

盘活存量土地 答好“稳楼市”卷

王丽新

对2025年房地产市场而言,“止跌回稳”仍是重中之重。其中,盘活存量土地将是重要引擎。

近日,财政部、自然资源部发文规范专项债支持土地储备。同时,各地亦在加快推进盘活存量土地相关工作。不过,存量土地中不少是权属复杂、开发成本高的“硬骨头”。那么,对这些“硬骨头”该怎么啃呢?

第一,各地需运用好地方专项债券开展土地储备工作。当前,政策端已经疏通堵点,打开了盘活存量土地的新通道。业内机构预计,2025年土储专项债的规模有望超过6000亿元。

虽然方向既定,各地仍需实施得当。结合相关部门、多地政府发布的相关政策,叠加相关市场主体实操路径来看,做好专项债支持土地收储工作,需关注五个方面:一是明确专项债资金优先用于处置闲置存量土地,考虑先回购企业无力开发或者不愿继续开发、尚未动工建设的土地;二是优先选择成

熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低的项目;三是确保资金平衡,注意合理确定收购价格、妥善处理债权债务关系,增加地方政府可调节空间,实现融资和收益平衡;四是严格监督管理,专项债券资金由土地储备机构专户专用,形成“资金募集—资金使用—资金偿还”闭环;五是合理扩大用于土地收储的专项债发行规模,加快“自审自发”试点地区发债节奏。

据中指研究院监测,截至3月18日,全国各地公示的拟使用专项债回收存量闲置土地的总量已近400宗,拟收储价格合计超570亿元。需要注意的是,各地收储是盘活存量土地的关键步骤,接下来不可盲目出让,要按照市场需求精准投放,通过“收储—调规—再出让”,发挥好土地储备“蓄水池”和投放“调节器”的功能,稳定市场预期。

第二,多方协同联合开发盘活。引入社会资本,多方合作开发,盘活“沉睡”的土地资源,是市场化破局的关键。

比如,闲置土地持有者可以联合第三方企业、当地政府等多方合作设立项目公司,建立“投资—建设—运营”全链条开发模式,通过“企业主导、政府搭台、多方共进”的再开发

模式充分盘活存量闲置土地,实现培育新兴产业、补齐民生设施短板等多方面成效。政府要允许土地用途合理转换,支持国有企业设立土地资产盘活专项基金,与此同时,金融机构匹配专项债券等配套政策也要及时跟进。

当然,对于企业有意愿、市场有需求的项目,相关方可允许其分期办证、延期支付出让价款、合理免除企业违约责任等,来缓解企业资金压力。

第三,促进存量土地交易流转。存量土地盘活本质上是重塑城市居住、产业以及服务等功能,创造新经济价值,不同项目处置方式不同。若闲置土地持有企业无力开发,可鼓励其通过二级市场转让给其他市场主体,由受让方主导完成该地的再开发利用。

各地政府要压实主体责任,通过搭建交易平台、支持预告登记和土地“带押过户”

转让等方式加快交易流程,促进交易信息公开,完善相关税费政策,健全市场监管机制等。推进存量土地盘活,各地还需发挥城市更新建设公司、代建公司、咨询公司、建设单位等市场主体的专业优势,在调整容积率、变更土地用途、减免税费等方面“因材施教”,保障市场主体的合理利润。

理论上讲,盘活存量闲置土地绝非坦途。但结合当前“严控增量,优化存量”的供给端调整政策主流方向来看,盘活存量土地已不再是一道选择题,而是“稳楼市”以及城市可持续发展的必答题。接下来,从中央到地方再到市场主体,各方通力合作,有望答好这道题,提升土地利用效率,促进产业升级和城市高质量发展,激发经济活力。



“稳市机制建设”意义有三重

苏向果

近日,中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《提振消费专项行动方案》中再次明确提出,多措并举稳住股市,加强战略性力量储备和稳市机制建设。

笔者认为,“稳市机制建设”具有既利当前又利长远的战略意义,将对实体经济、资本市场和消费市场产生三重积极影响。

其一,促进资本市场更好服务实体经济。随着我国经济增长模式从传统要素驱动向创新驱动和质量效益型转变,金融体系亟须提升直接融资服务能力。现阶段实体经济融资结构仍以间接融资为主,直接融资占比偏低。据央行披露,截至今年2月末,社会融资规模存量中,对实体经济发放的人民币贷款余额占比高达61.9%,而企业债券

