



多地土拍“开门红” 带动楼市预期持续修复

本报记者 陈潇

2025年,北京、杭州、深圳等多个城市相继迎来土拍“开门红”,为楼市持续增添暖意。

1月2日,北京两宗宅地出让,总起始价150.3亿元。最终,一宗地块经过161轮现场报价被三家房企的联合体以91.52亿元竞得,溢价率17.33%;另一宗地块经过244轮现场报价被一家房企以90.404亿元竞得,溢价率25.04%。两宗地块总成交金额达181.924亿元,平均溢价21.04%。据了解,两宗地块均为纯住宅用地,无其他多余配建,不限地价,不限销售指导价,不摇号,价高者得。

1月14日,杭州2025年第一次土拍开启,两宗地块均竞争激烈,其中萧山区北干西单元地块竞价108轮,溢价61.91%成交,世纪城南单元地块竞价76轮,溢价45.91%成交,两宗地块总成交金额达39.90亿元,平均溢价56.8%。

1月16日,深圳亦迎来首宗涉宅用地出让,该地块位于龙岗区龙城街道,经过近250轮竞价,最终以30.65亿元成交,成交楼面价达29611元/平方米,溢价率高达70.4%。



记者表示。

值得一提的是,克而瑞研究院数据显示,2024年12月份,重点城市新房和二手房成交同比分别增长17%和11%,开盘去化率稳定

在四成左右的年内高位。2025年1月份上半月,市场周期性回落,但新房成交与2024年2月份“春节月”同期相比增幅仍达47%。房价方面,随着更多样本小区房价

实现环比上涨,市场信心亦在持续回升。

“近期,各地土拍呈现竞争激烈、优质地块高溢价成交的态势。面对市场企稳修复的机遇,

越来越多开发商有了拿地的信心,房地产行业复苏与发展的潜力较大。”上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示。

城中村改造加力推进 配套政策有望继续完善

本报记者 张梦逸

城中村改造工作是持续用力推动房地产市场止跌回稳过程中的重要环节之一。近日,多地在部署未来工作时将城中村改造列为重点内容。

“城中村改造在改善居住条件、促进固定资产投资等方面发挥积极作用,能够进一步促进房地产市场更好发展。”上海易居房地产研究院副院长严跃进对《证券日报》记者表示。

加力实施城中村改造

去年底召开的全国住房城乡建设工作会议提出,加力实施城中村和危旧房改造,推进货币化安置,在新增100万套的基础上继续

扩大城中村改造规模,消除安全隐患,改善居住条件。

“货币化安置城中村改造是促进2025年房地产市场止跌回稳的关键举措之一。”中指研究院政策研究总监陈文静表示,全国住房城乡建设工作会议已明确2025年将扩大城中村改造规模,预计2025年城中村改造节奏将加快。

记者注意到,目前山东、吉林、福建、四川、浙江、江苏、河南等地已明确提出,将在2025年加力实施城中村改造。

在吉林省新闻办1月15日召开的吉林省“两会”民生主题新闻发布会上,吉林省住房和城乡建设厅相关负责人表示,2025年全省实施城中村改造,计划通过建设、收购方式筹集安置房6000

套,已纳入省政府重点任务和民生实事。

福建省住房和城乡建设厅1月8日发布的《促进2025年一季度房地产市场发展良好开局的若干措施》(以下简称《若干措施》)提出,加快实施城中村改造。福州、厦门要加快推进城中村改造续建项目建设,并在一季度将2025年度计划改造的城中村落实到具体项目,加快征迁实施进度促开工。

另外,上海、陕西、青海、贵州等地则将城中村改造列入了新型城镇化战略五年行动计划。比如,贵州省人民政府1月13日发布的《贵州省落实以人为本的新型城镇化战略五年行动计划实施方案(2024—2028年)》提出,支持贵阳采取拆除新建、整治提升、拆改结合等多种方

