

宏观专题研究报告

证券研究报告

# 政策月报第 2 期

宏观经济组  
 分析师：赵伟（执业 S1130521120002） zhaow@gjzq.com.cn  
 联系人：侯倩楠 houqiannan@gjzq.com.cn

## 稳地产，政策的金九银十

7 月份政治局会议定调“房地产市场供求关系发生重大变化”后，央、地各类地产优化政策频出。本文详细梳理近期稳地产政策脉络及效果，可供参考。

### 一、为适应房地产供需关系的重大改变，各地因地制宜加快优化地产政策

2023 年年初以来，地产行业持续低迷，在地产销售、房企拿地、土地财政等方面均有体现；为了适应地产供需关系发生的重大改变，7 月份政治局会议及之后的国常会均提出适时调整优化房地产政策等；8 月，央行、财政部、住建部等多部门相继推动“认房不认贷”、住房信贷优化、降低存量房贷利率、住房换购税收优惠等政策落地。

9 月地方地产优化政策密集出台，涉及取消限购、优化限购限贷、优化限价等多方面。9 月，一线城市继“认房不认贷”后，推出公积金政策优化、非核心区域限购放松等政策；其中，上海调整购买存量住房最长贷款年限；广州市放开部分地区限购；深圳市提高住房公积金租房提取额度等。

二、三线城市地产政策优化调整更为频繁，涉及优化住房信贷，降低购房门槛、降低二手房交易成本等方面。首套房政策方面，9 月各地政策调整聚焦住房信贷优化、调整限购政策、提供购房补贴等方面；同时，多地也针对二套房购买作出调整，涉及降低二套房首付比例、优化二套房认定标准等方面。

### 二、政策优化对居民购房信心预期等有所提振，但对销售等影响尚未显现

金九银十，地产政策频出对居民购房信心带来一定提振。中指调查数据显示，稳地产政策持续加码下，9 月居民购房信心有所改善；一线及核心二线城市 9 月购房信心指数较 8 月分别增长 3 个、1 个百分点；购房信心改善主要体现在看房意愿提升，中指调查数据显示，2023 年国庆期间有看房计划占比达 44%、较 2022 年同期提升 4 个百分点。

从销售数据来看，当前地产政策优化的影响主要体现为，供给端的二手房挂牌量增长，需求端的高能级城市地产需求边际改善。9 月二手房挂牌量指数提升超一个百分点，而价格指数延续下滑，或指向整体需求回暖仍需时间。新房销售来看，一线城市新房销售改善较为明显，但广州、深圳供求比延续提升或指向缓解住宅供给压力仍需时间。

销售端未见明显回暖下，地产政策优化对房企拿地的影响亦有待观察。9 月，100 大中城市土地市场未见改善，土地流拍率仍处高位、约 16%，高于 2021 年 12% 的平均水平，成交土地溢价率与 8 月基本持平近 4%、较 2021 年的 13.6% 下滑约 10 个百分点。

### 三、城中村改造等落地或对地产投资形成补充，规模及资金来源等仍需观测

除了地产政策优化，4 月政治局会议以来，政策亦推动城中村改造等项目持续推进落地，或对地产投资形成一定补充。4 月政治局会议首提“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”后，7 月政治局会议进一步强调“积极推动城中村改造”；7 月以来，住建部、央行等多部委表示从建设主体、金融、土地要素多方面推动城中村改造加快落地。

城中村改造、旧改和棚改均属于城市更新的范畴，但三者的实施范围、改造模式和资金来源等方面存在较大差异。实施范围方面，当前城中村改造聚焦于超大特大城市；改造模式方面，城中村改造在防止“大拆大建”前提下，可分为符合条件的实施拆除新建，经常性整治提升，以及介于两者之间的实施拆整结合三类改造模式。

中性情景下，城中村改造项目年度投资在 5000 亿元左右，低于 2015-2019 年棚改项目年均 1.5 万亿元的投资规模。据七普及 2021 年发布的城中村改造项目防止大拆大建规定，中性情景下城中村改造项目年度投资额在 4000-6000 亿元；且相比棚改项目有专项债及国开行资金支持，城中村改造项目鼓励多渠道筹措资金，资金来源亦需重点跟踪。

**风险提示：**政策落地或不及预期，数据统计存在误差或遗漏。

## 内容目录

1、政策月报：稳地产，政策的金九银十	3
1.1、为适应房地产供需关系的重大改变，各地因地制宜加快优化地产政策	3
1.2、政策端的持续放松对房价预期等有所提振，但对需求影响仍待观察	5
1.3、城中村改造等或对地产投资形成补充，规模及资金来源需重点观测	7
2、政策跟踪	10
2.1、中央政策会议跟踪	10
2.2、近期重要文章及会议	11
2.3、各类文件和法规	12
风险提示	15

## 图表目录

图表 1：2023 年年初以来，地产销售、投资仍处低迷	3
图表 2：土地市场交易持续下滑拖累地方土地出让收入	3
图表 3：7 月政治局会议指引下，地产政策优化落地	3
图表 4：2023 年 9 月，地方地产政策放松政策密集出台	4
图表 5：2023 年 9 月，四大一线城市持续优化地产政策	4
图表 6：2023 年 9 月，二三线城市多方面调整优化房地产政策	5
图表 7：2023 年 9 月一线与核心二线购房信心边际改善	6
图表 8：2023 年国庆期间居民购房意愿改善	6
图表 9：地产政策优化促进二手房供给增长	6
图表 10：2023 年 9 月全国二手房成交面积有所回暖	6
图表 11：2023 年 9 月一线新房成交面积边际改善	6
图表 12：2023 年 9 月广深商品住宅供求比仍处高位	6
图表 13：100 大中城市土地成交面积尚未明显增长	7
图表 14：土地市溢价率仍处较低水平	7
图表 15：2023 年以来政策持续推动城中村改造落地	7
图表 16：近期各部门从多方面支持城中村改造	7
图表 17：棚改、旧改、城中村改造三类模式的区别	8
图表 18：城中村改造年度投资测算	8
图表 19：21 个超大特大城市城中村改造投资总额测算	8
图表 20：部分城中村改造项目案例	9
图表 21：城中村改造年度投资测算	9
图表 22：城中村改造资金模式可分为政府或市场运作	9
图表 23：棚改项目资金主由 PSL 及专项债支持	9
图表 24：近期重要文章及会议	12
图表 25：近期各类文件和法规	14

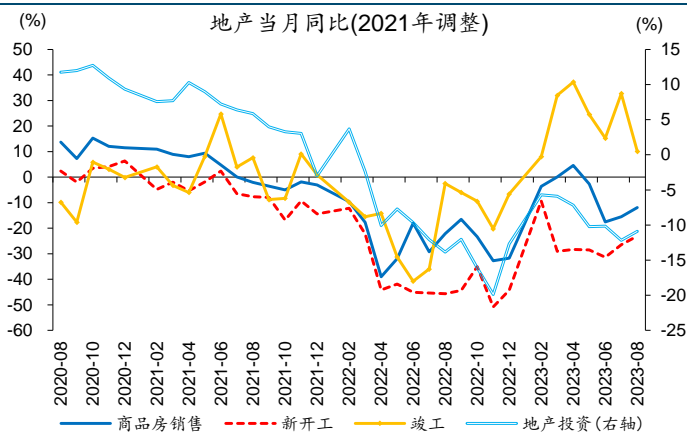
## 1、政策月报：稳地产，政策的金九银十

7 月份政治局会议定调“房地产市场供求关系发生重大变化”后，央、地各类地产优化政策频出。本文详细梳理近期稳地产政策脉络及效果，可供参考。

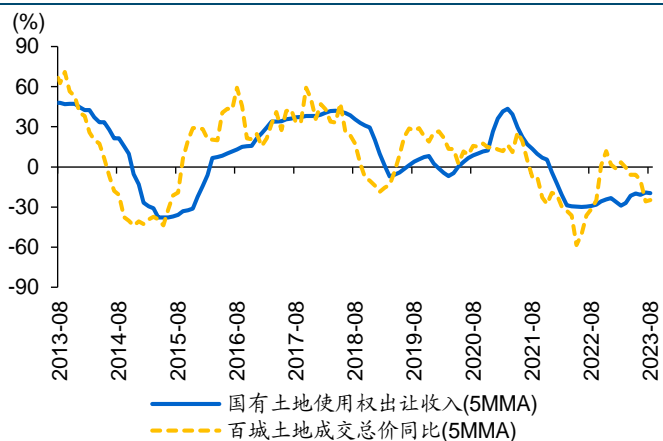
### 1.1、为适应房地产供需关系的重大改变，各地因地制宜加快优化地产政策

2023 年年初以来，地产行业持续低迷，在地产销售、房企拿地、土地财政等方面均有体现。为了适应地产供需关系发生的重大改变，7 月份政治局会议及之后的国常会均提出适时调整优化房地产政策、更好满足居民住房需求；8 月，央行、财政部、住建部等多部门相继推动“认房不认贷”、住房信贷政策优化、降低存量房贷利率、住房换购税收优惠等政策落地。

