

凡真财经 记录平凡生活中的真实财经故事

现房销售时代加速到来 一场房地产行业大变局正在发生

财闻联播

■ 财政部就《中华人民共和国地方附加税法(征求意见稿)》公开征求意见。《意见稿》提出,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 and 促进全国建设等情 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。

■ 财政部等三部 门发布《关于规范转让上市 公司限售股个人 所得税政策的公告》,个人转让上市 公司限售股取得的所得,按照“财产转让所得”,适用20%税率缴纳个人所得 税;纳税人按照限售股 实际转让收入与实际 成本计算出的应纳税 额,大于证券机构已扣 缴税额的,或者小于证 券机构已扣缴税额且 申请退税的,应当在转 让限售股次年6月30日 前,向主管税务机关提 供限售股成本原值等 相关资料并办理清算 申报,多退少补税款。

■ 标普全球评级 宣布,确认主动授予中 国的长期和短期外币 和本币主权信用评级 “A+”和“A-1”,长期评 级展望为稳定。财政 部表示,对标普维持中 国主权信用评级“A+”、展 望“稳定”的决定表示 欢迎。该结果充分肯定 中国宏观经济韧性、财 政运行稳健性和风险 防控有效性,体现了国 际市场对中国高质量 发展前景的信心。

■ 公募基金布局 创业板细分赛道正按 下“加速键”。8月28 日,距离上报仅三周时 间,16只创业板算力ETF 与创业板金融科技ETF 便火速获批。具体来 看,此次获批阵容涵盖 ETF头部公司。易方达 基金、华夏基金、嘉实 基金等10家基金管理 人获批创业板算力基 础设施ETF、华泰柏瑞 基金、景顺长城基金、 万家基金、东财基金、 长城基金、建信基金等 6家基金管理人获批 创业板金融科技ETF。

过去,对于购房者来说,买一套房,往往意味着先付首付、再等待两三年,甚至更长时间,才能真正拿到房子。

在这个漫长的等待期里,房子能否按时交付、最终交付的房子是否与当初承诺的一致,成为不少家庭购房时最现实的担忧。

如今,这套持续多年的商品房销售逻辑迎来重大改变。

“所见即所得”,现房销售加速推进

8月28日,住房和城乡建设部、自然资源部、金融监管总局联合印发《关于完善商品住房销售制度的通知》,从预售规则重塑、现房销售分步推进、定金监管创新、融资配套支持等方面,合力推动商品住房销售制度改革。《通知》明确,自政策施行之日起,新出让土地的商品住房项目,以及已出让土地但尚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;已经取得建设工程规划许可证的商品住房项目,则鼓励实行现房销售。对于继续实行预售的项目,政策进一步提高预售门槛。商品住房项目实行预售的,单体建筑应完成主体结构封顶,具体条件由各地根据 实际情况确定。此前已经取得建设工程规划许可证的项目,则按照原有政策执行。

《通知》提出各地要有力有序推行商品住房现房销售,实现“所见即所得”。对于新出让土地的商品住房项目和已出让土地但尚未取得建设工程规划许可证的项目,优先选择现房销售。这对于购房者而言,最大的变化是从“先交钱、后收房”逐步走向“所见即所得”;对于房企而言,则意味着资金回笼周期被拉长,开发和融资模式需要重构。

与此同时,预售资金监管、现房销售定金监管、主银行制、开发贷款期限延长以及“空房即交证”等配套政策同步落地,一套围绕房地产新发展模式的制度框架正在加速成形,对购房者、房企和房地产行业均将产生深远影响。

建立开发贷款主办银行制度,房贷期限延长至40年

8月28日,中国人民银行、国家金融监督管理总局联合印发《关于改革完善房地产信贷管理推动加快构建房地产新发展模式的意见》(以下简称《意见》)。《意见》围绕房地产开发、建设、销售、运营全生命周期的信贷需求,明确商品住房、保障性住房、租赁住房、商业地产等细分领域的贷款品种,加强各品种间的衔接,统筹规划贷款对象、期限、用途、抵押率等核心要素,构建全面覆盖、有序衔接的房地产信贷产品体系。

