

“稳楼市”需再加力巩固

■ 王丽新

4月25日召开的中共中央政治局会议指出,加力实施城市更新行动,有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式,加大高品质住房供给,优化存量商品房收购政策,持续巩固房地产市场稳定态势。

随着“稳楼市”一揽子政策持续推进,去年四季度以来,一线城市及重点城市楼市交易趋稳,高能级城市土地市场趋热,“好房子”渐成市场供应主流产品。在笔者看来,在这一新形势下,“稳楼市”需兼顾短期稳定与长期发展,加力巩固市场稳定态势,推动房地产行业进入“量稳质升”的新阶段。

首先,加力实施城市更新行动,协同“优存量”与“拓增量”,激活居住新需求。从政策支持力度来看,城市更新行动已经从“大力实施”进入“加力实施”阶段,成为2025年各地重要工作之一。

城市更新范畴很广,城市市政基础设施更新、老旧小区改造以及城中村和危旧房改造等均在其中,对稳投资、增需求、促消费有多重推

动作用。其一,可以盘活存量闲置或者低效资源,释放土地价值;其二,带动区域居住、产业环境升级,为开拓增量市场注入新动能,进一步满足“职住平衡”需求;其三,打通“买一卖一”换房需求堵点,提升一二手房联动交易活跃度。

当然,撬动城市更新项目绝非易事,存在拆迁困难、资金难筹、建设周期长等诸多难题。但现阶段,配套政策正在加快“上马”。一是房票政策扩围,部分城市已将拆迁房票使用范围扩展至全市,鼓励使用房票购房,跑通“房票+城市更新”模式;二是加大金融政策支持力度,城市更新专项贷款规模持续扩容,下一步,城市更新行动有望迎来创新性专项债、中长期国债以及创新性货币政策等支持;三是各地“因城施策”推行新模式,引导社会资本参与,如探索推出“更新票”制度,即企业参与老旧小区改造项目,可持“更新票”抵扣土地出让金和配套费的结算机制。

其次,加快构建新模式,从“扩规模”转向“拼经营”。在推动城市更新过程中构建新发展

模式,是当前“稳楼市”的重要课题。这意味着房地产行业迈入存量时代后,从规模扩张转向质量提升势在必行,需破旧立新。

从顶层设计出发,构建房地产发展新模式,需要根据城市发展的新阶段和新特点,建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制,从要素资源科学配置入手,以人定房,以房定地,以房定钱,防止市场大起大落。

从当前政策实施路径来看,制度性创新已经在路上。比如,部分城市已经开始试点现房销售。“好房子”工程的推进,亦是其中一环。“好房子”建设统筹增量与存量,在土地供应端就已适度调整容积率、挑空空间等规则,引导企业建立“产品力为王”的经营机制。这就需要房企加快转变经营理念,开辟集开发、运营、服务于一体的全产业链商业模式,构建以产品导向创造价值的新竞争范式。

最后,加大高品质住房供给,引导行业从“增量开发”向“品质竞争”转变,让新竞争机制转化为建设“好房子”的动力。

5月1日,国家标准《住宅项目规范》将落地实施。当前,部分城市也发布了“好房子”建设相关标准。但“好房子”绝不单纯指向高端住宅,“安全、舒适、绿色、智慧”是“好房子”的核心标准,更是高品质住宅的总纲,强调的是对住房品质的要求。各地要加大力度供应户型优、功能全、得房率高且价格合理的“均好型”住房,更要解决隔音、串味以及渗漏等基础质量问题,还可考虑将高品质住宅项目纳入金融支持范围,以降低信贷融资成本等方式给予支持,引导行业从“规模至上”切换到“质量制胜”。

“加大高品质住房供给”不仅是产品升级,更是行业竞争范式的根本转变。这意味着房企要沿着三条主线建立新竞争机制,一是技术标准升级,加大研发投入,将健康、智能指标权重提升;二是供应链垂直整合,完善数字化集采平台,用好材料好设备建房;三是重构运营服务体系,设计、施工要抓,维护修缮也要抓,还要根据规划建设运营社区食堂、公共会客厅、图书阅览

室等配套设施,这样才能全流程为“高品质”护航。

总体来看,针对房地产市场,此次中共中央政治局会议延续了“止跌回稳”的总基调,强化政策灵活性与精准度,明确房地产行业持续向高质量发展的路径。展望未来,随着政策持续加力释放,房地产市场止跌回稳、健康发展可期。