余额占比为7.9%,非金融企业境内股票余额占比仅为2.8%。稳市机制通过平抑市场异常波动、吸引中长期资金入市,可有效提升资本市场资金供给,助力实体经济拓宽直接融资渠道,进而优化社会融资结构,服务经济转型升级。

其二,护航资本市场中长期稳健发展。全球资本市场经验表明,非理性大幅波动易引发投资者财富缩水、企业融资受阻乃至系统性金融风险,最终侵蚀经济增长潜力。稳市机制建设具有多重正向效应:一是稳定市场情绪,通过涨跌幅限制等工具遏制短期投机;二是防范风险扩散,依托逆周期调节等工具,在市场失灵时注入流动性,阻断“下跌—抛售—再下跌”的恶性循环;三是提升市场效能,稳定的交易环境有利于强化价格发现功能,提高资源配置效率;四是增强国际吸引力,健全的稳市机制将提升股市对全球资本的磁吸效应。

其三,强化资本市场对促消费扩内需的支撑作用。

稳市机制建设能够从多个维度直接或间接促进消费增长。首先,资本市场稳定有助于改善居民财产性收入预期。中国社会科学院金融研究所研究报告显示,资产价格通过财富创造和收入预期两种渠道影响居民消费,财富积累有望带动边际消费倾向提高。其次,上市公司估值提升可增强企业扩产意愿,形成“企业盈利—居民增收—消费增长”的良性循环。最后,资本市场稳定本身就是提振市场信心、优化消费环境的重要保障。

总体而言,稳市机制建设将在赋能实体经济转型升级、增强资本市场韧性、提升居民财富效应等方面发挥重要作用。未来,随着稳市机制建设更多细化政策的落地实施,我们将会看到一个更具活力和韧性的资本市场。

向果观察

突破3000美元后 黄金价格将走向何方?

韩昱

在3月14日亚洲市场收盘后,伦敦、纽约两地黄金期货、现货价格均突破3000美元/盎司大关,创下历史新高,而且涨势仍未有止息。事实上,国际金价近年来呈现快速攀升之势,从1000美元/盎司攀升至2000美元/盎司用了约11年之久,而从2000美元/盎司到3000美元/盎司,仅用了4年多时间。

站上3000美元/盎司关口的金价,又将走向何方?要回答这一问题,首先要看清推动金价飙升背后的因素。

一方面,避险情绪高涨,是近年来特别是今年以来推动黄金价格上涨的主要动力。

今年年初,美国关税政策引发市场担忧,加上国际地缘冲突影响,国际金价持续攀升。Wind数据显示,今年1月份,伦敦金现价格上涨6.63%,将金价推高至2800美元/盎司水平。但随后市场预期国际地缘冲突态势或缓解,避险情绪降温,使得黄金市场开始了一段时间的高位震荡。不过,此后美国关税政策反复,贸易战升级,一度导致纽约股市三大

股指大幅下挫,投资者信心下滑,叠加对美国经济增长前景的悲观预期升温,市场避险情绪骤然上升,带动了金价上行。

数据是最有力的证明。世界黄金协会报告显示,今年1月份全球实物黄金ETF净流入约30亿美元,其中欧洲地区基金需求变化最为显著。1月份欧洲地区流入约34亿美元,实现2022年3月份以来最大的流入量,英国和德国基金为流入主力。报告显示,德国流入的主要原因之一就是“美国贸易政策相关的风险大量存在”。

除短期的避险情绪外,近年来美国债务快速增长,美元信用遭受质疑,全球“去美元化”呼声渐起,黄金作为对冲工具、多元化资产配置工具的吸引力也日渐增强,近年来各国央行持续增持黄金即是体现之一。

另一方面,在黄金的货币属性层面,当前也出现了对其价格有利的支撑因素。黄金主流交易仍以美元计价,美国2月份部分经济数据走弱,通胀数据持续降温,推升

了市场对美联储年内或加大降息力度的预期,随之走弱的美元指数和美债收益率,进一步推高了黄金的估值。同时,在低利率环境下,黄金作为无息资产,其持有成本相对降低,这导致愿意持有黄金的投资者增多,也将推动黄金价格上涨。