图表1：2023 年年初以来，地产销售、投资仍处低迷



图表2：土地市场交易持续下滑拖累地方土地出让收入



来源：Wind、国金证券研究所

来源：Wind、国金证券研究所

图表3：7 月政治局会议指引下，地产政策优化落地

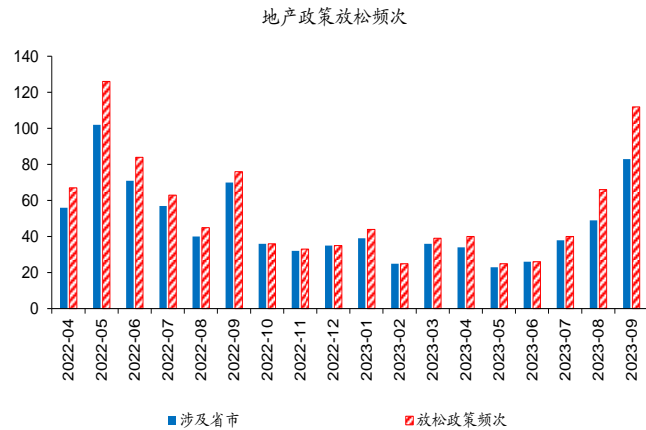
部门	日期	文件/会议	相关内容
中共中央政治局	2023/7/24	政治局会议	适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，积极推动城中村改造和平急两用公共基础设施建设。
国务院	2023/7/31	国务院常务会议	强调要调整优化房地产政策，根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措，加快研究构建房地产业新发展模式。
央行	2023/8/1	2023 年下半年工作会议	支持房地产市场平稳健康发展...因城施策精准实施差别化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求
央行	2023/8/3	金融支持民营企业发展座谈会	潘功胜要求，金融机构要精准实施差别化住房信贷政策，满足民营房地产企业合理融资需求，促进房地产行业平稳健康发展。
住建部、央行、金管局	2023/8/25	《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》	推动落实“认房不认贷”政策。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。纳入“一城一策”工具箱。
财政部、税务局、住建部	2023/8/25	《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》	自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。
证监会	2023/8/27	《证监会统筹一二级市场平衡优化 IPO、再融资监管安排》	房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制。
央行、金管局	2023/8/31	《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》	对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例统一为不低于 30%。

来源：中国政府网站、各部门网站、国金证券研究所

9 月份地方地产优化政策密集出台，涉及取消限购、优化限购、优化限贷、取消限售、优化限价等方面。一线城市继“认房不认贷”后，持续出台公积金政策优化、非核心区域限购放松等政策；其中，上海调整购买存量住房最长贷款年限；广州市降低首套房贷款利率并放开部分地区限购；深圳市提高住房公积金租房提取额度并再次调整优化

个人住房贷款利率下限。

图表4: 2023年9月, 地方房地产政策放松政策密集出台



来源: CRIC、国金证券研究所

图表5: 2023年9月, 四大一线城市持续优化地产政策

地市	政策	日期	政策核心
北京市	认房不认贷	2023/9/1	执行“认房不认贷”
	海淀区解除部分二手房指导价限制	2023/9/8	2021年海淀区为抑制学区房热度而出台“二手房指导价”, 号召中介不再挂牌高于指导价房源。目前, 海淀区29个小区的二手房交易指导参考价已取消。
上海市	认房不认贷	2023/9/1	执行“认房不认贷”
	调整购买存量住房最长贷款年限	2023/9/8	所购存量住房房龄为6(含)至20年之间的, 住房公积金最长贷款期限从原来的不超过“35减房龄”的计算规则调整为不超过30年; 所购存量住房房龄为20(含)至35年之间的, 住房公积金最长贷款期限从原来的不超过15年调整为不超过“50减房龄”
广州市	认房不认贷	2023/8/30	执行“认房不认贷”
	降低首套房贷款利率	2023/9/8	广州买二套房首付比例最低达到四成。此前这种情况的首付比例为五成(普通商品住房)或七成(非普通商品住房)。购买二套房最低首付比例降为四成, 这一政策超出市场预期。首套房利率由LPR下降至LPR-10BP, 底线下调10BP。二套房利率由LPR+60BP下降至LPR+30BP, 底线下调30BP。
	优化住房供给、增值免税年限	2023/9/20	1、放开本地单身(离异)2套限制 2、外地户籍社保由5年降至2年 3、从化、增城、番禺、花都等区取消限购 4、增值免税年限 从5年调整为2年
深圳市	认房不认贷	2023/8/30	执行“认房不认贷”
	提高住房公积金租房提取额度	2023/9/15	职工本人及其家庭成员在本市无商品住房、政策性住房和保障性住房, 每月最高可按月申请提取当月应缴存额的80%提取; 新市民或者青年人职工每月最高可按月申请提取当月应缴存额提取。
	调整优化个人住房贷款利率下限	2023/9/28	首套房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减10个基点, 二套房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)加30个基点。

来源: 地市政府网站、国金证券研究所

二、三线城市地产政策优化调整更为频繁, 涉及优化住房信贷, 降低购房门槛、降低二手房交易成本等方面政策。首套房政策优化方面, 9月地方政策调整聚焦于住房信贷优化、调整限购政策、提供购房补贴等方面。截至10月上旬, 全国已有超50个省市执行首套房“认房不认贷”政策; 武汉、福州、厦门等陆续下调首付比例; 成都、苏州等优化调整购买首套房的资格; 南京等12个二线城市全面取消限购政策, 天津等城市收窄限购区域, 苏州等放松面积段限购。此外, 多地也针对二套房购买作出调整, 涉及降低二套房首付比例、优化二套房认定标准等方面。