式,加快实施城中村改造。

政策工具箱储备充足

在多地持续推进实施城中村改造的过程中,城中村改造专项借款为城中村改造项目提供了资金支持。国家开发银行数据显示,2024年,国家开发银行新增城中村改造专项借款3817亿元,支持了北京、广州、济南、郑州、温州、南通、赣州等城市723个城中村改造项目。未来城中村改造专项借款仍将是城中村改造的重要助力。陕西省人民政府办公厅在2024年12月份发布的相关文件中提出,发挥城中村改造专项借款作用;福建印发的《若干措施》提出,其他计划实施城中村改造的地市,在项目资金能平衡、征收补偿方案成熟的前提

下,要加快项目策划,积极争取专项借款支持。

此外,房票安置也是各地在城中村改造过程中关注的重点。据中指研究院统计,2024年以来,全国有逾90个地区鼓励采用房票安置方式对拆迁安置户实施安置。

陈文静认为,各地城中村改造相关配套政策有望继续完善,比如将货币化安置与房票安置结合,加大房票安置的补贴力度,提升居民使用房票的积极性,从而加快城中村改造节奏。

严跃进表示,当前城中村改造政策工具箱储备充足。考虑到2025年城中村改造将扩围,并在挖掘潜在购房需求方面发挥重要作用,未来房票等政策工具的应用程度也会提高,房票的使用范围有望扩大。

规范中介机构服务行为 强化“优胜劣汰”良性竞争

本报记者 吴晓璐

中介机构是资本市场的“看门人”,中介机构是否勤勉尽责,直接关系到上市公司质量。日前,《国务院关于规范中介机构为公司公开发行股票提供服务的规定》(以下简称《规定》)正式发布。《规定》进一步加强对中介机构收费等相关行为的监管,要求不得以股票公开发行为上市结果作为收费条件,防止中介机构与发行人不当利益捆绑,并加大对相关违法行为的惩治力度。

接受采访的专家认为,《规定》规范了中介机构执业行为和收费问题,有助于提高中介机构独立性和执业质量,抑制“带病闯关”,把好“入口关”,加强专业能力建设,提高价值发现和判断能力,发掘更多优质企业进入资本市场,从源头提高上市公司质量,保护投资者合法权益。与此同时,投资者也能够获得更完整、准确的信息,从而做出更加理性的投资决策。

规范中介机构收费 构建健康竞争生态

中介机构在发行人与投资者之间承担了信息桥梁和信用桥梁的作用。实践中,有部分中介机构将收费与上市结果能否上市挂钩,引起市场对中介机构独立性的质疑。此外,一旦收费与能否上市挂钩,就可能引起财务造假、欺诈发

行等违法违规行为。

《规定》明确中介机构制作、出具的文件不得有虚假记载、误导性陈述,并明确了中介机构的收费原则,规定中介机构应当遵循市场化原则,根据工作量、所需资源投入等因素合理确定收费标准。中介机构可以按照工作进度分阶段收取服务费用,但是收费与否以及收费多少不得以股票公开发行为上市结果作为条件。

“《规定》明确中介机构收费标准,能避免其与发行人利益不当捆绑,促使中介机构独立客观执业,更加注重项目质量本身,客观上将提升上市公司质量。”深圳大象投资控股集团总裁周力在接受《证券日报》记者采访时表示,此外,规范市场收费秩序,也可以防止恶性竞争,构建健康竞争生态;合理收费将降低发行人成本,保护投资者合法权益。

《规定》还明确,中介机构及其从业人员不得存在以下情形:在合同约定之外收取费用,或者以临时加价等方式变相提高收费标准;通过签订补充协议、另行约定等方式规避监管收取服务费用,或者违反规定在不同业务之间调节收取服务费用;违反规定入股,或者通过获取股票公开发行人上市奖励等方式谋取不正当利益;其他违反国家规定的收费或者变相收费行为。

此外,相较于征求意见稿,《规定》在证券公司承销业务方面增加

了“不得按照发行规模递增收费比例”的要求,目的在于抑制高价超募,促进发行定价更加合理。

东海证券研报显示,此举旨在防止券商为追求高额承销费用而过度包装或推动规模大但质量欠佳的项目上市,促使其更加关注项目的整体质量和可持续性,让融资真正落实到业务开展中,提升资本市场的配置效率。

