工作，“收储”城市扩围至一线、核心二线城市。地方“收储”若进一步加力提速，对地产新模式发展可能产生哪些影响？本文系统分析，供参考。

一、当前地方“收储”的模式与机制？

5月以来，地方“收储”工作加速推进，多个地区出台“收储”相关政策，通过转化为保障房、租赁机构收购、以及拆迁安置等模式收购存量住房。梳理各地不同机制，可大致分为“租赁机构收购模式”、“转化保障房模式”、“拆迁安置模式”三类。“租赁机构收购模式”为市场化租赁机构向开发商收购存量商品房，用于增加租赁住房房源等；“转化保障房模式”为地方政府组织地方国企向开发商或居民收购存量新建商品房或二手房，用作租赁型保障房或配售型保障房等；“拆迁安置模式”则为城中村改造等涉及拆迁安置项目，通过购买存量商品房代替拆迁安置房建设。

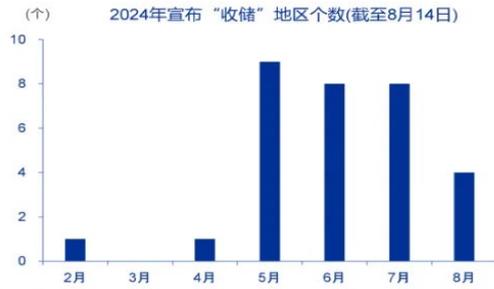
表 1：当前地方收购存量房的三种模式

类型	时间	地区	主要内容
租赁机构收购	2024/2/20	重庆	重庆嘉寓房屋租赁公司、重庆建渝住房租赁基金共收购 7 个项目，合计 4207 套房源，集中在轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、院（医院）区等“一点四区”人口聚集区...
	2024/5/9		(重庆嘉寓房屋租赁公司)为贯彻落实重庆市人民政府关于开展租赁住房贷款支持计划试点工作要求，增加保租房及长租房供给，现面向全市征集市场化批量收购商品房用于租赁住房房源
	2024/5/28	广州	鼓励规模化租赁机构收购存量商品住房。
	2024/5/6	武汉	组织金融机构提供长期低息贷款，支持符合条件的企业收购置换购房家庭的自有住房，用于市场化租赁住房、保障性租赁住房和拆迁安置住房等。
转化保障房	2024/6/24	青岛	支持国有平台公司发挥“区位广、项目多、房源充足”优势，参与“以旧换新”活动，将收购的存量房源用作市场化租赁住房、保障性租赁住房等用途。对于收购的相对零散的房源，可用于市场化租赁。
	2024/4/1	郑州	通过国有保障房运营公司收购一部分区域位置、教育等产业配套优越的二手住房，丰富保障性租赁住房供应...郑州城市发展集团有限公司收购二手住房...全年计划完成 5000 套。
	2024/5/14	杭州临安	经临安区人民政府研究决定，在临安区范围内收购一批商品住房用作公共租赁住房...房源以整幢作为基本收购单位，同时单套建筑面积不超过 70 m ² ...本次收购房源面积原则上不超过 10000 平方米，现房或一年内具备交付条件的期房...
	2024/6/2	苏州	坚持“以需定购”，组织地方国有企业以合理价格收购部分存量商品住房用作保障性住房。
拆迁安置	2024/8/7	深圳	深圳市安居集团有限公司所属企业拟开展收购商品房用作保障性住房工作。现向深圳市域征集商品房用作保障性住房项目。
	2024/5/9	云南楚雄州	有序引导重大工程搬迁人口、生态搬迁人口、地质灾害点搬迁人口等向城镇集中安置。大力推动货币化安置、房票安置等多元化安置方式，采取“以购代建”方式采购商品房源作为安置房源。
	2024/5/15	云南大理州	城市更新、城中村改造等项目除改建地段或就近地段可提供存量房屋进行房屋产权调换的，优先采取市场购买安置...
	2024/5/30	广州增城	广州市增城区新塘镇发布《关于广州（新塘）至汕尾铁路项目（新塘段）征集符合条件商品性安置房源的公告》，提及拟采用购买市场化商品房作为该项目安置房源，并向社会征集符合条件的住宅房源（房企）。