图表6: 2023年9月, 二三线城市多方面调整优化房地产政策

房产套数	政策类型	具体类型	地市	日期	政策核心	
首套房	住房信贷优化	认房不认贷	长沙市	2023/9/1	执行认房不认贷	
			厦门市	2023/9/1	执行认房不认贷	
			成都市	2023/9/1	执行认房不认贷	
			苏州市	2023/9/2	执行认房不认贷	
		调整首付比例、利率	武汉市	2023/9/14	武汉二环内限购区域首套房首付比例最低降至二成, 二套房首付比例降至三成。	
			厦门市	2023/9/18	降低四区首套房、二套房首付比例分别至20%、30%	
	公积金贷款优化	福州市	2023/9/26	购144平方米以下首套自住住房, 公积金贷款首付最低20%。		
		长春市	2023/9/15	最高贷款额度90万元 多子女家庭可上浮30%		
		合肥市	2023/10/8	购买居住类绿色建筑, 最高可贷额度上浮20%。二手房贷款年限延长。还贷提取次数放宽至每月一次。		
		苏州市	2023/9/28	使用住房公积金贷款购买家庭首套或第二套自住住房, 借款人及共同借款人中有两人(含)以上共同参与计算可贷额度的, 贷款最高限额上升为110万元。		
		限购政策	购房资格认定优化	成都市	2023/9/1	《成都市人才分类目录》中A、B、C、D、E、F类人才在蓉工作并取得人才安居资格后, 可不受户籍、社保缴纳时间限制在该市购买商品住房或二手住房。其中, A、B、C、D、E类人才购房还可不受住房限购区域限制。
				苏州市	2023/9/8	对于购买120平方米及以上商品房不再进行购房资格审核
西安市	2023/9/25		西安市户籍居民家庭购买首套、第2套住房取消落户时间限制; 非本市户籍居民家庭须持有本市有效期内居住证, 且在购房之日前6个月在本市连续缴纳社保或个人所得税, 可购买首套住房。			
核心区限购放松	沈阳市	2023/9/4	取消二环内限购政策, 取消住房销售限制年限规定			
	大连市	2023/9/7	中山区、西岗区、沙河口区购买商品住房的限购政策解除, 居民家庭在大连购买商品住房的, 不再受住房总套数限制。			
	宁波市	2023/9/28	通知明确支持居民家庭的刚性和改善型购房需求, 停止执行限购政策规定。房屋出售方面, 自10月1日起办理不动产登记的商品住房(包括新建商品住房和二手住房), 停止执行住房上市交易限制年限规定。			
购房补贴	人才购房补贴	嘉兴市	2023/9/7	对用人单位引进的各类人才给予购房补贴 最高45万元/人		
		东莞市	2023/9/11	特级人才购房补贴从最高250万元提至最高1000万元		
		南京市	2023/9/19	面向战略科技领军人才攀登工程的顶尖人才, 可给予300万元安家补贴和1000元-2000万元资金支持, 综合资助最高1亿元; 面对高层次创新创业人才汇聚工程的人才, 可给予100万元-200万元资金支持; 在企业工作的博士可给予2000元/月、硕士800元/月、学士600元/月租房补贴等。		
	税费优惠	重庆市	2023/9/20	根据新的政策, 从今年9月20日开始, 上述“三无”人员来重庆主城区九区购买的首套普通住房, 不用再交房价0.5%的房产税。		
		兰州市	2023/9/9	自2022年10月1日至2025年12月31日, 对出售自有住房并在现住房出售后1年内, 在兰州市重新购买住房的纳税人, 对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。		
二套房	住房信贷优化	首付比例、利率优化	郑州市	2023/9/12	二套房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于30%	
			武汉市	2023/9/14	调整后, 二环内限购区域也和不限购区域一样, 首套房比例最低降至二成, 二套房最低三成。	
		厦门市	2023/9/18	住房信贷政策调整, 降低四区首套房、二套房首付比例分别至20%、30%		
		福州市	2023/9/26	福州市鼓楼、晋安、台江、仓山、马尾区宣布降低首付比例和二套利率的政策调整。五区的二套房贷款利率由4.8%(LPR+60基点)降至4.5%(LPR+30基点)。同时, 非五区的二套房贷款利率也由4.8%(LPR+60基点)降至4.4%(LPR+20基点)。		
	公积金贷款优化	厦门市	2023/9/18	符合条件的个人住房公积金贷款的住房套数认定、最低首付比例、首套及第二套利率, 对照商业性个人住房贷款政策认定; 阶段性(期限为一年)上浮住房公积金贷款流动性调节系数至1		
		苏州市	2023/9/28	购买第二套房, 首付比例最低30%, 可贷额度是余额*10倍。(之前是二次使用公积金, 首付比例50%, 可贷额度*10倍。现在不看一次还是二次使用, 只要是用于买二套房, 都按照首付30%+余额*10倍政策)		
	限购政策	认定标准优化	武汉市	2023/9/19	生育多子女家庭在购房贷款时, 购买的第二套住房认定为首套住房	

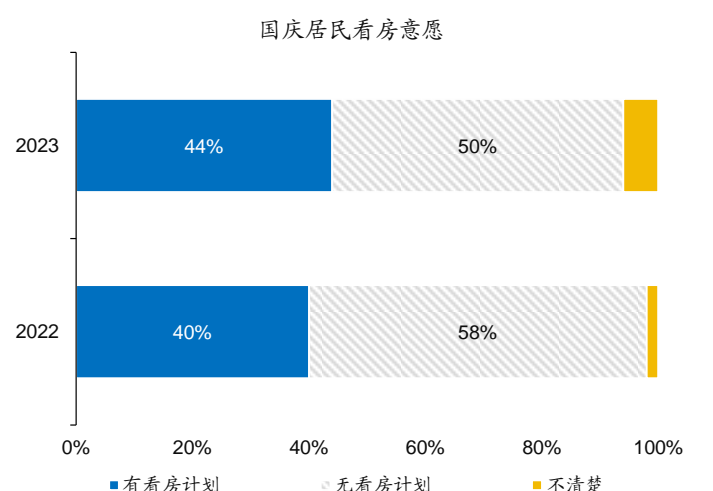
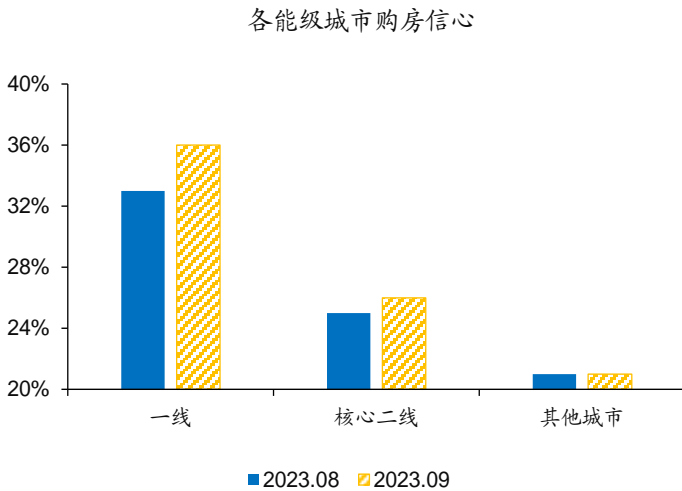
来源: 地市政府网站、国金证券研究所

## 1.2、政策端的持续放松对房价预期等有所提振, 但对需求影响仍待观察

金九银十, 地产政策频出对居民购房信心带来一定提振, 主要体现于对房价看涨预期及购房意愿的提升。中指调查数据显示, 稳地产政策持续加码下, 9月居民购房信心有所改善; 一线及核心二线城市居民购房信心提升较为明显, 9月购房信心指数较8月分别增长3个百分点、1个百分点。但当前购房信心的改善主要体现于看房意愿提升, 中指调查数据显示, 2023年国庆期间有看房计划的占比达44%、相较2022年同期提升4个百分点。

图表7: 2023年9月一线与核心二线购房信心边际改善

图表8: 2023年国庆期间居民购房意愿改善



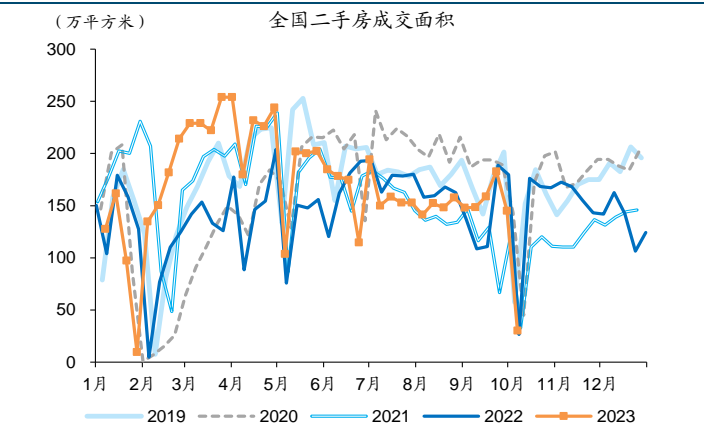
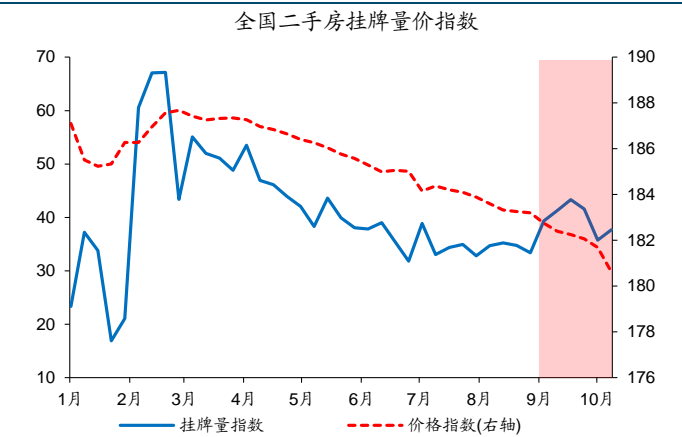
来源: 中指调查、国金证券研究所

来源: 中指调查、国金证券研究所

从销售数据来看,当前地产政策优化的影响主要体现为,供给端的二手房挂牌量增长,需求端的一线、二线核心等高能级城市地产需求边际改善。各地“认房不认贷”等政策落地更有助于提振改善型住房需求;置换需求的增长首先体现为9月二手房挂牌量指数较8月提升超1个百分点,而价格指数延续下滑,或指向整体需求回暖仍需时间。分城市能级来看,30大中城市中,一线城市新房销售改善最为明显、9月销售面积已超2019、2020年同期水平;但从商品住宅供求比来看,9月广州、深圳商品住宅供求比延续提升,指向一线城市商品住宅供给压力亦值得继续关注。