中央财经大学资本市场监管与改革研究中心副主任李晓对《证券日报》记者表示,《规定》明确中介机构制作、出具的文件须真实准确,并规范收费方式。这有助于解决可能存在的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏等问题,这些行为不仅损害了投资者的利益,也破坏了资本市场的公信力。通过加强监管和明确责任,可以促使中介机构更加审慎、专业地提供服务,提高上市公司质量。

增强透明度 促进中介机构良性竞争

《规定》强化了中介机构收费、付费信息的披露。发行人申请公开发行股票时,应当在所报送的招股说明书或者其他相关信息披露文件中详细列明各类中介服务收费标准、金额以及发行人付费安排等信息。

市场人士认为,促使市场化的收费行为更加透明和规范,避免机构因自身利益考虑损害执业的独

立性、客观性,防止结果导向下的趋利性执业行为,有助于保护投资者知情权。异常收费项目将受到更多监督。

“国内中介机构数量较多,同业竞争较为激烈,市场上存在发行成功则付费、否则收费极低,甚至提供服务不收费的情况,导致发行成功成为中介机构和发行企业的唯一诉求。”上海财经大学金融学院教授曹喙在接受《证券日报》记者采访时表示,强化收费和付费信息的披露,有助于促进中介机构合规经营,提高不当竞争等行为的成本。

周力表示,提高收费、付费等信息的透明度,能促进中介机构良性竞争,以质量和效率赢得业务,而不是通过不正当的收费手段;同时,也有利于监管部门监督检查处违法违规行为,维护资本市场秩序。

《规定》明确了监管措施,相关部门按照职责分工加强监管,必要时采取联合现场检查等措施,依法查处违法违规行为。司法部、财政部、证监会负责人答记者问时表示,将在日常监管工作中,以查促改,督促中介机构规范收费行为,加大对相关业务收费情况的执法

检查力度,发现存在违反《规定》相关情形的,依法依规严肃处理。

增强中介机构价值发现能力 强化“优胜劣汰”

在行业人士看来,《规定》将促使中介机构更加规范自身的执业行为和收费行为。中介机构需要建立健全内部管理制度,加强对从业人员的培训和管理,确保所提供的服务符合《规定》的要求。从长远来看,这将有助于提升中介机构的专业水平和服务质量,通过专业的价值发现能力,尽职调查能力发掘好公司,并帮助其获得投资者的信任,走向资本市场。

周力表示,《规定》客观上规范了中介机构执业行为,使中介机构在执行过程中遵循原则,加强内部管理;长期来看,将优化行业生态,淘汰不规范机构,加强“优胜劣汰”。未来,中介机构将提升专业化水平,探索新业务模式。

曹喙表示,《规定》有助于激励中介机构提高专业能力。未来,有能力获取优质发行企业资源的中介机构将占有更大的市场份额,一些没有竞争优势的中介机构将退出市场。

小贷行业监管新规落地 明确融资杠杆倍数指标

本报记者 李冰

2025年开年,小贷行业迎来重磅新规。

日前,国家金融监督管理总局发布《小额贷款公司监督管理暂行办法》(以下简称《办法》),规范小额贷款公司经营行为。《办法》自印发之日起施行,《中国银保监会办公厅关于加强小额贷款公司监督管理的通知》同时废止。

综合来看,《办法》明确小额贷款公司业务范围及贷款集中度比例要求,优化单户贷款余额上限标准,突出小额、分散的业务定位;严禁出租出借牌照等违规“通道”业务;规范外部融资,严格“1+4”融资杠杆倍数指标,明确小额贷款公司发行债券和资产证券化产品的条件。

细化关联交易管理要求

具体来看,《办法》强化公司治理与风险管理。细化关联交易管理要求,明确不良贷款划分标准,并对小额贷款公司放贷资金实施专户管理。规范网络小额贷款公司业务系统,应满足全流程线上操作、风险防控体系健全、符合网络与信息安全管理要求等条件。要求小额贷款公司对合作机构落实名单制等管理。

