

“十四五”期间构建房地产发展新模式取得积极进展

■本报记者 张梦逸

10月11日,国务院新闻办公室举行“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会,介绍“十四五”时期住房城乡建设高质量发展成就。

会上,住房和城乡建设部部长倪虹表示,在“十四五”时期,人民群众住房条件进一步改善,城市人居环境质量进一步提升,建筑业转型升级进一步加快,住房城乡建设领域改革进一步深化。

受访专家认为,总的来看,“十四五”时期是房地产行业迎接新模式的关键期。同时,本次发布会也体现出推进城市更新、加快构建房地产发展新模式等未来发展的重点方向。

以“安居”为基点

“安居”是人民群众幸福生活的基点。“十四五”期间,全国住房城乡建设系统(以下简称“住建系统”)坚持市场与保障相结合,多措并举、多点发力,提高人民群众居住水平。

对于困难群众基本住房需求,住建系统充分考虑保障对象的实际情况差异,建立了包含公租房、保障性租赁住房 and 配售型保障性住房的多层次住房保障体系,对新市民、青年人等不同群体,在住房保障制度上作出了相应安排。

据倪虹介绍,“十四五”期间,全国建设筹集各类保障性住房和城中村、城市危旧房改造等安置住房1100多万套(间)、惠及3000多万群众。

在着力满足多样化改善性住房需求方面,住房和城乡建设部副部长董建国表示,住建系统坚持因城施策、精准施策,一城一策,充分赋予城市政府房地产市场的调控自主权,因地制宜调整优化房地产政策,支持居民合理住房消费,通过市场体系满足居民的多样化改善性住房需求。“十四五”期间,全国累计销售新建商品住宅面积约50亿平方米。同时,存量住房市场的规模持续扩大,目前,全国有15个省、区、市二手住宅交易量超过新房。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,当前房地产市场进入存量时代,住房市场是否企稳要结合新房与存量住房综合评判,从新房



和二手房总体交易数据来看,市场已经开始趋稳。

在着力维护购房群众合法权益方面,“十四五”时期,住建系统扎实推进保交楼工作,坚决打好保交楼攻坚战,国家、省、市成立了三级工作专班上下联动,压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任,指导各地按照市场化、法治化原则,“一楼一策”推进分类处置。据董建国介绍,截至目前,全国750多万套已售难交付的住房实现交付,有力维护了广大购房人合法权益。

构建房地产发展新模式

加快构建房地产发展新模式是适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。

“十四五”期间,这项工作取得了积极进展。具体来看,包括完善住房供应体系,建立“人、房、地、钱”要素联

动机制,改革完善房地产开发、融资、销售制度,发展安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”等四个方面。

其中,在改革完善房地产开发、融资、销售制度方面,董建国提到,在商品房销售方面,有力有序推进现房销售,做到“所见即所得”,从根本上防范交付风险;继续实行预售的,规范预售资金监管,切实维护购房人合法权益。

中指研究院相关负责人表示,今年以来,河南信阳、湖北荆门和湖南邵阳等地已先后落地相关政策,明确推动现房销售,维护购房人合法权益。

董建国还提到,构建新模式是为了推动房地产高质量发展,房地产高质量发展归根到底是要让人民群众住上“好房子”。

倪虹表示,推动“好房子”建设,要在好的标准、好的设计、好的建材、好的建造、好的运维上下功夫。

“此次发布会上强调了建好、好运维。这里的建造,既包含建筑本体,

也包含配套设施和服务;好运维就是交付以后的维护,包含物业管理,房屋体检和保险,以及房屋全生命周期的安全管理制度,根据体检推进改造、更新等等。”李宇嘉认为,未来,“好房子”也将重点应用于老旧小区改造、城中村危旧房改造、保障性住房建设等领域。

“发布会进一步明确了‘好房子’建设在房地产高质量发展中的重要位置。”中指研究院相关负责人表示,加快构建房地产发展新模式是未来发展重点,紧抓“安居”基点,提高居住水平,推动房地产高质量发展,配套政策仍有进一步完善空间。

“‘十四五’期间,我们将继续和有关部门密切配合,立足于城市内涵式发展和城市更新大场景,落实好构建房地产发展新模式的各项任务,推动形成供应体系健全、要素配置合理、监管制度规范、行业经营稳健的房地产发展新格局,促进房地产高质量发展。”董建国表示。

多个核心城市9月份楼市成交活跃度回升

■本报记者 陈潇

一系列稳楼市新政叠加“金九银十”传统旺季,9月份全国核心城市新房、二手房市场成交活跃度有所提升,市场情绪持续修复。9月份以来,北京、上海、深圳等核心城市楼市成交稳中有所升,不少二线城市二手房成交量重回正增长区间。