图表9: 地产政策优化促进二手房供给增长

图表10: 2023年9月全国二手房成交面积有所回暖

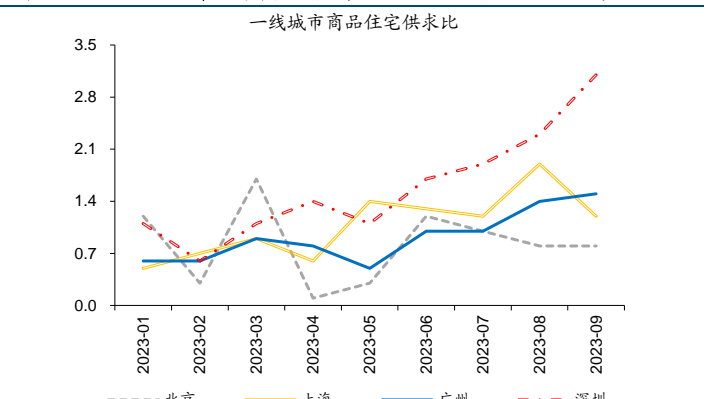
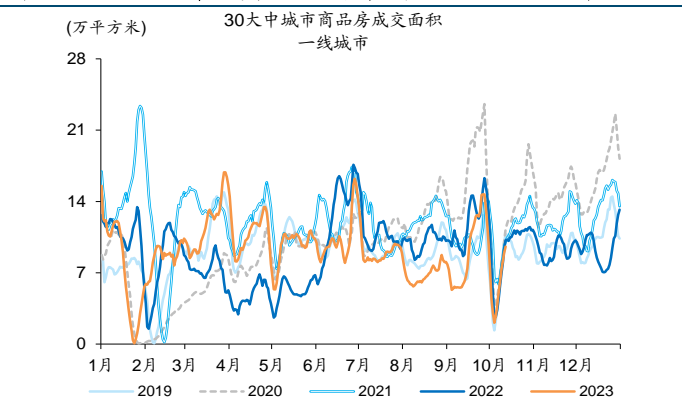


来源: Wind、国金证券研究所

来源: Wind、国金证券研究所

图表11: 2023年9月一线新房成交面积边际改善

图表12: 2023年9月广深商品住宅供求比仍处高位

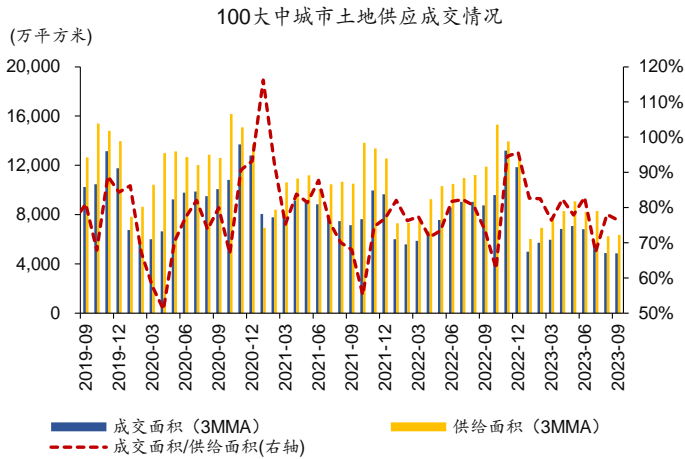


来源: Wind、国金证券研究所

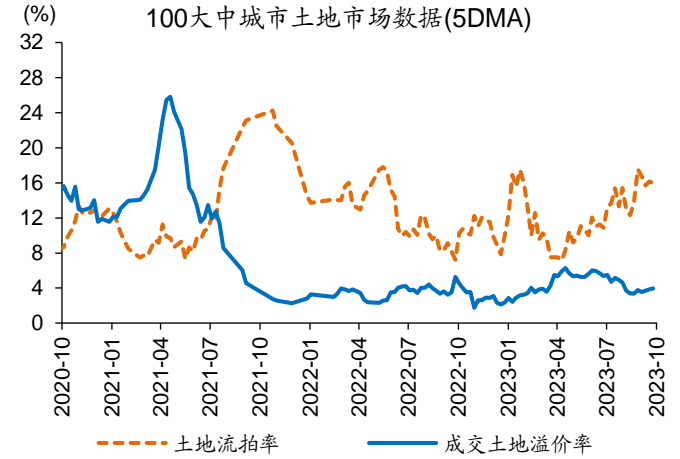
来源: CRIC、国金证券研究所

销售端未见明显回暖下，地产政策优化对房企投资、拿地的影响亦尚未显现，土地市场成交延续低迷。9月，100大中城市土地成交、供给面积均处历史低位，且从土地成交供给比例仍为75%左右；从土地流拍率及溢价率来看，9月100大中城市土地流拍率仍处高位、约16%、高于2021年12%的平均水平，成交土地溢价率与8月基本持平近4%、较2021年的13.6%下滑约10个百分点。

图表13: 100大中城市土地成交面积尚未明显增长



图表14: 土地市溢价率仍处较低水平



来源: Wind、国金证券研究所

来源: Wind、国金证券研究所

### 1.3、城中村改造等对地产投资形成补充，规模及资金来源需重点观测

除了地产政策优化，4月政治局会议以来，政策亦推动城中村改造等项目加快落地，或对地产投资形成一定补充。中央层面，2023年4月政治局会议首提“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”，7月政治局会议进一步强调“积极推动城中村改造”；部委层面，7月以来，住建部、央行、自然资源部等多部委表示从建设主体、金融、土地要素多方面推动城中村改造项目加快落地。

图表15: 2023年以来政策持续推动城中村改造落地

日期	文件/会议	主要内容
2023年4月28日	政治局会议	在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。
2023年7月21日	《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》	要坚持城市人民政府负主体责任，多渠道筹措改造资金，统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，鼓励和支持民间资本参与。
2023年7月24日	政治局会议	要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。
2023年7月28日	在超大特大城市积极稳步推进城中村改造工作部署电视电话会议	采取拆除新建、整治提升、拆整结合等不同方式分类改造。实行改造资金和规划指标全市统筹、土地资源区域统筹，促进资金综合平衡、动态平衡。必须实行净地出让。坚持以市场化为主导、多种业态并举的开发运营方式。建设好配套公共基础设施，做好历史文化传承保护。

来源: 中国政府网站、国金证券研究所

图表16: 近期各部门从多方面支持城中村改造

类型	部门	日期	文件/会议	主要内容
建设主体	住建部	2023年7月28日	企业座谈会	希望建筑企业和房地产企业积极参与保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，促进企业转型升级和高质量发展。
			住建部	加大保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。
金融支持	央行、外汇管理局	2023年8月1日	2023年下半年工作会议	加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。
	国开行	2023年8月2日	2023年年中党建和经营工作座谈会	积极服务推动超大特大城市城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。
土地要素	自然资源部	2023年9月14日	《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》	部决定在北京市等43个城市开展低效用地再开发试点，探索创新政策举措，完善激励约束机制。以城中村和低效工业用地改造为重点，推动城乡发展从增量依赖向存量挖潜转变。

来源: 各部委网站、国金证券研究所

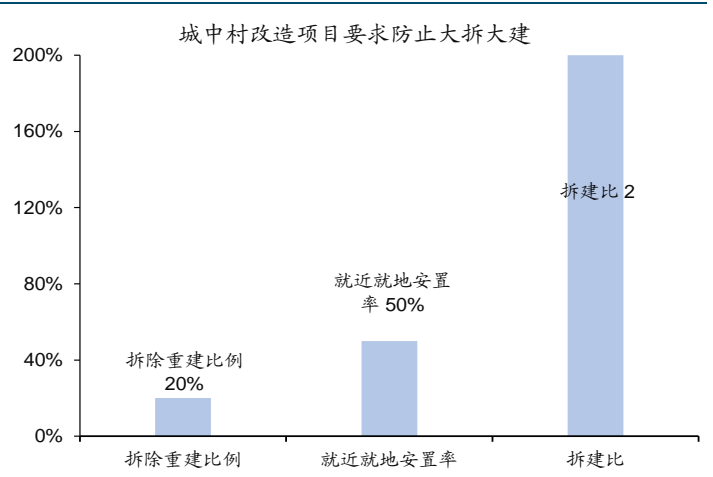
城中村改造、旧改和棚改均属于城市更新的范畴，但三者的实施范围、改造模式和资金来源等方面存在较大差异。相较于旧改、棚改项目全国范围的实施，当前城中村改造聚焦于超大特大城市。改造模式方面，城中村改造在防止“大拆大建”前提下，可分为符合条件的实施拆除新建，经常性整治提升，以及介于两者之间的实施拆整结合三类改造模式；而棚改以整体拆建为主，旧改项目以综合整治与拆除重建结合为主。