中国人民银行有关部门负责人在答记者问时表示,为更好满足房地产合理信贷需求,《意见》重点对开发贷款和个人住房贷款两项核心制度进行了优化。

一是建立开发贷款主办银行制度,提升房地产行业转型发展的金融服务能力。《意见》明确,单个房地产项目对应一家主办银行,单独或牵头银团发放开发贷款。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,预售项目最长5年,现房销售项目最长7年,商业地产项目最长7年,首次还本日期原则上应在项目竣工备案后。

二是加强个人住房贷款与开发贷款的衔接。《意见》明确,个人住房贷款应通过受托支付方式发放。购房人所购新建住房实行现房销售的,受托支付至项目公司在主办银行开立的资金账户;实行预售的,受托支付至项目预售资金监管账户。

三是为适应经济社会发展需要,《意见》将个人住房贷款期限由最长30年延长至最长40年,给予借贷双方更大灵活度,具体期限由购房人与商业银行协商确定。对于存量个人住房贷款借款人阶段性失去收入来源导致还款困难的,银行业金融机构可按市场化、法治化原则与借款人自主协商,灵活采取合理延后还款时间、贷款展期、延迟还本等方式调整还款计划。

“五箭齐发”,构建适配房地产新发展模式的融资制度

8月28日,国家金融监督管理总局会同相关部门改革完善房地产融资制度,印发了《商品住房开发贷款管理办法(试行)》《个人住房贷款管理办法(试行)》《商业地产贷款管理办法(试行)》《城市更新项目贷款管理办法(试行)》《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行)》。

相关办法全面落实房地产新发展模式各项要求,立足房地产市场形势和未来发展方向,坚持以项目为中心、主办银行制、资金封闭管理,指导银行业金融机构按市场化、法治化原则做好房地产金融服务,实现对房地产开发、建设、销售、运营等全周期金融支持。

《商品住房开发贷款管理办法(试行)》充分借鉴“白名单”机制经验做法,对不同所有制项目一视同仁,满足商品住房开发项目合理融资需求。

《个人住房贷款管理办法(试行)》合理调整贷款发放时点,适当优化收入偿债比上限要求,延长贷款期限上限,既维护购房人合法权益,又更好地满足居民刚性和改善性住房需求。

《商业地产贷款管理办法(试行)》明确了商业地产开发、购买和运营等阶段的贷款要求,支持商业地产市场平稳健康发展。

《城市更新项目贷款管理办法(试行)》指导银行业金融机构增强金融服务城市更新的精准性、适配性和有效性,助力高质量推进城市更新。

《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行)》坚持服务实体经济、风险可控和落实投资者适当性管理等原则,通过明确展业

规则、强化专业能力建设、加强投资者保护等要求,促进信托公司更好发挥自身特色优势开展房地产领域信托业务。

下一步,金融监管总局将会同相关部门指导银行业金融机构落实好相关办法,提供与房地产发展新模式相适应的金融支持和服务,推动房地产高质量发展。

证监会支持上市房企合理融资

为贯彻落实党中央、国务院关于加快构建房地产新发展模式、推动房地产高质量发展的重大决策部署,加快构建与房地产新发展模式相匹配的资本市场服务体系,服务住房品质提升和企业转型发展,促进金融与房地产良性循环,中国证监会制定了《关于资本市场支持构建房地产新发展模式的意见》(以下简称《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,稳步推进商业不动产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,畅通多元化退出渠道,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。

下一步,中国证监会将组织抓好《意见》落地落实工作,坚持发展与规范并重,充分发挥资本市场功能作用,积极支持房地产开发企业融资用于符合政策要求的房地产项目,优化房地产证券发行人监管,着力防范化解房地产领域涉资本市场风险,更好服务加快构建房地产新发展模式,推动房地产行业高质量发展。

A股点评

短期维持震荡格局

截至8月28日15时,上证指数报3952.18点,当日下跌0.11%,当周涨幅为1.2%;深成指报13953.07点,当日下跌0.68%,当周跌幅为1%;创业板指数报3434.4点,当日下跌1.41%,当周跌幅为3.42%。