由此,观察站上3000美元/盎司关口的金价将走向何方,关键就是看上述两方面因素是否将持续还是反转。目前看,贸易保护主义抬头,“去美元化”浪潮持续升级,国际地缘政治冲突仍在演进,各国央行不断增持黄金,同时美国经济衰退预期升温、美联储仍在降息周期中,都指向金价支撑因素或延续。短期看,刚刚迈过整数关口的金价可能面临获利盘离场压力,继而出现回调。但长期看,金价或仍有上行空间。

新知灼见

发行市场分化加剧 公募机构如何“不卷而胜”

昌校宇

公募基金发行市场呈现“冷热分化”态势。一方面部分中小公募机构旗下产品相继募集失败,3月份已有3只基金宣布发行“折戟”;另一方面则是多只“日光基”涌现,年内提前结束的新发基金数量接近90只。这一现象不仅是市场选择的自然结果,而且是对公募机构的明确提醒。

发行市场两极分化背后,是投资者需求与部分公募机构供给的错配。从需求端来看,投资者更注重资产的稳健性和收益的可持续性,对同质化、缺乏创新或风险收益特征不清晰的基金接受度较低。从供给端来看,中小公募机构面临多重挑战,投研能力相对薄弱,产品创新乏力;品牌认知度较低,投资者信任度不足。相比之下,头部机构凭借强大的投研体系、品牌影响力和渠道优势,持续吸引资金流入。

上述“冰火两重天”的现象传递出两大信号:其一,产品设计需精准匹配需求。“日光基”的成功印证了精准供给的价值,公募机构需摒弃“跟风式”“复制粘贴式”产品布局,转而从需求侧出发进行创新。其二,投资者需求升级驱动行业转型。随着财富管理需求向个性化、专业化进阶,投资者正通过资金流向倒逼公募机构加速提升专业能力,优化服务体验,在有限资源条件下实现有效突破。

笔者认为,在发行市场分化加剧的背景下,公募机构唯有以需求为锚,以能力为盾,构建差异化竞争壁垒,方能“不卷而胜”。

以需求为锚,深耕细分赛道。公募机构需通过大数据分析、客户画像等方式,精准捕捉投资者在风险偏好、收益预期和投资期限等方面的动态变化,并据此设计出契合不同需求群体的基金产品。同时,破解同质化竞争的关键在于精准切入未被满足的需求。中小机构可避免与头部机构在热门赛道上正面交锋,转而聚焦“小而美”领域,集中资源打造特色化产品线。

以能力为盾,筑牢投研护城河。长期业绩是公募机构的核心竞争力,公募机构需持续提升投研能力,优化资产配置和风险管理策略,以稳健且可持续的业绩回报赢得投资者信任。品牌是公募机构的关键无形资产,公募机构需加强投资者教育,通过打造“投前—投中—投后”全周期陪伴服务体系,全面提升投资者体验,增强品牌认知度与美誉度。

发行市场的分化既是挑战也是机遇。对公募机构而言,真正的“不卷而胜”是在聚焦主责主业的基础上通过差异化定位、专业化能力和精细化服务,在特定领域建立不可替代性。毕竟,未来的竞争不是同质化产品数量的比拼,而是围绕投资者真实需求展开的全面竞争——谁能将“以投资者为本”的理念贯穿于产品设计、投资管理和运营的全链条,谁就能赢得投资者的长期信赖。

一查就撤 休想一走了之

朱宝琛

日前,上交所公布三份纪律处分决定,涉及一个科创板IPO项目“带病撤回”,发行人、保荐机构、审计机构均受罚。

具体看,对IPO项目公司予以1年内不接受其提交的发行上市申请文件的纪律处分,对发行人、保荐机构、审计机构予以公开谴责;对保荐机构、审计机构通报批评,相关保荐代表人和签字会计师将“静默”6个月,即6个月内不接受其签字的发行上市申请文件及信息披露文件。

从监管企业发行上市活动,压紧压实监管全链条各方责任,是从源头上提高上市公司质量的必然要求。“一查就撤”暴露出的,既有发行人“带病闯关”的心态,也有中介机构把关不严、执业质量不高的问题。

对于这一问题,一系列文件都提出了具体要求。比如,《关于严把发行上市准入关从源头上提高上市公司质量的意见(试行)》提出,“压实拟上市企业及‘关键少数’对发行申请文件特别是经营财务等方面信息披露真实准确完整的第一责任”“要求拟上市企业充分配合中介机构核查和发行监管工作,确保所提供材料真实准确完整”。《首发企业现场检查规定》明确,“检查对象确定后,检查对象撤回发行申请不影响检查工作的实施,也不影响证监会和交易所依法依规对检查发现的问题进行处理”。