资料来源：地区政府网站、住建局等，申万宏源研究

“租赁机构收购模式”以重庆最为典型。年初在央行租赁住房贷款支持计划下，重庆地方国有租赁企业就已收购4207套存量商品房转为租赁房，收购项目的资金来源为重庆建渝住房租赁基金，配套资金则源于租赁住房贷款支持计划相关贷款。其后，在4月政治局会议政策指引下，重庆国有租赁企业于5月上旬再度发布公告，向房企批量征收存量房以增加长租房等供给。

图 1：5月起，多地推出“收储”政策



资料来源：各地政府网站、住建局等，申万宏源研究

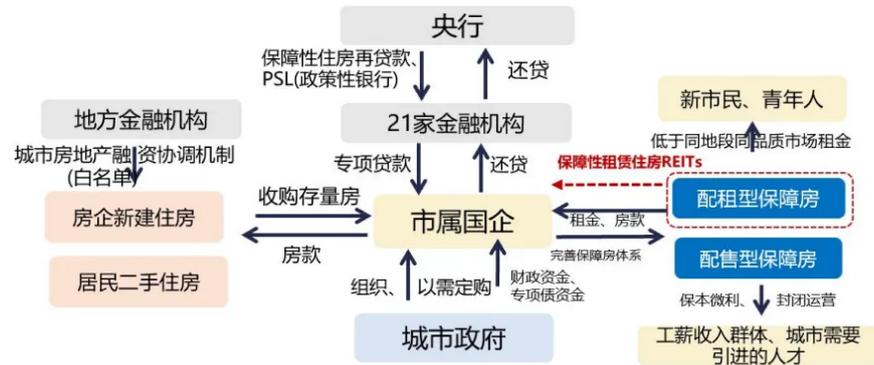
图 2：“租赁机构收购模式”示意图



资料来源：相关部门网站，申万宏源研究

“转化保障房模式”中，以杭州临安区为例，其2024年拟收购一万平米用作公共租赁住房。配售型保障房的资金来源主要是地方财政、企业（国企城投）自筹、国开行开发贷款、地方专项债以及中央财政以奖代补专项资金、中央预算内固定资产投资补助资金等。

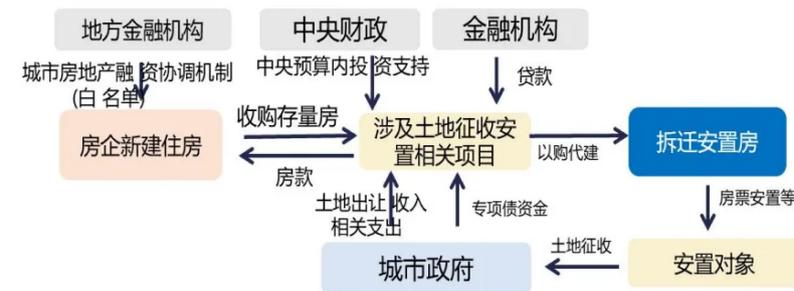
图 3：“转化保障房模式”示意图



资料来源：相关部门网站，申万宏源研究

“拆迁安置模式”已在广州率先落地。广州市增城区新塘镇发布《关于广州（新塘）至汕尾铁路项目（新塘段）征集符合条件商品性安置房源报名的公告》，提及拟采用购买市场化商品房作为该项目安置房源，并向社会征集符合条件的住宅房源（房企）。

图 4：“拆迁安置模式”示意图



资料来源：相关部门网站，申万宏源研究

“收储”对象方面，当前多地“收储”细则显示，已建成未出售的现房，配套设施齐全的整栋商品房为重点征收对象。梳理已公布“收储”细则的地区样本，可以发现，已建成未出售的商品房即现房为主要收储对象，个别地区虽同时征收期房，但也要求满足“主体已封顶且一年内能够具备交付条件”，“由供应商出具保交付资金拼盘方案”等条件。具体的“收储”标准中，对基础设施、地理位置、交通便利、配套车位等亦有考量，同时普遍要求产权关系清晰，能够满足金融机构发放贷款条件等。