图表17: 棚改、旧改、城中村改造三类模式的区别

	棚改	旧改	城中村改造
定义	主要针对城市的简易房屋和棚厦房屋集中区域	主要针对旧城镇、旧厂房、旧村庄等	主要针对因城市的发展,而逐渐被纳入城市管理体制内,或是被城市包围而形成的房屋
土地性质	多数为国有建设用地	多为城镇国有土地	集体建设用地为多,少量国有建设用地和其他类型用地
改造周期	3-5年	早期5.5年,2020年后7年及以上	5-7年及以上
改造模式	早期以片区整体拆建为主	综合整治、功能改变、拆除重建	留拆改增+基础设施、环境整治
主导者	政府主导,人才住房专营机构为主,其他企业可以参与	政府引导、企业主导、公众参与	政府引导、市场主导、企业实施
资金来源	国开行借款、专项债、地方财政等	财政、民间资本及社会资金	此前城中村改造资金来源主要为地方财政、专项债和社会资金。此轮配套资金尚未明确,鼓励民间资本参与
补偿方式	货币化安置为主,实物安置为辅	物业置换及货币补偿结合	补偿方式多样化,货币、房票、原地还迁、异地安置均有
实施范围	全国范围,涵盖大量低能级城市	全国范围	21个超大特大城市
案例	深圳香蜜二村棚改、深圳清水河重点片区棚户区改造	上海安康苑旧改、深圳集悦城旧改	上海罗店古镇古镇城中村改造

来源: 住建部、政府网站、国金证券研究所

图表18: 城中村改造年度投资测算



来源: 中国政府网站、国金证券研究所

中性情景下,城中村改造项目年度投资规模在 5000 亿元左右,低于 2015-2019 年棚改项目年均 1.5 万亿元的投资规模。根据七普统计的 21 超大特大城市统计的城区内自建房户数及总建面,推测其城中村总面积或在 7 亿平方米左右。据 2021 年发布的《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》,城中村改造项目拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%、拆建比不应大于 2。假设不同情景下,拆除比例在 10%-30%,则总投资或在 2-4 万亿元,5 年改造周期下年度投资规模为 4000-9000 亿元,7 年改造周期下年度投资为 3000-6000 亿元。

图表19: 21 个超大特大城市城中村改造投资总额测算

情景分析		乐观: 30%拆除新建(拆建比等于2)					中性: 20%拆除新建(拆建比等于2)					保守: 10%拆除新建(拆建比等于2)				
类型	城市	拆除新建面积(万平)	整治提升面积(万平)	新建投资:每平方米投资8000元(亿)	整治提升投资:每平方米投资2000元(亿)	合计(亿)	拆除新建面积(万平)	整治提升面积(万平)	新建投资:每平方米投资8000元(亿)	整治提升投资:每平方米投资2000元(亿)	合计投资额(亿)	拆除新建面积(万平)	整治提升面积(万平)	新建投资:每平方米投资8000元(亿)	整治提升投资:每平方米投资2000元(亿)	合计投资额(亿)
超大城市	上海市	998.2	748.7	798.6	149.7	19449.0	499.1	998.2	399.3	199.6	12283.6	249.6	1123.0	199.6	224.6	8700.9
	北京市	1064.0	798.0	851.2	159.6		532.0	1064.0	425.6	212.8		266.0	1197.0	212.8	239.4	
	深圳市	7037.0	5277.8	5629.6	1055.6		3518.5	7037.0	2814.8	1407.4		1759.3	7916.6	1407.4	1583.3	
	重庆市	1955.1	1466.3	1564.1	293.3		977.6	1955.1	782.0	391.0		488.8	2199.5	391.0	439.9	
	广州市	6309.9	4732.4	5047.9	946.5		3154.9	6309.9	2524.0	1262.0		1577.5	7098.6	1262.0	1419.7	
	成都市	2367.0	1775.3	1893.6	355.1		1183.5	2367.0	946.8	473.4		591.8	2662.9	473.4	532.6	
	天津市	741.4	556.1	593.1	111.2		370.7	741.4	296.6	148.3		185.4	834.1	148.3	166.8	
特大城市	武汉市	4772.9	3579.7	2863.7	536.9	26184.0	2386.4	4772.9	1431.9	715.9	16537.2	1193.2	5369.5	715.9	805.4	11713.9
	杭州市	4108.4	3081.3	2465.0	462.2		2054.2	4108.4	1232.5	616.3		1027.1	4621.9	616.3	693.3	
	东莞市	4413.4	3310.0	2648.0	496.5		2206.7	4413.4	1324.0	662.0		1103.3	4965.0	662.0	744.8	
	西安市	2523.1	1892.3	1513.8	283.8		1261.5	2523.1	756.9	378.5		630.8	2838.5	378.5	425.8	
	郑州市	2935.8	2201.8	1761.5	330.3		1467.9	2935.8	880.7	440.4		733.9	3302.8	440.4	495.4	
	南京市	3010.8	2258.1	1806.5	338.7		1505.4	3010.8	903.2	451.6		752.7	3387.2	451.6	508.1	
	济南市	2534.5	1900.9	1520.7	285.1		1267.3	2534.5	760.4	380.2		633.6	2851.4	380.2	427.7	
	合肥市	1152.1	864.1	691.3	129.6		576.1	1152.1	345.6	172.8		288.0	1296.1	172.8	194.4	
	沈阳市	831.7	623.8	499.0	93.6		415.8	831.7	249.5	124.8		207.9	935.7	124.8	140.3	
	青岛市	2778.5	2083.8	1667.1	312.6		1389.2	2778.5	833.5	416.8		694.6	3125.8	416.8	468.9	
	长沙市	3437.8	2578.4	2062.7	386.8		1718.9	3437.8	1031.3	515.7		859.5	3867.5	515.7	580.1	
	哈尔滨市	300.5	225.4	180.3	33.8		150.2	300.5	90.1	45.1		75.1	338.1	45.1	50.7	
	昆明市	3363.5	2522.6	2018.1	378.4		1681.8	3363.5	1009.1	504.5		840.9	3784.0	504.5	567.6	
	大连市	586.5	439.9	351.9	66.0		293.3	586.5	176.0	88.0		146.6	659.9	88.0	99.0	

来源: 国家统计局、国金证券研究所

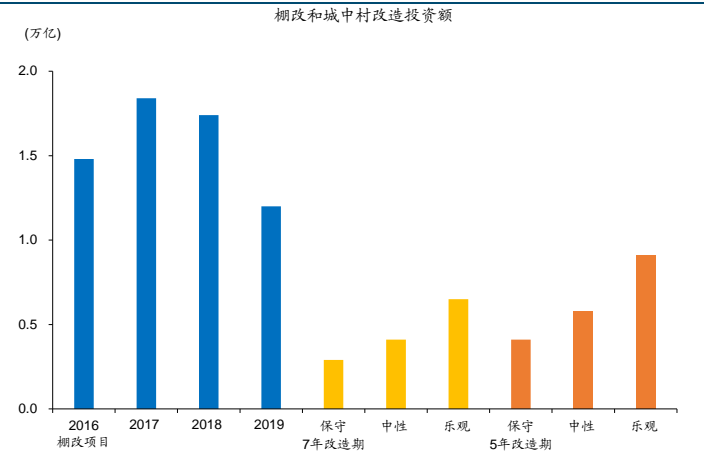


图表20: 部分城中村改造项目案例

城中村项目	规划建筑面积(万平方米)	总投资(亿元)	每平方米投资(元)	期限
上海市松江区石湖荡镇金胜村塔汇“城中村”改造项目	79.1	88.7	11214	一期安置房计划2023年3季度开工建设, 2025年4季度竣工。
北京市海淀区明光村地区更新改造回迁安置房项目	4.5	3.5	7778	计划建设时间为2023年08月31日至2025年12月30日。
广州市海珠区沥滘村旧改拆迁方案	436.0	300.0	6881	2012年合作企业签约, 2023年首次向村民开放样板房。
广州市番禺区南村镇里仁洞村更新改造实施方案	391.6	209.1	5340	-
陕西东方加德置业有限公司北沈家桥村城中村改造项目	89.8	60.0	6682	-
陕西乾合实业有限公司杜城村城中村改造项目	60.7	50.0	8233	2020-2023年, 4年
西安陆寨、寨家寨城中村改造项目	55.0	18.0	3273	2020-2023年, 4年
杭州市西湖区保寿城中村改造项目	16.4	10.0	6098	2013年启动改造, 项目于2017年开工建设

