

政治局最新会议精神解读
巩固拓展经济回升向好势头

高质量开展城市更新 释放稳投资扩内需新动能

本报记者 张芎逸

推进城市更新是当前和今后一个时期城市工作的重要抓手。7月30日召开的中共中央政治局会议(以下简称“本次会议”)强调,落实好中央城市工作会议精神,高质量开展城市更新。中指研究院政策研究总监陈文静对《证券日报》记者表示,城市更新已经成为当下推动城市高质量发展的重点内容,也是房地产领域的聚焦点。未来各项配套政策有望加速落地,充分发挥城市更新在稳投资、扩内需方面的作用。

锚定城市发展新方向

近年来,我国城市发展取得了历史性成就。住房和城乡建设部(以下简称“住建部”)数据显示,截至2024年底,常住人口城镇化率达到67%,9.4亿人生活在城镇,城市的综合承载能力稳步提升,人居环境持续改善,城市发展和人民生活水平显著提高。

在城市工作取得积极成效的同时,城市发展也出现新的特征。我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。

在此背景下,城市更新成为城市高质量发展的重点发力方向。自2021年以来,“城市更新”已连续5年写入《政府工作报告》。

今年以来,对城市更新行动的推进力度持续加大。5月份,中共中央办公厅、国务院办公厅联合印发《关于持续推进城市更新行动的意见》,对推进城市更新行动作出了系统全面部署。7月14日至15日举行的中央城市工作会议将“以推进城市更新为重要抓手”列入



住房和城乡建设部数据显示

截至2024年底,常住人口城镇化率达到67%,9.4亿人生活在城镇,城市的综合承载能力稳步提升,人居环境持续改善,城市发展质量和人民生活水平显著提高

当前和今后一个时期城市工作的总体要求,并强调“高质量开展城市更新”。

陈文静分析称,中央城市工作会议对于城市更新的部署,在提法上更加向质量和品质提升侧重。本次会议再次强调要高质量开展城市更新,延续中央城市工作会议基调,也意味着我国城市发展逐渐进入到高质量城市更新时期。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,高质量的城市更新是将存量更新与城市功能修复、配套短板补齐、新型城镇化、新产业新业态培育等结合起来。在通过城市更新释放存量空间的同时,也起到扩大内需的作用。

值得注意的是,本次会议还将“高质量开展城市更新”置于“持续防范化解重点领域风险”框架之下。上海易居房地产研究院副院长严跃进认为,这说明开展城市更新工作也是防范化

解房地产等领域风险的重要抓手。

高质量推进城市更新

目前,城市更新行动稳步实施,已取得积极成效。住建部数据显示,截至2024年底,城市供水普及率、燃气普及率、污水处理率均超过99%,地下管网长度达到378.5万公里,更新改造老化燃气管道16.5万公里;建设各类保障性住房和棚改安置住房6800多万套;改造城镇老旧小区28万个,惠及居民4800多万户,超过1.2亿人。

城市更新既是民生工程,更是发展工程。未来,高质量推进城市更新行动有望进一步有效拉动投资和消费,扩大内需。

东吴证券首席经济学家芦哲测算,“十五五”期间,城市更新预计至少能够完成4.48万亿元总投资,折合每年近9000亿元。未来,城市更新的潜

在需求预计将主要来自城中村改造、老旧小区改造与城市基础设施建设改造。

李宇嘉认为,未来或有望推出城市更新专项贷款,用于城市更新的政府债券也有望加快发行使用,为城市更新提供资金支持,提振消费意愿、投资意愿。

当前,高质量开展城市更新行动相关举措正在逐步落地。如在城市更新规划编制方面,7月21日,住建部发布《城市更新规划编制导则》,为各地制定实施城市更新专项规划,建立完善“专项规划—片区策划—项目实施”的规划实施体系提供参照。

陈文静预计,后续城市更新用地政策、金融政策相关内容将加快落地,将进一步强化顶层设计,支持地方政府更好地探索适合当地且可持续的城市更新模式,吸引社会资本介入,为企业参与城市更新提供更多机会。

触发强赎等多因素 致可转债提前赎回现象增多

本报记者 田鹏

8月5日,宁波博汇化工科技股份有限公司、濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司、大禹节水集团股份有限公司、温州宏丰电合金股份有限公司和安徽楚江科技新材料股份有限公司(以下简称“楚江新材”)5家公司均发布提示性公告,宣布将于本月内提前赎回各自发行的可转换公司债券。