王丽新

结构性货币政策工具持续发力 精准支持实体经济

■ 刘 琪

4月25日召开的中共中央政治局会议提出,“创设新的结构性货币政策工具,设立新型政策性金融工具,支持科技创新、扩大消费、稳定外贸等”。这不仅是对实施适度宽松的货币政策的细化部署,也为新的结构性货币政策工具的创设指明了方向,确保其精准滴灌功能的充分发挥。

近年来,结构性货币政策工具持续发力,已成为支持实体经济发展的的重要抓手。结构性货币政策工具兼具总量和结构双重功能,通过建立激励相容机制,将央行资金与金融机构对特定领域和行业的信贷投放挂钩,发挥精准滴灌实体经济的独特优势。同时,结构性货币政策工具具有基础货币投放功能,有助于保持

银行体系流动性合理充裕,支持信贷平稳增长。

为适配高质量发展要求,我国货币政策工具箱与时俱进、日益丰富。截至2025年一季度末,结构性货币政策工具共存续10项,余额合计5.9万亿元。在支持领域上,对金融“五篇大文章”领域实现基本覆盖,并支持了房地产、资本市场等重点领域。

在笔者看来,创设新的结构性货币政策工具,聚焦“支持科技创新、扩大消费、稳定外贸等”,加大对这些重点领域的定向支持力度,无疑将进一步推动我国经济高质量发展。

首先,科技创新是经济增长新动力。通过创设结构性货币政策工具支持科技创新,可以

为相关企业提供低成本资金,助力其开展研发创新活动,推动科技成果转化和产业化,进而培育新的经济增长点,提升我国经济的整体竞争力。

其次,消费对经济增长具有基础性作用。消费作为内需的重要组成部分,是拉动经济增长的关键力量。随着我国居民收入水平的提高和消费结构的升级,扩大消费不仅有利于培育新的市场需求,更能充分发挥消费供给的牵引作用,有效拉动内需增长。

值得一提的是,此次会议还明确提出“设立服务消费与养老再贷款”。当前,服务消费潜力有待进一步释放。据统计,2024年,我国居民人均服务性消费支出占人均消费支出的

比重为46.1%,与发达国家相比还有较大增长空间。扩大服务消费,有利于进一步挖掘消费潜力。

最后,外贸是拉动经济增长的“三驾马车”之一,也是观察经济活力的“晴雨表”。在当前复杂多变的外部环境下,加大对稳外贸的支持力度能增强我国外贸的抗风险能力和综合竞争力,稳固我国在全球产业链和供应链中的地位。

展望未来,结构性货币政策工具必将持续优化,进一步发挥效能,与总量型工具协同发力。同时,适度宽松的货币政策也将加强与财政的协调联动,形成政策组合拳,为经济高质量发展营造良好的货币金融环境,助力我国经济高质量发展行稳致远。

新质生产力为经济高质量发展蓄势赋能

■ 朱宝琛

4月25日召开的中共中央政治局会议提出,培育壮大新质生产力,打造一批新兴支柱产业。

当前,我国新质生产力展现出蓬勃向上的力量,成为拉动经济增长的重要动力。诸多亮眼数据有力印证了这一点。

国家统计局公布的数据显示,今年一季度,高技术制造业增加值同比增长9.7%,高于全部规模以上工业平均水平3.2个百分点。

根据国家税务总局公布的增值税发票数据,今年一季度,我国高技术产业销售收入同比增长13.4%,数字产品制造业、数字技术应用业销售收入同比分别增长12%和11.6%,科研技术服务业、信息技术服务业销售收入同比分别增长19.6%和11.4%。

一组组数据犹如一面镜子,直观地映射出我国科技创新、转型升级稳步推进,经济运行起步平稳,高质量发展呈现出向新向好的积极态势。

但是,从长远来看,各方仍需进一步加大对新质生产力的培育力度,使其更好地为经济高质量发展蓄势赋能。

首先,综合运用各项政策,构筑全方位支持体系,形成推动新质生产力发展的强大合力。

比如,围绕加快培育发展新质生产力,更加积极的财政政策要更加精准、给力,通过加大财政支出、优化投向结构、提升资金使用效率等,为发展新质生产力提供长期且有力的支持;要发挥好结构性货币政策工具作用,确保金融活水精准直达创新主体,为其注入强劲动力。

资本市场要进一步加强对科技型企全链条、全生命周期的金融服务。提升多层次资本市场融资功能,拓宽企业直接融资渠道,加快资源流向新质生产力相关领域,促进资本、产业、技术等深度融合,助力企业快速成长壮大;积极引导私募创投基金“投早、投小、投长期、投硬科技”,通过加大金融产品供给,为科技创新引入更多的耐心资本,满足企业长期发展的资金需求。