“收储”价格方面，由于保障房转化模式成为地方“收储”的主要方式，多地提出收储价格以同地段的保障性住房重置价格为参考。已公布“收储”细则的地区样本中，超七成地区选择转化为保障房的“收储”模式，同时其收购价格，通常以同地段保障性住房重置价格为参考上限。考虑到保障房重点向新市民或中低收入家庭配租或配售，部分地区限制征收房屋面积上限，配售型保障房面积上限多为120平方米，租赁型保障房面积上限多为70平方米。深圳、杭州临安区重点征收小户型用作保障房，惠州等低能级城市征收面积上限更高、多为120平方米。

表 2：部分地区“收储”要求（截至 8 月 14 日）

省份	城市	收购主体	预期 现房	配套 设施	交通 要求	地 段	车 位	产 权 清 晰	满足放 贷要求	整栋/ 整单 元	规模 (收购房源面积)
		深圳市安居集团									
	深圳	有限公司所属企业	√	√	√	√			√	优先	
广东	惠州	政府选定的国企	√	√	√	√	√	√	√	优先	
	江门	市、县两级国企	√	√	√	√	√	√	√	优先	
	佛山	/	√							优先	
	肇庆	/	√	√	√	√	√	√	√	优先	
	烟台	/	√	√	√		√			原则	
山东	潍坊	/	√	√	√	√	√	√	√	原则	
	聊城	/	√	√	√		√		√	优先	
		重庆嘉寓房屋租赁有限责任公司	√	√	√	√		√	√	必须	
重庆	重庆	重庆嘉寓房屋租赁公司、重庆建渝住房租赁基金	√	√	√	√					4207 套
		攀枝花	/	√	√		√	√	√	优先	
四川	泸州	国有企业	√	√	√		√	√	√	必须	
		杭州									原则上不超过 10000 平方米
浙江	市临安	/	√	√			√			必须	
		湖北									
	赤壁	专业化国有企业	√		√		√	√	√	优先	
	桂林	专业化国有企业	√	√	√		√	√	√	优先	
	南宁	市属国有企业	√	√	√		√	√	√	优先	
广西	防城港	/	√	√	√		√	√	√	优先	
		柳州	市属国有企业	√	√	√		√	√		
云南	临沧	/	√	√	√		√	√	√	优先	
		大连	/	√	√	√	√	√	√	优先	单个项目满足收购条件的房源要大于等于 100 套
辽宁	沈阳	市属国有企业	√	√	√		√	√	√	必须	单个项目房源数量不少于 100 套

资料来源：地区政府网站、住建局等，申万宏源研究

当前，部分地区已推出配售型保障房申请机制，出售价格为“保本微利”，回收价格考虑通胀、折旧等因素。3月以来，福州、杭州、西安等地陆续推出配售型保障房申请方案；配售价格均按照“保本微利”原则，多地提出按照基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润（例如不超过5%）核定；回购价格则在购房价款基础上通常考虑房屋折旧、房款利息等因素；可申请对象主要为无自有住房或人均面积较低的当地家庭及单身居民，部分地区优先面向收入困难群体。