事实上,今年以来,伴随A股市场表现持续向好,可转债市场提前赎回现象明显增多,这一趋势在8月份体现得尤为突出。据上市公司公告不完全统计,8月份至少有13只转债将迎来最后交易日,其中除1只是因为到期摘牌外,剩余12只皆是因为触发提前赎回条款而退市。

东方金诚研究发展部分析师翟恬甜在接受《证券日报》记者采访时分析称,今年以来,一方面,权益市场呈现震荡上行态势,特别是小微盘股持续走高,推动正股价格攀升,使得更多转债达到强赎触发条件,进而带动触发强赎条款的转债数量明显增加;另一方面,转债市场“老龄化”特征进一步凸显,当前触发强赎条件的转债平均剩余期限不断缩短。由于后续推动转股的时间窗口有限,发行人在触发强赎后,选择以强赎方式完成退出的意愿整体有所提升。综合来看,当前权益市场与转债市场的持续走强,加快了转债市场存量的退出节奏,叠加新券供给偏弱,转债市场“供需失衡”格局将得到进一步强化。

提前赎回带来多维度影响

可转债的提前“赎回潮”不仅是市场行情与机制作用的直接体现,更对发行人、投资者及市场整体生态产生多维度影响。

对于发行人而言,强赎是优化财务结构的重要手段。在史晓珊看来:“上市公司通过强赎将债务转股,可降低财务成本(如利息支出)、改善资产负债结构,为后续融资预留空间。”

需要注意的是,强赎与否公司具有自主选择权。即便正股价格达到强赎条件,部分公司也可能出于稳定股价、避免股权稀释过快等考量,选择暂不行使赎回权。据Wind资讯数据统计,今年以来先后有深圳微芯生物科技股份有限公司、江苏通光电子线缆股份有限公司等16家上市公司发布公告,尽管满足强赎触发条件,但董事会仍决定不提前赎回相关转债。

对投资者来说,需要直面转股决策与价格波动的双重考验。以北陆转债为例,8月4日为其最后一个转股日,当日收市前,持有北陆转债的投资者仍可进行转股;收市后,仍未转股的将按照101.64元/张(含税)的价格强制赎回,因自前北陆转债二级市场价格与赎回价格存在较大差异,因此,如果投资者未及时转股,可能面临损失。

在市场层面,存量转债的加速退出也将引发资金流向与供需关系的连锁反应。翟恬甜表示,强赎退出数量提升,一方面会令投资者更加谨慎地规避转债强赎风险,另一方面存量转债加快退出也将压缩投资者择券空间,放大高切低的交易需求,进一步提升转债市场整体流动性。与此同时,随着转债市场强赎风险上升和择券空间压缩,投资者择券与择时止盈的难度也随之上升,这将增强部分投资者通过转债ETF被动配置转债资产的动力,进而带动转债市场流动性进一步提升。

展望后市,在翟恬甜看来,下半年提振内需增量政策不断释放利好,权益市场易上难下的基本格局并未发生实质性变化,后续债市资金“固收+”配置动力依然较强,叠加转债市场“供需失衡”格局将对转债价格与估值形成较强支撑,预计转债市场震荡上行趋势仍将持续。

(上接A1版)

《意见》提出,支持加快建设现代化产业体系。包括以下五个方面:优化传统制造业金融服务,推动产业转型升级。提升科技金融质效,支持新兴产业培育壮大和未来产业前瞻布局。发挥绿色金融牵引作用,助力产业绿色低碳循环发展。强化数字金融赋能,促进数字经济与实体经济深度融合。深化产业链金融服务,推动资金链与产业链对接。

其中提到,支持上市公司通过整体上市、定向增发、资产收购等形式进行行业整合和产业升级。支持金融机构打造多元化接力的科技金融服务模式,扩大科技贷款投放,加大对科技创新债券承销力度。加快建设支持高碳产业绿色低碳化转型的金融标准体系。支持金融机构运用大数据、区块链、人工智能等科技手段,简化业务办理流程,提高服务制造业特别是中小企业的效率。鼓励金融机构基于“数据信用”和“物的信用”,依托大数据和特定场景,为链上中小企业提供应收账款、存货、仓单和订单融资服务。