其次,科技创新企业要全方位发力,推动新质生产力快速发展。

一方面,企业要充分发挥创新主体作用,持续引领产品创新与业务拓展,加大研发投入,全力攻克关键核心技术,这是科技创新企业立足市场的根本和发展的关键。头部企业需要扮演好“领头羊”角色,通过产业链的带动效应,与上下游

企业携手发展,共同推动新质生产力不断壮大。

另一方面,企业要进一步促进产融结合,推动产业转型升级,提高生产效率、产品质量和资源利用效率,提升产业整体竞争力;构建“产学研用”协同创新机制,加速科技成果转化,形成可持续发展的良性循环,为新质生产力注入创新活力。

此外,企业要重视人才队伍建设,通过建立完善人才评价机制、激励机制等举措,为各类人才施展才华搭建平台、创造条件;通过营造尊重知识、尊重人才的良好氛围,让优秀人才“愿来、留得住”。

在科技创新的强力赋能下,新质生产力必将茁壮成长,推动我国经济在高质量发展的道路上行稳致远。



首例上市公司董监高违反公开承诺案判决的警示

■ 吴晓璐

4月25日,全国首例上市公司董监高违反公开承诺案迎来一审判决。上海金融法院判令被告袁某、罗某共同赔偿原告刘某某、郑某某投资损失合计78.35万元。

笔者认为,该案的判决,给上市公司以及控股股东、实际控制人、董监高敲响了警钟,警示其需审慎承诺、严格履约,牢牢守诚信为本的底线。

上市公司董监高公开承诺增持,积极传递看好公司长期价值和未来发展前景的信号,本应有利于提振投资者信心,推动上市公司高质量发展。但是,如果借助利好信息,忽悠投资者买入,不仅损害投资者利益,还可能涉嫌操纵市场或虚假陈述,被追究相应责任。

新证券法第八十四条新增规定,“发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等作出公开承诺的,应当披露。不履行承诺给投资者造成损失的,应当依法承担赔偿责任”。该条规定首次从法律层面明确了违反公开承诺的民事赔偿责任。

本案中,袁某、罗某在尚无资金准备的情况下贸然公开承诺增持,且在后续两次增持计划延期的公告中,未向投资者提示增持计划可能无法完成的风险,反而称“承诺不可撤销”“与相关融资机构进入实质商谈阶段”,并在面对交易所质询时,以过桥资金制作“虚假”存款证明,有意隐瞒账户资金真实情况,屡次传递虚假性、误导性信息,严重误导市场和投资者,最终被上海金融法院认定其关于筹资计划和安排的信息披露存在虚假记载和误导性陈述,构成证券虚假陈述共同侵权,应当对投资者的损失共同承担民事赔偿责任。

值得一提的是,如果在不可抗力或其他增持承诺人无法控制的客观原因下,导致承诺无法履行,承诺人未完成增持计划情有可原,但从上述情况来看,两人未履行承诺的行为明显不具有可免责事由。而且,截至增持计划期限届满,两人没有增持1股,也可见其主观上并不具有完成增持承诺的意愿。

长期以来,资本市场偶有“忽悠式”增持、回购的行为,会被监管部门采取下发警示函、责令整改、公开谴责等行政监管措施,本案的判决,标志着从“行政追责”向“司法追责”的深化。

另外,资本市场常见的公开承诺包括分红、回购、增持、不减持等多种类型,涉及IPO、再融资、并购重组以及日常经营多个环节。该案的判决,将为类似案件提供裁判范例,推动形成更完善的市场规则和司法标准。

从长远来看,上市公司需要完善内部合规体系,建立公开承诺履行的跟踪监督机制,避免将公开承诺流于形式;控股股东、实际控制人以及董监高应意识到,公开承诺不能随意作出,随意背弃承诺可能引发行政、民事责任。

投资者需要加强判断,以免被“空头支票”忽悠,如果因上市公司或董监高违反承诺导致投资损失,应积极主张民事赔偿。

不轻诺,诺必果。资本市场是一个“信息+信心”的市场,且我国资本市场的中小投资者占比超过九成,上市公司或董监高公开作出的承诺,势必成为大量中小投资者作出投资决策的重要参考信息,影响广泛。未来,违反公开承诺的行为将迎来监管和司法重拳,以推动资本市场诚信体系建设,筑牢资本市场健康发展的基石。