当周A股市场呈现震荡分化,先抑后扬再回落的局面,成交额维持在1.8万亿元至2.1万亿元区间。受半年报集中披露、美债长端收益率高位、海外政策扰动多重因素影响,成长赛道出现阶段性回调,资金明显高低切换,后半周随着业绩落地、风险情绪缓和,科技板块迎来修复反弹,但周五再度冲高回落,市场整体以结构性行情为主。

国家统计局发布2026年1—7月工业企业利润数据。数据显示,1—7月,规模以上工业企业利润保持较快增长,制造业利润同比增长18.8%。具体看,电子相关行业利润高速增长,高技术制造业引领作用明显。电子相关行业中,1—7月,以算力芯片、存储芯片为代表的集成电路行业利润同比增长18.5倍,对全部电子行业利润增长贡献率超过八成。高技术制造业中,1—7月,光纤制造、光缆制造、通信系统设备制造行业利润分别增长468.4%、62.6%、55.0%。

机构调研是A股市场打通信息交互、发掘上市公司投资价值的重要渠道。据证券时报数据宝统计,8月以来,有200多家A股公司获得外资机构调研。与7月相比,外资机构调研更加集中于医药生物、电力设备、计算机等行业。根据万得数据,8月以来,近1100家外资机构调研A股,数量较7月增长近40%。从行业看,6个行业有

期货点评

棉花明显提振

当周期货市场,商品期货有涨有跌。具体来看,沥青、沪锌、橡胶、菜粕、黄豆二号、豆粕涨幅领先,脱胶纸、燃油、动力煤、菜油、黄豆一号、沪锡、鸡蛋等跌幅居前。金融期货方面,IF周线收阴线,IH周线、IC周线、IM周线收有头有脚的阳线,实体不大。国债期货方面,五年债周线、十年债周线、三十年债周线均收有头有脚的阴线,实体很小。

受美棉期价大涨提振,郑棉期价也往上走,内外盘联动走强,市场看多氛围浓厚,现货价格也同步上涨,期现联动特征明显。专业人士表示,此轮上涨核心驱动力来自外盘的强势表现。美国棉区持续遭遇高温干旱天气,作物生长状况远不及往年。USDA最新数据显示,当前美棉优良率仅为37%,远低于去年同期的54%,减产预期强烈。需求端,新年度美棉出口签约表现亮眼,海外采购需求稳步释放,进一步夯实了供需偏紧的格局。在美元走弱与厄尔尼诺带来的产区天气扰动共同作用下,美棉价格获得较强支撑。国内方面,新疆主产区出现阶段性高温,导致局部棉田出现落花落铃情况,新棉单产下调预期升温。同时,“金九银十”传统消费旺季临近,下游纺企开机负荷企稳回升,秋冬订单逐步落地,原料补库预期升温,储备棉轮出成交活跃,市场情绪得到明显提振。展望后市,当前棉价高位运行,仍需警惕多重潜在风险。需求端存在不确定性,目前下游纺织订单以短单、小单为

10家以上A股公司获得外资机构调研,其中医药生物、电力设备、计算机、汽车、建筑材料5个行业的调研热度明显提升。

长江证券义乌营业部的看法是,行业板块方面,具备防御属性的煤炭板块近期持续走出明显趋势,上涨逻辑主要来自供需两端持续偏紧,国内产地供给收缩叠加进口蒙煤边际收紧,大商所焦煤主力合约创近两年新高,8月以来累计涨超30%,机构认为随着“金九银十”旺季临近下游刚需改善预期增强,煤价有望维持高位,上海能源半年报显示营收同比增长27.21%、净利润同比增长38.02%,业绩兑现进一步夯实了板块的上涨基础。

粮食与种业板块三重共振表现突出,国证粮食指数周累计涨幅约9.4%,国家气候中心确认2026年已进入厄尔尼诺状态并预计秋冬季可能形成一次历史级强事件,全球粮食供给端不确定性被重新定价,叠加粮食安全战略高度持续提升,种业振兴与耕地保护政策持续获金融资源倾斜、2026年上半年相关农业贷款投放同比高增,板块中期配置价值凸显。