表 3：部分地区配售型保障房配售要求

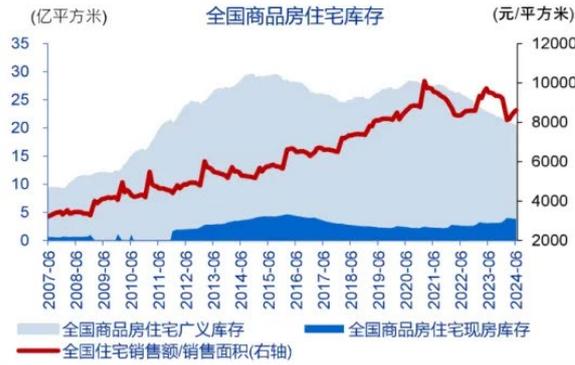
城市	日期	出售价格	回购价格	面向群体
福州	2024/3/15	项目按照“保本微利”原则确定配售价格，均价预估约为 5200-5400 元/平方米（含简装）	按照原购买价格结合住房折旧、房款利息确定	优先面向具有六城区户籍、住房和收入困难群体配售，剩余房源偏向在六城区稳定工作生活的住房困难的企业职工家庭配售。
杭州	2024/4/30	按照基本覆盖划拨土地成本和建安成本、加适度合理利润的原则核定	回购价格=保障性住房购买价格×(1-交付时至回购时的年数×2%+购买时年度至回购前一年度的杭州市区居民消费价格指数累计涨幅)	主申请人具有一定年限杭州市区（指上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区、临安区，下同）户籍。申请家庭一定年限内在市区无房。单身申请人需年满 30 周岁。市政府规定的其他条件。其他关于人才认定条件。
西安	2024/6/17	配售价格约为区域商品住房价格的 50%左右	按照退出时评估价格予以回购	主申请人为落户满三年的本市户籍居民；申请人及其家庭成员自有住房人均住房面积低于 17 平方米、全市范围内五年内无住房登记信息和住房交易记录；其他需满足的条件。已享受过政策性住房的申请家庭，满足以上条件之余，需按规定腾退政策性住房。
昆明	2024/6/25	根据项目土地划拨价格、建安成本、不超过 5%的利润等因素来定价	按照原购房款+利息-房屋折旧的原则进行核算	城镇户籍工薪收入群体，以及城市需要引进的人才等群体。对人才群体的申购不设户口限制。申购家庭须确定一名具备完全民事行为能力且符合申购条件的家庭成员为主申请人。单身人士申购的，须年满 18 周岁并具备完全民事行为能力。
郑州	2024/7/4	价格主要由土地价格、建安成本、不超过 5%的利润以及需核实核算的相关成本组成	回购价格 = (原购买价格) × [1 - (交付使用年限 × 1%)] + 房屋专项维修资金余额	主申请人应取得本市市区户籍 3 年以上；取得本市市区户籍不满 3 年的，须在本市市区连续缴纳养老保险 36 个月以上；主申请人及其家庭成员在本市市区范围内无自有住房，或家庭人均住房建筑面积不足 20 平方米。其他需满足的条件。对于已享受过房改房、经济适用房等政策性住房的家庭，需按规定腾退政策性住房...
广州	2024/7/10	售价按同地段普通商品房评估价一定比例确定	回购价格按照购房价格每年扣减 1%计算（不足 1 年按 1 年计算），回购后配售型保障房住房性质不变 回购的配售型保障性住房再次配售的价格按照届时测算的配售价格执行	申请人需有本市户籍、在本市无房且申购前 3 年内在本市无自有产权住房转移记录、未享受购房优惠政策、累计缴纳社保满 3 年，单身申请人须年满 30 周岁；申请人属于本科及以上学历，可以不受户籍和年龄限制，同时缩短社保年限。一个家庭只能拥有一套配售型保障性住房。同时符合户籍家庭申购条件和人才家庭申购条件的，可以按需选择申购。

资料来源：地方政府网站、住建局等，申万宏源研究

三、“收储”加速或如何影响地产链？

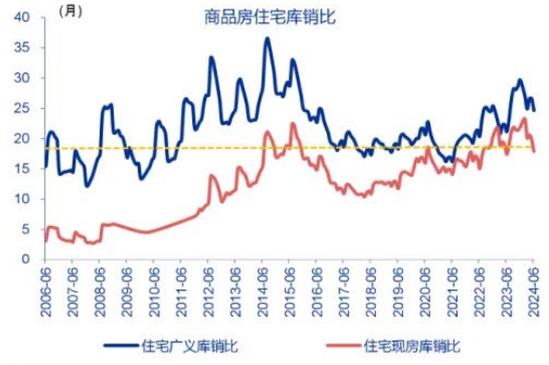
若地方“收储”政策力度加大、征收范围拓宽，或可缓解房企现金流压力，有利于“保交楼”推进。2024年6月，商品房住宅现房库存约为3.8亿平方米，期房库存约为16.3亿平方米，住宅现房库销比为17.9月，但住宅广义库销比仍达24.7月。若“收储”政策力度加大、征收范围拓宽至期房，要将商品房住宅广义库销比降至18个月，参考配售型保障房单位价格收购（以西安为参考，配售价格约为区域商品住房价格的50%左右），所需“收储”资金或在2.3万亿元左右。政策指引下，大规模“收储”或可一定程度缓解首付及按揭贷款下滑对地产开发投资资金的拖累，有利于复工竣工推进。