来源: 北京住建委、番禺区城市更新局、西安市雁塔区人民政府等官网、国金证券研究所

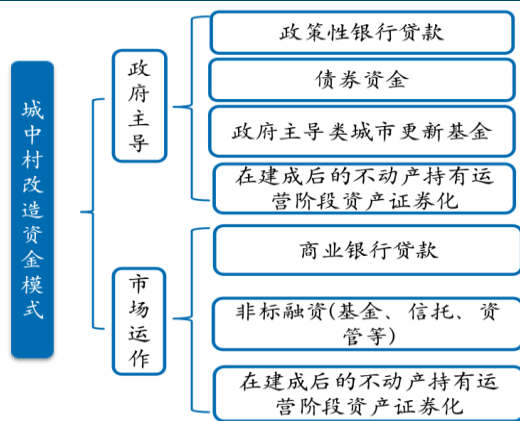
图表21: 城中村改造年度投资测算



来源: 住建部、国家统计局、国金证券研究所

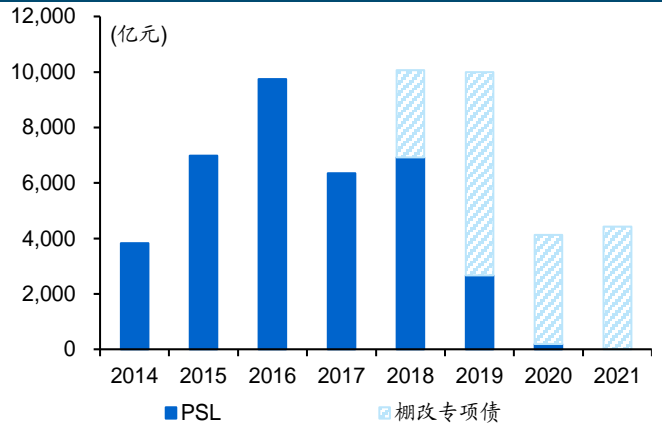
城中村改造项目资金来源或是后续跟踪重点之一。相较棚改项目主由专项债、地方财政及国开行资金支持, 当前城中村改造项目鼓励通过多渠道筹措资金、鼓励和支持民间资本参与。城中村改造项目资金模式大致可分为政府主导和市场运作, 政府主导模式下资金多源于政策性银行贷款、政府债券、城市更新基金等; 市场运作模式下资金多源于商业银行贷款、非标融资、在建成后的不动产持有运营阶段资产证券化等。后续城中村改造项目资金具体如何筹集仍需密切跟踪。

图表22: 城中村改造资金模式可分为政府或市场运作



来源: 国金证券研究所

图表23: 棚改项目资金主由PSL及专项债支持



来源: Wind、国金证券研究所

经过研究, 我们发现:

(1) 2023 年年初以来, 房地产行业持续低迷, 在地产销售、房企拿地、土地财政等方面均有体现; 为了适应地产供需关系发生的重大改变, 7 月份政治局会议后, 央行、财政部等多部门相继推动“认房不认贷”、住房信贷政策优化等政策落地。9 月地方地产优化政策密集出台, 涉及取消限购、优化限购、优化限贷、取消限售、优化限价等。

(2) “金九银十”, 地产政策频出对居民购房信心带来一定提振。中指调查数据显示, 稳地产政策持续加码下, 9 月居民购房信心有所改善, 但购房仍处“观望”阶段; 从销售数据来看, 当前地产政策优化的影响主要体现为, 供给端的二手房挂牌量增长, 需求端的高能级城市需求边际改善, 但对房企拿地的影响亦尚未显现, 土地成交延续低迷。

(3) 除了地产政策优化, 4 月政治局会议以来, 政策亦推动城中村改造等加快落地, 或对地产投资形成一定补充。中性情景下, 城中村改造项目年度投资规模在 5000 亿元左右, 低于 2015-2019 年棚改项目年均 1.5 万亿元的投资规模; 且相比棚改项目主由专项债及国开行资金支持, 城中村改造项目鼓励多渠道筹措资金, 资金来源需进一步跟踪。

## 2、政策跟踪

### 2.1、中央政策会议跟踪

近期（2023年9月1日-2023年10月1日），主席主持召开新时代推动东北全面振兴座谈会；主席主持二十届中共中央政治局第八次集体学习并发表重要讲话，强调积极推动恢复世界贸易组织争端解决机制正常运转；总理出席二十国集团领导人第十八次峰会第一阶段、第三阶段会议并发表讲话；总理主持召开国务院常务会议，强调要深刻分析把握国内外形势变化和我国新型工业化的阶段性特征，并解决好企业账款拖欠问题。

(1) 9月9日，主席主持召开新时代推动东北全面振兴座谈会。

会议强调要以科技创新推动产业创新，加快构建具有东北特色优势的现代化产业体系。此外，要以发展现代化大农业为主攻方向，加快推进农业农村现代化，加快建设现代化基础设施体系，提升对内对外开放合作水平，进一步优化政治生态，营造良好营商环境，努力走出一条高质量发展、可持续振兴的新路子，奋力谱写东北全面振兴新篇章。

(2) 9月20日，总理主持召开国务院常务会议。

会议研究加快推进新型工业化有关工作，审议通过《清理拖欠企业账款专项行动方案》，听取推动经济持续回升向好督查调研情况汇报，审议通过《未成年人网络保护条例（草案）》。会议指出，解决好企业账款拖欠问题，事关企业生产经营和投资预期，事关经济持续回升向好，须高度重视。

图表24：近期中央政策及会议

类型	事件	时间	主要内容
中央	习近平主席会见红十字国际委员会主席斯波利亚里茨	9月5日	习近平主席强调，中方愿同红十字国际委员会进一步密切合作，为促进人类和平与进步事业作出重要贡献。
	习近平主席主持召开新时代推动东北全面振兴座谈会	9月9日	习近平主席强调，要以科技创新推动产业创新，加快构建具有东北特色优势的现代化产业体系。推动东北全面振兴，根基在实体经济，关键在科技创新，方向是产业升级。
	习近平主席出席中国残疾人联合会第八次全国代表大会	9月18日	丁薛祥代表党中央、国务院发表了题为《在中国式现代化进程中共同创造残疾人更加幸福美好的生活》的致词。此外，致词强调牢牢把握平等、融合、共享的价值导向，牢牢把握推进残疾人事业现代化的历史使命，牢牢把握推进残疾人共同富裕的目标任务，促进残疾人事业全面发展。
	习近平主席主持二十届中共中央政治局第八次集体学习并发表重要讲话	9月27日	习近平主席强调，参与世界贸易组织改革，要坚定维护以世界贸易组织为核心的多边贸易体制权威性和有效性，积极推动恢复世界贸易组织争端解决机制正常运转。以开放促改革、促发展是我国现代化建设不断取得新成就的重要法宝。要练就驾驭高水平对外开放的过硬本领。
	习近平主席在庆祝中华人民共和国成立74周年招待会发表重要讲话	9月28日	习近平主席强调，要围绕推动高质量发展，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力加大宏观调控，着力扩大国内有效需求，着力激发经营主体活力，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善，切实防范化解重大风险，努力实现全年经济社会发展目标。
国务院	总理出席东亚合作领导人系列会议	9月5日	总理表示，中方坚定支持东盟在区域合作中的中心地位，坚定支持东盟在国际事务中发挥更大作用，愿就区域合作重大议题同各方深入交换意见，加强团结协作，共享发展机遇，携手应对挑战，推动东亚继续成为全球发展的重要引擎。
	总理出席第26次中国-东盟领导人会议	9月6日	总理提出打造经济增长中心，加强互联互通。推进新兴产业合作，加强新能源汽车、光伏、人工智能等领域合作。维护地区和平安宁，积极推进“南海行为准则”案文磋商，开展打击电信网络诈骗等合作。扩大人文交流，进一步加强文化、旅游、培训、青年等领域合作。
	总理出席第18届东亚峰会	9月7日	总理指出，面对新形势新挑战，东亚峰会应继续坚持自身定位，为实现地区长期稳定和持久繁荣发挥更大作用：一是更好发挥促进发展作用，激发区域增长活力。二是更好发挥战略对话作用，增进各方相知互信。三是更好发挥东盟主导作用，共促包容互利合作。