同时,监管部门坚持“申报即担责”,紧盯“关键少数”,着力铲除欺诈发行、财务造假等资本市场“毒瘤”,坚决阻断发行上市“带病闯关”,推动提高上市公司质量。特别是对于涉嫌存在重大违法违规行为的发行人和中介机构,即使撤回发行上市申请,也坚持一查到底,杜绝“带病申报”“病从口入”。

据不完全统计,2024年全年,沪深交易所共针对IPO和再融资申报项目中的发行人信息披露问题、中介机构执业问题等,出具纪律处分56次、监管措施84次。这是监管部门践行以投资者为本的监管理念,压紧压实各方责任,切实提升发行上市监管效能的重要举措。加强监管和处罚只是手段,重要的还是各市场参与主体真正认识到监管部门“正本清源”的本意,加强自律,不要抱有侥幸心理。

拟IPO企业要树立正确的“上市观”,注重自身的基础建设,切勿抱有“带病闯关”心理。要知道,如今监管力度不断加强,如果顶风而上,火中取栗,不但取不到果,还会烧伤手。

中介机构要做好资本市场的“看门人”,健全内部决策和责任机制,立足专业、勤勉尽责,提高执业质量,坚决把问题企业和不符合要求的企业挡在门外。

从项目撤回难逃追责,到一事一罚三主体,监管部门正在以实际行动贯彻“申报即担责”理念,以“零容忍”的态度严厉打击违法违规者,切实维护市场秩序,保护投资者合法权益。这也再次提醒IPO申报企业和中介机构,要切实对自身行为负责,“一查就撤”休想“一走了之”。

智能驾驶落地推广宜以安全为先

龚梦泽

在资本的热捧与技术的快速迭代中,智能驾驶从科幻概念逐步落地为现实功能,成为全球汽车产业竞争的焦点。然而,当技术光环遭遇复杂路况、营销话术碰撞法律空白,智能驾驶行业暴露出的不仅是技术欠缺,更是一场关于信任与责任的博弈。

营销治理方面,部分车企利用消费者对技术术语的认知模糊,以“L2+”“L2.99”等营销话术包装功能,将辅助驾驶与L3级自动驾驶混为一谈,使得用户过度信赖系统能力,导致安全隐患。技术成熟度方面,即便是技术领先的车型,在城市道路中,对施工围挡的识别、对异形车辆的识别延迟等问题频发,凸显出算法在复杂环境中的局限性。责任界定方面,现行法律框架下,驾驶员仍是“最后责任人”,但若系统误判导致事故,车企是否应承担技术缺陷责任?保险条款又如何界定人机责任比例?这些问题尚无明确答案。

笔者认为,要打破僵局,智能驾驶行业需跨越三重门槛。

一是提高数据质量。推动动态场景数据集建设,引入真实路况的连续帧标注,而非依赖静态图像。比如,制定动态数据采集标准,明确传感器数据频率、环境参数采集维度,并规范多源数据(摄像头、激光雷达、GPS)的时空对齐规则;建立多源数据融合机制,整合车企、第三方机构及公共道路数据,解决数据孤岛问题;引入AI分析模型,自动识别行人轨迹、车辆变道等动态事件,标注准确率需达95%以上,并建立人工抽检复核机制。

二是重塑宣传伦理。监管部门应明确要求广告明示技术边界,对虚假宣传企业处以罚款,并限制其参与智能驾驶示范项目,同时通过信用信息公示系统强化社会监督。车企应借鉴金融产品“风险提示”模式,构建“风险提示+技术说明书”双轨披露制度,避免误导性营销,如在广告中明确标注系统适用场景、硬件限制及软件版本。

三是完善责任框架。探索技术过错推定原则,同时建立第三方数据存证平台,确保事故可追溯。包括建立事故数据存证平台,要求车企实时上传车辆日志、传感器数据及系统决策记录,确保事故重现分析的客观性;完善责任追溯链条,对事故车辆实施从硬件到软件、再到数据的全生命周期溯源。智能驾驶的终极目标绝非替代人类,而是构建人机协同的安全出行方式。在真正的L5级自动驾驶到来前,人仍是驾驶的核心。在此之前,与其追逐概念,不如踏实深耕。唯有以安全为基石,避免急功近利,才能真正实现科技平权。

笑语言燃

金昱良言

梦析笔谈