图 11: 全国商品房住宅库存及平均销售单价



资料来源: Wind, 申万宏源研究

图 12: 2024年6月住宅现房库销比降至18以下



资料来源: Wind, 申万宏源研究

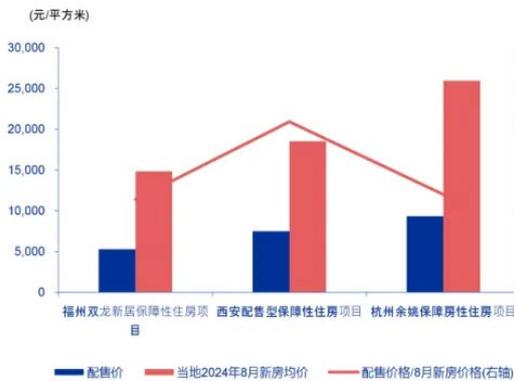
图 13: 2024年地方开发投资资金受首付及按揭贷款下滑拖累



资料来源: Wind, 申万宏源研究

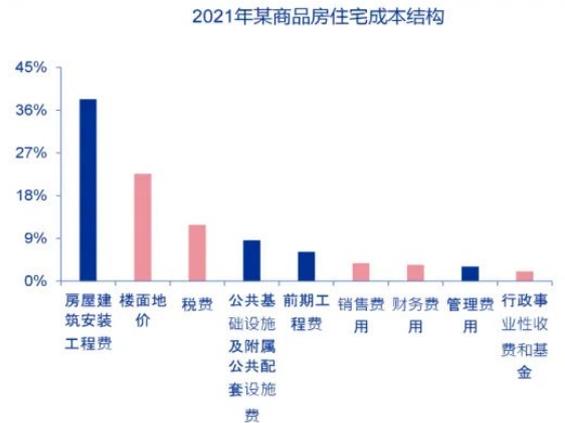
若“收储”价格明显低于地产项目投资成本，更大力度“收储”或主要有助于缓解房企债务压力。部分地区公布的配售型保障房申请方案显示，其配售单价为当地新建商品住宅（以2024年8月当地新建商品住宅均价为例）的40%及以下。拆分2021年某商品住宅项目成本结构，相比保障房建设的土地划拨、税收优惠、直接配售、融资支持等成本优势，商品住宅项目的楼面地价、销售费用、财务费用、行政事业收费及税费等成本或相对更高。若地方“收储”价格普遍以保障房重置成本为上限，更大力度“收储”支持或主要有助于缓解房企偿债压力。