总理出席二十国集团领导人第十八次峰会第一阶段会议并发表讲话	9月9日	总理强调，中国将坚定不移深化改革、扩大开放，推动高质量发展，推进中国式现代化。要切实加强宏观经济政策协调，为世界经济复苏传递信心、提供动力，做推动全球经济复苏的伙伴
总理出席二十国集团领导人第十八次峰会第三阶段会议	9月10日	总理表示，当前最紧迫的就是发展问题。应该把发展问题置于宏观政策协调的中心位置，建立更务实的合作机制，拿出实打实的行动，支持发展中国家更好应对减贫、筹资、气候变化、粮食和能源安全等发展挑战。
总理出席第20届中国—东盟博览会和中国—东盟商务与投资峰会	9月17日	总理提出，更好地践行“亲”字，进一步深化感情交融。更好地践行“诚”字，进一步夯实信任根基。更好地践行“惠”字，进一步拉紧利益纽带。更好地践行“容”字，进一步扩展开放胸襟。
总理主持召开国务院常务会议	9月20日	总理强调，深入学习贯彻习近平总书记关于推进新型工业化的重要论述，深刻分析把握国内外形势变化和我国新型工业化的阶段性特征，扎实做好各项重点工作。此外，解决好企业账款拖欠问题。
总理出席全国新型工业化推进大会并讲话	9月22日	总理强调，要适应时代要求和形势变化，突出重点、抓住关键，着力提升产业链供应链韧性和安全水平，加快提升产业创新能力，持续推动产业结构优化升级，大力推动数字技术与实体经济深度融合，全面推动工业绿色发展。
总理出席第七次全国妇女儿童工作会议并讲话	9月28日	总理强调，要以深入实施中国妇女发展纲要、中国儿童发展纲要为抓手，扎实做好妇女、儿童重点工作，大力支持广大妇女建功立业，着力落实儿童优先原则，完善支持家庭建设的政策体系，保障妇女、儿童合法权益。

来源：中国政府网站、国金证券研究所

## 2.2、近期重要文章及会议

近期（2023年9月1日-2023年10月1日），国新办就8月国民经济运行情况举行发布会，指出主要指标边际改善、国民经济恢复向好；李强主持召开国务院常务会议，研究加快推进新型工业化有关工作等；中共中央政治局召开会议，审议《关于二十届中央第一轮巡视情况的综合报告》。

(1) 9月15日，国新办就8月国民经济运行情况举行发布会。

会议强调，8月国民经济恢复向好、但基础仍需巩固，下阶段加快已出台政策举措落地见效。总的来看，8月份，主要指标边际改善，国民经济恢复向好，高质量发展扎实推进，积极因素累积增多。但也要看到，外部不稳定不确定因素依然较多，国内需求仍显不足，经济恢复向好基础仍需巩固。下阶段，围绕稳增长、稳就业、防风险等，加快已出台政策举措落地见效，不断推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

(2) 9月20日，李强主持召开国务院常务会议。

会议强调，要把握我国新型工业化特征、加快发展先进制造业、充分调动经营主体积极性。具体看，要深刻分析把握国内外形势变化和我国新型工业化的阶段性特征，全面提高工业发展质量、效益和国际竞争力。要加快发展先进制造业，协同推进数字产业化和产业数字化。要坚持深化改革、扩大开放，充分调动各类经营主体积极性，发挥全国统一大市场支撑作用。

(3) 9月27日，中共中央政治局召开会议。

会议审议了《关于二十届中央第一轮巡视情况的综合报告》，强调提高国有企业竞争力、防范化解重大风险以及加大反腐败力度。具体看，要不断增强国有企业核心功能和核心竞争力，加大金融企业服务实体经济和国家战略力度。要采取有力措施防范化解重大风险，牢牢守住安全底线。要推动全面从严治党向纵深发展，加大国有企业、金融领域反腐败力度。

图表24: 近期重要文章及会议

部门	主题	事件	日期	主要内容
重要文章	经济	《求是》杂志发表习近平总书记重要文章《推进中国式现代化需要处理好若干重大关系》	9月30日	文章重点强调了6个方面。一是顶层设计与实践探索的关系。二是战略与策略的关系。三是守正与创新的关系。四是效率与公平的关系。五是活力与秩序的关系。六是自立自强与对外开放的关系。
		坚定不移朝着强国建设、民族复兴的宏伟目标奋勇前进——热烈庆祝中华人民共和国成立七十四周年	10月1日	深刻领悟“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，踔厉奋发、团结奋斗，为全面建设社会主义现代化国家开好局起好步，在中国式现代化的康庄大道上谱写时代华章。
		胸怀天下 笃行不怠——中国是构建人类命运共同体的倡导者和行动派	10月1日	构建人类命运共同体是世界各国人民前途所在。展望未来，新征程上的中国必将继续高举构建人类命运共同体旗帜，携手各国朝着世界和平与发展的梦想阔步前行，写下中国与世界相互交融、相互成就的崭新篇章。
经济	经济	国务院新闻办发布会介绍2023年8月份国民经济运行情况	9月15日	总的来看，8月份，主要指标边际改善，国民经济恢复向好。但也要看到，外部不稳定不确定因素依然较多，国内需求仍显不足，经济恢复向好基础仍需巩固。下阶段，围绕稳增长、稳就业、防风险等，加快已出台政策举措落地见效。
		国务院政策例行吹风会	9月20日	展望未来，随着存量政策与增量政策叠加发力，政策效应不断累积，积极因素不断增多，我们完全有理由相信，我国经济将回升向好、长期向好。
		中共中央政治局召开会议，审议《关于二十届中央第一轮巡视情况的综合报告》	9月27日	不断增强国有企业核心功能和核心竞争力，夯实中国特色社会主义的重要物质基础和政治基础，加大金融企业服务实体经济和国家安全战略力度。采取有力措施防范化解重大风险，牢牢守住安全底线。加大国有企业、金融领域反腐败力度。
新型工业化	新型工业化	第二十三届工博会将在沪举办	9月8日	本届工博会设置九大专业展区，展示内容涉及从制造业基础材料、关键零部件，到先进制造装备、整体解决方案的智能绿色制造全产业链。
		工业和信息化部召开第二次中小企业圆桌会议	9月19日	会上，来自集成电路、新型显示、移动通信设备、基础软件和工业软件等行业领域的10家中小企业负责人作了重点发言，介绍企业生产经营情况，分析所在行业发展形势。
		李强主持召开国务院常务会议，研究加快推进新型工业化有关工作等	9月20日	要深刻分析把握国内外形势变化和我国新型工业化的阶段性特征，全面提高工业发展质量、效益和国际竞争力。
发布会及会议	发布会及会议	中美成立经济领域工作组	9月22日	中美双方商定，成立经济领域工作组，包括“经济工作组”和“金融工作组”。两个工作组将定期、不定期举行会议，就经济、金融领域相关问题加强沟通和交流。
		李强会见外国新任驻华使节	9月28日	当前，中国正以高质量发展全面推进中国式现代化建设，经济总体回升向好，未来发展前景光明，必将为全球经济复苏和可持续发展注入更多新动能。
		李强会见中国政府友谊奖获奖外国专家	9月28日	开放的中国欢迎世界各地英才。期待外国专家继续深度参与中国发展。中国政府将持续优化相关政策，切实保障外国专家合法权益，努力营造更好工作、生活环境。
中外合作	中外合作	第三次中德高级别财金对话	10月1日	双方同意加强财金领域合作，在公平竞争的基础上扩大双向市场开放。双方致力于共同推动完善国际经济治理，反对贸易保护主义，支持以世贸组织为核心、以规则为基础、非歧视、公平、开放、包容、公正、可持续和透明的多边贸易体制。
		乡村振兴	乡村振兴	中国人民银行召开定点帮扶乡村振兴工作领导小组会议
自贸区	自贸区	国务院新闻办发布会介绍自贸试验区建设十周年有关情况	9月28日	十年来，主要开展了以下四个方面工作：一是不断完善自贸试验区布局。二是系统推进制度创新。三是协同推动任务落实。四是复制推广改革试点经验。

来源：中国政府网站、国金证券研究所

### 2.3、各类文件和法规

近期（2023年9月1日-2023年10月1日），工信部等7部门发布《关于印发汽车行业稳增长工作方案（2023—2024年）》，旨在稳定并促进汽车行业的持续健康发展；中央编办正式批复在国家发展改革委内部设立民营经济发展局，旨在促进民营经济发展壮大；市场监管总局发布《市场监管部门促进民营经济发展的若干举措》，共22条举措