中指研究院数据显示,9月份,北京新建商品住宅成交46万平方米,环比增长21%,同比增长22%;二手房成交1.6万套,环比增长19%,同比增长19%。

上海市场方面,中指研究院数据显示,9月份,上海新建商品住宅成交97万平方米,环比增长23%,同比增长

16%;二手房成交2.0万套,环比增长5%,同比增长29%。

深圳市场同样表现稳中有升,其中二手房表现更为突出。10月9日,据深圳市房地产中介协会统计,9月份深圳全市二手房录得5808套,环比增长10.3%,同比增长52.4%。二手房录得量已连续7个月超行业“荣枯线”。新房方面,9月份,深圳全市预售新房共成交1832套,环比增长35.5%,同比下降21.8%,其中住宅成交1712套,环比增长37.2%,同比增长1.5%。

除了一线城市外,不少二线城市市场也表现活跃。麟评居住大数据研究院数据显示,9月份,监测的重点14城二手住宅共成交108617套,环比上

涨5%,同比上涨13.12%,且单月成交量创2022年以来同期新高。

从月度走势看,多个城市二手房成交量在5月份短暂回落,此后市场逐步平稳运行,9月份成交活跃度回升,郑州、成都、无锡等城市成交量同比重回正增长区间。

从去化周期看,麟评居住大数据研究院数据显示,9月份,重点城市二手房去化周期为17.7个月,同比下降14.1%,较去年高峰期显著改善,市场压力有所缓解。

“从市场表现看,新落地的市场反应较为积极,购房者信心有所恢复。”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,尤其是一线和强二线城市,市场活跃度有所

提升。

麟评居住大数据研究院高级分析师关荣雪对《证券日报》记者表示,8月份以来,“北上深”采用“分区域梯度放松”的限购政策,使得二手房的购房门槛降低,释放了更多的购房需求,同时,信贷支持也同步加码,如深圳统一首套与二套房贷利率,北京、上海优化公积金贷款额度等,降低了购房成本,促进了二手房成交。

整体来看,9月份多个核心城市新房、二手房成交量均表现出不同程度回升。核心城市优质项目成交保持高热度,二手房流动性有所改善,楼市逐步回归稳健运行轨道。业内人士普遍预计,四季度核心城市成交仍将延续回稳态势。

数智赋能现代农业 产业升级动能持续释放

■本报记者 谢若琳
见习记者 何成浩

10月11日至13日,2025数智农业与服务贸易大会暨第三届新发地农产品博览会在北京召开。本届大会以“数智引领,产业融通”为主题,吸引了来自全国20余个省份的百余家农业企业参展。智慧农机、农业大数据、供应链追溯系统等成为焦点,折射出我国农业数字化、智能化转型的加速步伐。

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,此次大会搭建了产业创新资源对接平台,推动智慧农业技术从实验室走向田间地头,有助于促进产业链上下游协同创新,为农业数字化转型注入新动能。

政策助推 智慧农业驶入“快车道”

近年来,政策层面持续加码智慧农业建设。2024年10月23日,农业农村部印发的《全国智慧农业行动计划(2024—2028年)》明确提出,用好高标准农田建设、智慧农业建设、设施农业建设、农业产业融合发展、农机购置与应用补贴等已有项目和政策,形成支持智慧农业发展的政策合力。统筹利用中央预算内投资、重大信息平台和升级改造、重大科技项目等资金渠道,支持智慧农业能力条件建设,加快关键技术研发创新。

2025年7月24日,中国人民银行、农业农村部联合印发的《关于加强金融服务农村改革 推进乡村全面振兴的意见》提出,针对农机装备、智慧农业、远洋渔业等领域科技创新企业,建立差异化的授信评估体系,适当提升信用贷款额度。用好科技创新和技术改造再贷款等政策,加大老旧农机设备报废更新信贷投入。扩大并购贷款规模,支持农业科技领军企业市场化兼并重组。

在地方层面,今年7月份,北京市农

业农村局印发的《北京市关于大力发展智慧农业的实施方案(2025—2030年)》中提到,到2030年,北京市乡村振兴大数据平台实现农业农村全领域覆盖、多层级联通;农业农村公共数据开发利用取得明显进展,充分释放农业农村领域数据要素价值。

通过政策拉动、典型带动、技术驱动、服务推动,多项措施正在让数智农业从概念走向田间。

技术创新支持 智慧农业降本增效

广西北海市统计局发布的《北海市2025年智慧农业发展情况调研报告》显示,77.7%受访户认为智慧农业技术应用降低了生产成本,大幅提升农业生产效率和资源利用率,有效解决劳动力短缺问题;63%受访户认为提高了农产品产量和品质,增加了经济效益。