《意见》提出,支持产业合理布局和拓展发展空间。一是提升产业转移金融服务灵活性,助力优化产业区域布局。其中提出,推动金融机构优化金融资源布局,为产业向中西部和东北有条件的地区转移提供融资支持。二是提升特色产业金

12家沪市公司披露“提质增效重回报”专项行动方案半年度评估报告

本报记者 田鹏

8月5日,杭州凯尔达焊接机器人股份有限公司(以下简称“凯尔达”)和芯联集成电路制造股份有限公司先后披露2025年度“提质增效重回报”专项行动方案的半年度评估报告。

自2024年3月份,上海证券交易所(以下简称“上交所”)发布“提质增效重回报”专项行动倡议以来,沪市公司积极跟进。据Wind资讯数据统计,截至目前,已有12家公司披露2025年度“提质增效重回报”专项行动方案评估报告。中国商业经济学会副会长宋向清在接受《证券日报》记者采访时表示,“提质增效重回报”专项行动有助于引导资金流向优质公司和新兴产业,从而提高配置效率。同时,也能促进市场健康发展,推动上市公司聚焦长期价值,减少短期投机行为,助力市场走向成熟。

多维度发力显成效

“提质增效重回报”专项行动以推

动上市公司高质量发展为核心,从提升经营质量、增加投资者回报、加快发展新质生产力、加强投资者沟通、规范治理和压实“关键少数”责任等六方面对上市公司提出明确倡议,全方位引导上市公司增强投资价值,切实做到真心实意回馈投资者。

从披露的评估报告内容来看,有关公司围绕上述六方面进行了积极探索和实践。例如,成都智明达电子股份有限公司披露的评估报告显示,公司围绕规范治理方面,在上半年累计对15条公司章程及现行相关制度的部分条款进行修订完善,并新增《内部审计制度》,通过制度层面的优化,进一步扎紧了公司治理的“篱笆”,为决策的科学性和合规性提供了更坚实保障。

得益于在这六方面的精准发力与持续深耕,相关公司的经营基本面得到改善,核心竞争力不断增强。上述披露2025年半年度“提质增效重回报”专项行动方案评估报告的12家公司中,有东莞鼎通精密科技股份有限公司(以下简称“鼎通科技”)、哈尔滨东安汽车动

力股份有限公司(以下简称“东安动力”)、北方导航控制技术股份有限公司(以下简称“北方导航”)和凯尔达4家公司发布了2025年半年度业绩预告。其中,北方导航和东安动力预计实现业绩扭亏,鼎通科技预计实现业绩增长。

赋能市场生态加速优化

“提质增效重回报”专项行动的开展,除了对上市公司自身质量的提升带来积极影响,更在重塑资本市场生态、强化市场资源配置功能等方面发挥着深远作用。

从市场生态来看,专项行动通过引导上市公司聚焦长期价值创造,有效遏制了部分企业以往过度追求短期业绩、粉饰财务数据等不良行为,促使市场形成“重质量、重回报、重诚信”的良性竞争氛围。越来越多的上市公司将精力放在核心技术研发、产品服务升级和可持续发展战略上,这种转变不仅提升了企业整体素质,也让投资者能够更清晰地识别具有真正投资价值的标的。

在资源配置方面,专项行动像一双“无形的手”,引导社会资本向经营规范、回报稳定、创新能力强的上市公司集中。随着优质公司获得更多资金支持,其扩大生产、升级技术的步伐不断加快,进而带动整个产业链上下游协同发展。

此外,专项行动的深入推进为监管部门提供了更清晰的监管抓手。通过上市公司定期披露的评估报告,监管机构能够更精准地掌握企业在经营、治理等方面的动态,及时发现并防范潜在风险,这对于维护资本市场的“三公”(公开、公平、公正)原则、保护投资者合法权益具有重要意义。

“专项行动有效提升了沪市公司的整体质量和市场竞争力,优化了市场结构,增强了市场的内在稳定性。”南开大学金融学教授田利辉在接受《证券日报》记者采访时表示,从长远来看,随着专项行动的持续深化,其双重价值将愈发凸显:一方面,通过推动上市公司聚焦主业、厚植创新动能,为实体经济筑牢发展根基;另一方面,将加速中国资本市场从“制度跟跑”向“规则引领”跨越。