当前市场正处于中报密集披露期的业绩验证窗口,外部扰动与内部结构调整交织,指数缺乏持续上攻的合力,短期维持震荡再平衡格局,配置上景气+红利的红铃策略仍具性价比,一方面以银行、煤炭、交运等红利资产做防守底仓,另一方面逢低分批布局有业绩兑现能力的科技硬件、半导体国产替代及涨价链方向。

特约记者 杨庆文

让认知链接财富
让财富创造生活

本版未署名文章由凡真工作室主笔

本版观点仅供参考不构成投资建议

分类信息

结婚启事、生日祝福

结婚周年纪念（金婚、银婚等）

升学、乔迁祝贺，可加微信办理

服务热线：85381058

地址：义乌市融媒体中心一楼服务大厅（江东东路33号）

温馨提示：本栏目信息仅供参考

义乌数字电视

广电华数云宽带

服务热线：96371

佳人有约®婚介交友

本地红娘实名制一对一牵线

女未婚 95年 165cm 本科 编制老师 父母经商 家境优越

女未婚 01年 168cm 本科 经商 家有房产 店面 摊位多处

女未婚 99年 166cm 硕士 经商父母办厂 家有重资产店面高层

女离异 83年 162cm 本科 国际商贸城经商 名下房产店铺多间

男未婚 00年 178cm 本科 国际商贸城城区 有套间重资产摊位

男未婚 98年 175cm 本科 公务员父母经商城区有套间别墅厂房店面

男未婚 01年 185m 本科 本地经商家有别墅套间别墅店面多间

男离异 65年 175cm 经商已退休家有重资产 店铺 高收入 非市 家境优越

http://www.jryy520.cn/(免费注册)

缘分热线：15058572298

微信号：未婚15058572298

离婚15058572298

地址：江东南路158号二楼

「金昱」良缘义线牵

❤ 报名通道开启 ❤

想邂逅心动缘分？想掌握高效交友技巧？

关注【义乌交通广播】视频号！

扫码报名

报名链接

义乌交通广播视频号

扫码报名，锁定你的缘分席位

速戳关注，让脱单快人一步！

现场发布的为准

最终以彩票中心

以下彩票公告

珍爱生命 谨防溺水

中国体育彩票浙江省20连5第26231期开奖公告		
开奖日期:2026年8月22日 本期全国销售金额:20987454元		
本期销售金额:142020元		
本期开奖号码:03 06 14 19 20		
本期出球顺序:20 14 06 03 19		
本期中奖情况		
奖级	本地中奖注数	单注奖金(元)
一等奖	2	15682
二等奖	300	50
三等奖	4645	5
0.00元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2026年10月28日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。		

中国体育彩票排列5第26231期开奖公告		
开奖日期:2026年8月22日 本期全国销售金额:20987454元		
本期销售金额:91240元		
本期中奖情况		
奖级	中奖注数(注)	单注奖金(元)
一等奖	72	100000
合计	72	720000
8534548 16元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2026年10月21日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。		
中国体育彩票排列3(浙江省)第26231期开奖公告		
开奖日期:2026年8月29日		
本期全国销售金额:44871308元		
本省(区、市)销售金额:3194912元		
本期开奖号码:1 8		
本期中奖情况		
投注方式	全国中奖注数(注)	本地中奖注数(注)
直选	15266	1184
组选3	0	0
组选6	6662	4996
51528721.84元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2026年10月28日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。		

中国体育彩票超级大乐透第26098期开奖公告		
开奖日期:2026年8月29日 本期全国销售金额:315878206元		
本期销售金额:2118091807元		
本期出球顺序:21 19 09 18 07		
本期开奖号码:07 09 18 19 21		
本期中奖情况		
奖级	中奖注数(注)	单注奖金(元)
一等奖	15	5050505
二等奖	6	4004040
三等奖	211	46996
四等奖	63	37597
五等奖	28918	300
六等奖	98873	150
七等奖	1101594	15
合计	9912887	5
706544163.92元奖金滚入下期奖池。本期兑奖截止日为2026年10月28日,逾期作弃奖处理。本信息若有误以公证数据为准。		