《办法》明确,小额贷款公司对同一借款人的各项贷款余额不得超过其上年末净资产的百分之十,对同一借款人及其关联方的各项贷款余额不得超过其上年末净资产的百分之十五。网络小额贷款公司对单户用于消费的贷款余额不得超过人民币二十万元,对单户用于生产经营的各项贷款余额不得超过人民币一十万元。

在地方职责层面,《办法》规定,省级地方金融管理机构对本地区小额贷款公司的监督管理和风险处置负总责。小额贷款公司设立、终止等重大事项统一由省级地方金融管理机构负责,不得下放。

受访者普遍认为,《办法》的出台有助于完善小额贷款公司监管制度,引导行业提高风险管理和合规经营水平,夯实可持续发展基础。

中国银行研究院研究员叶银丹对《证券日报》记者表示,对小贷行业来说,《办法》在信息披露、风险提示和不正当营销等方面的规定有助于减少行业内的不良竞争,推动整个行业朝着更加成熟、透明和合规的方向发展。

细化消费者权益保护

当前行业洗牌加剧。据中国人民银行公布的2024年三季度小贷公司统计数据,截至2024年9月末,全国共有小额贷款公司5385家;贷款余额7514亿元。相比截至2014年9月末小额贷款行业公司数量,10年时间里,已经减少了约3200家。

《办法》细化消费者权益保护,对小额贷款公司信息披露、风险提示、营销宣传、客户信息采集使用等作出规范,并强化对违规和不正当经营行为的负面清单监管;进一步明确地方金融管理机构的监管职责,加强中央与地方的监管信息共享和工作协同,共同引导行业规范健康发展。

谈及小额贷款公司未来合规发展,中国(上海)自贸区研究院金融研究室主任刘斌建议,一是需要合理调整业务结构与规模,降低贷款集中度;二是加强金融科技应用,提升服务效率;三是积极探索业务创新与合作,创新业务模式;同时加强与银行等金融机构的合作,实现优势互补;四是强化内部控制,加强对合作机构的管理,落实名单制管理,防止合作机构违规行为给自身带来风险。

《办法》落地后,小额贷款公司面临更加严格的监管要求。叶银丹建议,小额贷款机构需要积极适应新的监管环境,第一,加强资本管理与风险控制。特别是在贷后管理、坏账控制和资本风险方面,确保风险能够及时发现并采取有效应对措施。第二,优化融资结构与拓展融资渠道。小贷公司应更加注重通过标准化融资渠道进行融资,降低融资成本和风险。注意定期评估其融资结构,确保通过杠杆融资获得的资金总量不超过规定的限额。第三,建立健全客户投诉处理机制,提升客户服务质量,以赢得消费者的信任与支持。第四,加强合规意识培养与内部治理。小贷公司需要进一步完善内部合规制度,确保所有业务流程符合监管要求。特别是在融资、客户信息保护、风险披露等方面,应加强合规意识并确保操作流程的透明性。

中国证券监督管理委员会 行政处罚事先告知书送达公告

谢勇先生:

因你操纵“亚太实业”等股票的行为涉嫌违反《中华人民共和国证券法》(以下简称《证券法》)第五十五条第一款第一项、第四项、第八项的规定,构成《证券法》第一百九十二条所述操纵证券市场行为。依据《证券法》第一百九十二条的规定,我会拟决定:没收谢勇违法所得81,452,630.84元,并处以上95,701,320.92元的罚款。

因其他方式无法送达,现依法向你公告送达《中国证券监督管理委员会行政处罚事先告知书》(处罚字〔2025〕3号),限你在本公告发出之日起30日内,到我会领取前述告知书(联系电话0755-88666585),逾期即视为送达。

如你对我会拟给予的行政处罚不服,可在告知送达之日起5日内向我会申请陈述和申辩,也可申请举行听证。逾期即视为放弃陈述、申辩和听证的权利。我会将按照前述告知书认定的事实、理由和依据对你作出正式的行政处罚决定。

中国证券监督管理委员会
2025年1月20日