香港楼市量价企稳 回暖态势有望延续

本报记者 张芎逸

近期,香港房地产市场出现止跌回稳势头。8月3日,香港特区政府财政司司长陈茂波在网志撰文称,香港住宅物业价格企稳,租金表现强劲,交投量显著转趋活跃,第二季度每月平均成交数字增至约5600宗,按季上升约37%。

在利率下降、人口流入与一系列利好政策的共同作用下,当前香港楼市交易量价均出现企稳。展望未来,受访专家普遍认为,香港楼市仍将保持较高成交活跃度,回暖态势有望延续。

房地产市场量价企稳

今年第二季度以来,香港房地产市场交易量和价格逐步企稳。从成交量来看,据香港特区政府土地注册处8月4日公布的数据,7月份,送交土地注册处注册的所有种类楼宇买卖合约共7212份,较去年同期增长37.1%。从住宅楼宇买卖合约数目来看,7月份共注册5766份,同比增长54.8%。

在价格方面,香港特区政府差饷物业估价署(以下简称“差饷物业估价

署”)7月29日公布的数据显示,2025年6月份香港私人住宅售价指数按月微升0.03%,已连升3个月,带动上半年房价跌幅收窄至0.86%。

“近期香港楼市表现亮眼,与利率等资金面因素有较大关联。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉在接受《证券日报》记者采访时分析称,近期香港利率持续走低,带动香港房贷按揭利率降至2%左右,这极大降低了购房成本,支持购房需求释放。

记者注意到,5月份以来,香港银行同业拆息(HIBOR)大幅回落,并持续维持相对低位。截至8月4日发稿时,与楼宇按揭关联密切的一个月拆息报1.73%。

除宽松的资金环境外,人才流入也推高了香港租房和购房需求。香港特区政府推出的高端人才通行证计划(以下简称“高才通计划”)、优秀人才入境计划等措施提升了香港对人才的吸引力。截至2024年底,高才通计划已吸引超过7.5万名高端人才与家人抵港。

受租赁需求带动,香港租金持续上涨。差饷物业估价署数据显示,6月份私人住宅租金指数按月升约0.31%,连

续7个月上升,上半年累升1.61%。

“人才引进等举措吸引大量人才进入香港,持续带来租赁与购房需求。”李宇嘉表示,租赁需求旺盛带动香港租金上涨,租金回报率低于无风险利率,也吸引了大量以投资为目的的买家进场,进一步提升交易活跃度。

内地买家持续活跃

高才通计划吸引大量人才来港生活置业,香港特区政府全面“撤辣”(即撤销一系列防止楼市过热的限制举措)等举措则大幅降低了非本地买家住宅物业交易相关印花税。在多重因素作用下,当前,内地购房者已成为香港楼市的重要参与者。

“去年‘撤辣’后就一直有内地买家来咨询。”一位香港房产中介向记者表示,为此他专门开通了内地社交媒体的账号,以发掘更多潜在客户。

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,香港购房税费成本较高,“撤辣”显著降低了非本地买家的购房成本,其政策效应持续释放,吸引内地购房者在港购房。

当前,内地购房者在港置业活跃度

持续提升。据美联物业研究中心统计,6月份内地买家在香港一手、二手住宅市场的注册量共1237宗,按月上升约21.9%;涉及金额约110亿港元,按月升约14.4%,宗数与金额同步创下7个月来高位。

“来咨询的客户有要在香港置业自住的,也有想买来收租的。”前述中介向记者表示,如在港岛西营盘附近的楼盘,这里由于临近香港大学,区域内住房租赁需求旺盛,受到出于资产配置需求的内地购房者青睐。

严跃进分析称,内地买家在“撤辣”后持续活跃,一方面是受到香港优秀教育、医疗等资源的吸引;另一方面也是看好香港不动产的资产配置价值。未来,香港基本面因素向好也将持续为香港楼市企稳提供支撑。

美联集团行政总裁(住宅)马太阳称,未来在相关股市向好、HIBOR持续低位,加上8月份有多个新盘将接连登场以及发展商加快销售等因素影响下,预计香港一手市场交投旺势将持续。

慧眼观楼市