聚焦五个方面，回应民营经济各类关切；国务院常务会议审议通过《清理拖欠企业账款专项行动方案》，工信部发布省级违约拖欠中小企业款项投诉渠道；财政部、税务总局密集发文，延续大量税费优惠政策至 2027 年。

(1) 9 月 1 日，工信部等 7 部门发布《关于印发汽车行业稳增长工作方案（2023—2024 年）》，旨在从供需两端发力，支撑工业经济平稳健康运行。

《方案》提出，支持扩大新能源汽车消费。落实好现有新能源汽车车船税、车辆购置税等优惠政策，抓好新能源汽车补助资金清算审核工作，积极扩大新能源汽车个人消费比例。稳定燃油汽车消费。各地不得新增汽车限购措施，鼓励实施汽车限购地区在 2022 年购车指标基础上增加一定数量购车指标，进一步促进汽车消费。

(2) 9 月 4 日，国家发展改革委相关领导介绍，中央编办正式批复在国家发展改革委内部设立民营经济发展局，作为促进民营经济发展壮大的专门工作机构，加强相关领域政策统筹协调。9 月 8 日，国家发展改革委通过统一的向民间资本推介项目平台，集中发布了一批重点项目，积极吸引民间资本参与。

民营经济发展局的主要职责是跟踪了解和分析研判民营经济发展状况，统筹协调、组织拟订促进民营经济发展的政策措施，拟订促进民间投资发展政策。建立与民营企业的常态化沟通交流机制，协调解决民营经济发展重大问题，协调支持民营经济提升国际竞争力。

(3) 9 月 18 日，国家市场监督管理总局发布《市场监管部门促进民营经济发展的若干举措》，共 22 条举措聚焦五个方面，回应民营经济各类关切。

文件强调，要持续优化民营经济发展环境，加大对民营经济政策支持力度，强化民营经济发展法治保障，推动民营经济实现高质量发展，营造关心促进民营经济发展壮大社会氛围。其中尤其提出，强化反垄断执法，严格依法开展经营者集中审查。依法制止滥用行政权力排除限制竞争行为，优化经营者集中申报标准，做好企业海外投资并购风险研究和预警。

(4) 9 月 20 日，国务院常务会议审议通过《清理拖欠企业账款专项行动方案》。工业和信息化部发布省级违约拖欠中小企业款项投诉渠道，受理对机关、事业单位和大型企业拒绝或者迟延支付中小企业款项的投诉。

国常会指出，解决好企业账款拖欠问题，事关企业生产经营和投资预期，事关经济持续回升向好，必须高度重视。省级政府要对本地区清欠工作负总责，抓紧解决政府拖欠企业账款问题，解开企业之间相互拖欠的“连环套”，央企国企要带头偿还。要突出实质性清偿，加强政策支持、统筹调度和监督考核，努力做到应清尽清，着力构建长效机制。

(5) 9 月中旬至 9 月底，财政部、税务总局密集发文出台税费优惠政策，其中包含《关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的公告》、《关于继续实施企业、事业单位改制重组有关契税政策的公告》、《关于延续实施宣传文化增值税优惠政策的公告》、《关于延续实施支持农村金融发展企业所得税政策的公告》、《关于保障性住房有关税费政策的公告》等。

政策延续实施小额贷款公司有关税收优惠，对经省级地方金融监督管理部门批准成立的小额贷款公司取得的农户小额贷款利息收入，免征增值税。此外，延续实施医疗服务免征增值税、继续实施农产品批发市场和农贸市场房产税、城镇土地使用税优惠等政策。出台保障性住房有关税费政策，规定对个人购买保障性住房，减按 1% 的税率征收契税等多项税费优惠举措等。

图表25: 近期各类文件和法规

主题	部门	日期	事件	主要内容
	人力资源社会保障部	9月14日	《关于实施专精特新中小企业就业创业扬帆计划的通知》	鼓励创办创新型中小企业。保障专精特新中小企业用工。保障技术技能人才供给。支持技术技能人才发展。支持开展就业见习活动。支持构建和谐劳动关系。打包兑现就业扶持政策。
	国家知识产权局	9月5日	《关于认定全国知识产权运营服务平台体系功能性平台的通知》	落实党中央、国务院有关部署,按照《国家知识产权局办公室关于完善知识产权运营平台体系有关事项的通知》(国知办函运字〔2022〕1002号)要求,结合相关单位推荐和各试点平台报送材料,经综合评价,现予认定12家功能性国家知识产权运营服务平台。
	市场监管总局	9月18日	《市场监管部门促进民营经济发展的若干举措》	持续优化民营经济发展环境。加大对民营经济政策支持力度。强化民营经济发展法治保障。着力推动民营经济实现高质量发展。
	财政部、税务总局	9月20日	《关于继续实施页岩气减征资源税优惠政策的公告》	在2027年12月31日之前,继续对页岩气资源税(按6%的规定税率)减征30%。
	财政部、税务总局	9月22日	《关于继续实施企业、事业单位改制重组有关契税政策的公告》	企业按照《中华人民共和国公司法》有关规定整体改制,对改制(变更)后公司承受原企业土地、房屋权属,免征契税。本公告执行期限为2024年1月1日至2027年12月31日。
	财政部、税务总局	9月22日	《关于延续实施边销茶增值税政策的公告》	对边销茶生产企业(企业名单见附件)销售自产的边销茶及经销企业销售的边销茶免征增值税。本公告自发文之日起执行至2027年12月31日。
	财政部、税务总局	9月22日	《关于延续实施支持文化企业发展增值税政策的公告》	销售电影拷贝(含数字拷贝)收入、转让电影版权(包括转让和许可使用)收入、电影发行收入以及在农村取得的电影放映收入,免征增值税。公告执行至2027年12月31日。
产业相关	财政部、税务总局	9月22日	《关于继续实施农村饮水安全工程税收优惠政策的公告》	对饮水工程运营管理单位为建设饮水工程而承受土地使用权,免征契税。签订的产权转移书据,以及与施工单位签订的建设工程合同,免征印花税。自用的生产、办公用房产、土地,免征房产税、城镇土地使用税。自来水销售收入,免征增值税。执行至2027年12月31日。
	财政部、税务总局	9月25日	《关于延续实施支持农村金融发展企业所得税政策的公告》	对金融机构农户小额贷款利息收入,在计算应纳税所得额时,按90%计入收入总额。对保险公司为种植业、养殖业提供保险业务取得的保费收入,在计算应纳税所得额时,按90%计入收入总额。本公告执行至2027年12月31日。
	财政部、税务总局	9月26日	《关于延续实施金融机构农户贷款利息收入免征增值税政策的公告》	对金融机构向农户发放小额贷款取得的利息收入,免征增值税。公告执行至2027年12月31日。
	财政部、税务总局、住房城乡建设部	9月28日	《关于保障性住房有关税费政策的公告》	对保障性住房项目免征城镇土地使用税、印花税、土地增值税、契税等。本公告自2023年10月1日起执行。
	民政部	9月4日	《关于加强政府救助与慈善帮扶有效衔接的指导意见》	建立完善政府救助和慈善帮扶衔接工作机制。加强政府救助和慈善帮扶对象衔接。加强政府救助和慈善帮扶信息互通共享。创新公益慈善力量参与社会救助途径方法。加强公益慈善力量参与社会救助的激励支持。
	商务部	9月7日	《关于开展全国首批城市一刻钟便民生活圈试点评估工作的通知》	评估试点地区工作情况、便民生活圈建设情况。并提出相应程序。
	国家医保局	9月8日	《关于进一步深入推进医疗保障基金智能审核和监控工作的通知》	聚焦医疗保障基金智能审核和监控知识库、规则库建设,加强“两库”建设和应用,优化智能审核和监控流程,推动经办机构全面智能审核。拓展智能监控应用场景。

来源: 各部委官网、国金证券研究所

## 风险提示

- 1、政策落地或不及预期。外部因素等扰动下，政策落地或不及预期。
- 2、数据统计误差或遗漏。一些数据指标，可能存在统计或者处理方法上的误差和偏误；部分数据结果也可能受到样本范围、统计口径等影响。

**特别声明：**

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级（含 C3 级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-60753903	电话：010-85950438	电话：0755-83831378
传真：021-61038200	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	传真：0755-83830558
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮编：100005	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	地址：北京市东城区建内大街 26 号	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号	新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心
紫竹国际大厦 7 楼		18 楼 1806