图 14: 当前配售型保障房单价低于当地新房价格



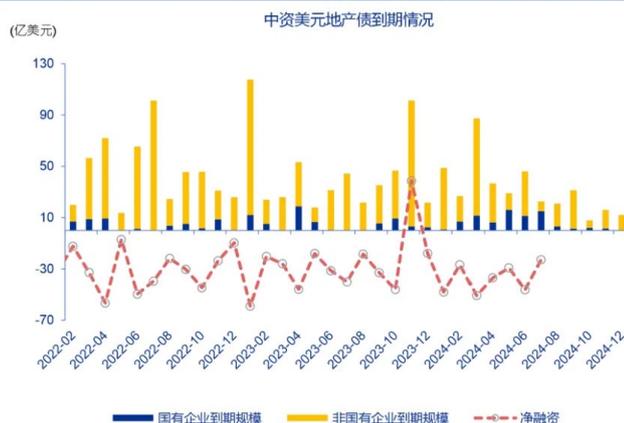
资料来源: 地方政府网站, 安客居, 申万宏源研究

图 15: 2021年某商品房住宅成本结构



资料来源: 地方政府网站, 申万宏源研究

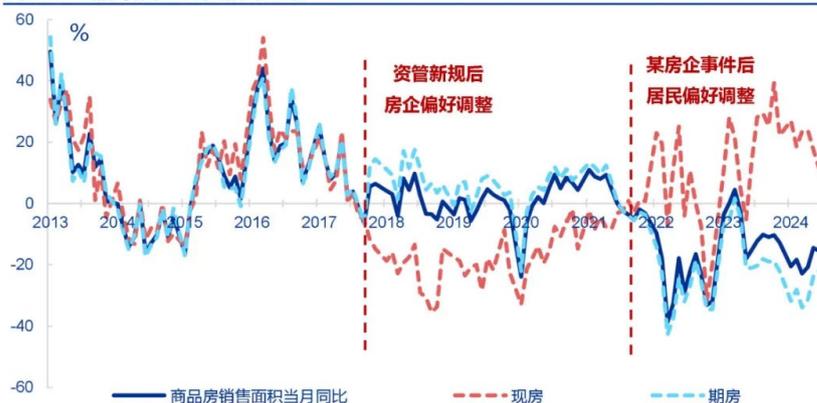
图 16: 2024 年非国有房企中资美元地产债到期规模较大



资料来源: 企业预警通, 申万宏源研究

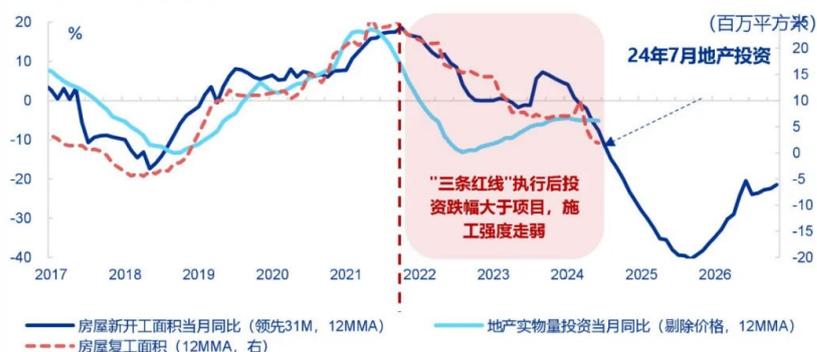
若转化为配售型保障房为后续主要地方“收储”模式，居民部分商品住宅购房需求或受影响、尤其是期房。2018年之前，地产投资由新房销售、新开工驱动，资管新规后，房企通过期房销售回款、同时放缓后续施工进度的方式融资，拉长施工周期，使得目前地产投资更多由存量房复工驱动。对于期房交付风险的担忧也是居民购房意愿修复较慢的原因之一。在此情境下，若重点征收现房，居民对期房需求或进一步下降。

图 17: 当前居民购房更偏好现房



资料来源: Wind, 申万宏源研究

图 18: 2024 年下半年地产新开工或将面临新一轮内生压力



资料来源: Wind, 申万宏源研究

免责声明

《金融信息采编》是合肥兴泰金融控股集团金融研究所推出的新闻综合类型的非盈利报告。内容以全球财经信息、国内财经要闻、行业热点聚焦和地方金融动态为主，并结合对信息的简要评述，发出“兴泰控股”的见解和声音，以打造有“地方金融”的新闻刊物为主要特色，旨在服务于地方金融发展的需要，为集团公司、各子公司和相关专业人士提供参考。

《金融信息采编》基于公开渠道和专业数据库资料搜集整理而成，但金融研究所对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。金融信息采编中的内容和意见仅供参考，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。兴泰控股集团金融研究所不对使用《金融信息采编》及其内容所引发的任何直接或间接损失负任何责任。

《金融信息采编》所列观点解释权归金融研究所所有。未经金融研究所事先书面许可，任何机构和个人均不得以任何形式翻版、复制、引用或转载。