在江苏、河北等地的数字农业示范区,智能灌溉与AI决策系统使水肥利用率提高15%左右,单位面积产量提升约10%。业内预计,到2025年我国智慧农业及相关产业市场规模将突破1200亿元,年均增速保持在15%左右。

田利辉表示,农业是国民经济基础性支柱,高质量发展需要粮食产量高、产业效益高、国际竞争力高的多重目标协同。发展数智农业,是落实“藏粮于地、藏粮于技”战略的必由之路,也是提高全要素生产率、实现农业可持续发展的关键路径。

随着政策支持深化、技术创新突破,数智农业将在稳产增效、乡村振兴、绿色发展等方面发挥更大作用。

苏商银行特约研究员付一夫在接受《证券日报》记者采访时表示,发展数智农业既是顺应科技革命的必然选择,也是破解农业生产效率低、资源约束强、供需衔接不畅等痛点的现实路径。支持农业科技领军企业保障能力、促进农业高质量发展具有重要意义。



图①新发地农产品博览中心外部 图②博览会展台区

何成浩/摄

理财公司频频增资 传递长期稳健发展理念

■本报记者 杨洁熊悦

又见理财公司增资。

10月9日,兴银理财有限责任公司(以下简称“兴银理财”)发布关于增加注册资本的公告,根据《国家金融监督管理总局关于兴银理财有限责任公司变更注册资本的批复》,该公司以未分配利润转增注册资本方式增加注册资本50亿元人民币,注册资本变更为100亿元人民币,已于2025年9月30日完成工商变更登记。

《证券日报》记者从兴银理财了解到,此次增加注册资本为该公司持续经营和未来发展提供了更加稳固的基石,旨在传递长期稳健发展理念,展示深耕资管领域、更好地服务实体经济和投资者需求、实现可持续发展的坚定决心。

此次增资后,兴银理财注册资本迈入百亿元行列。仅次于工银理财(注册资本160亿元)、建信理财(注册资本150亿元)、农银理财(注册资本120亿元),并与中银理财(注册资本100亿元)并列行业第四。

“兴银理财注册资本增加是自身实力的直接体现,意味着公司的资本实力增强、风险抵御能力提升、市场信誉度提高。这为公司拓展高风险系数业务、丰富产品线提供了坚实基础,也为未来规模扩张提供了有力支撑。”南开大学金融学教授田利辉对《证券日报》记者表示。

事实上,今年以来,已有多家理财公司增加注册资本。例如,今年7月份,国家金融监督管理总局浙江监管局批复同意杭银理财有限任公

司增加注册资本20亿元人民币,由10亿元人民币变更为30亿元人民币。

今年3月份,国家金融监督管理总局批复同意高盛工银理财有限责任公司增加注册资本3.5亿元人民币,由10亿元人民币变更为13.5亿元人民币。

今年2月份,国家金融监督管理总局批复同意施罗德交银理财有限公司增加注册资本2亿元人民币,由10亿元人民币变更为12亿元人民币。

“在同业授信及代销业务等合作过程中,理财公司注册资本增加有助于公司获得更多业务机遇。”上海金融与法律研究院研究员杨海平对《证券日报》记者表示,注册资本增加也向投资者传递出积极信号,进而吸引更多投资者。

受访专家认为,随着理财市场存续规模突破30万亿元,市场竞争正在从规模扩张转向高质量发展。在底层资产收益率普遍下行的情况下,商业银行理财市场竞争格局正在重塑。

田利辉看来,在当前市场环境,理财公司需持续锻造核心竞争力。投研能力决定资产配置效率,风控体系保障产品安全,产品创新满足客户多元化需求,服务水平提升客户黏性。实现这些的基础是资本实力,理财公司需要将资本转化为高质量服务能力,才能在竞争中脱颖而出。

杨海平认为,理财公司的市场竞争力分化正在加剧。因此,理财公司应增强资本实力,扩大市场影响,抢占有利的市场地位;同时,在巩固固收类产品基本盘的前提下,积极布局权益类资产及其他大类资产,以应对市场竞争。

逾70张罚单“敲黑板” 合规性仍是支付机构“必答题”

■本报记者 李冰熊悦

近日,5家支付机构接连收到监管部门“罚单”,分别为深圳市美的支付科技有限公司(以下简称“美的支付”)、拉卡拉支付股份有限公司江苏分公司(以下简称“拉卡拉”)、天津城市一卡通支付有限公司(以下简称“天津一卡通”)、智付电子支付有限公司(以下简称“智付支付”)、南京市市民卡支付有限公司(以下简称“南京市市民卡”)。违规事由主要涉及违反预付卡业务管理规定、违反账户管理规定、违反清算管理规定等。

美的支付罚单受关注

具体来看,美的支付因违反账户管理规定、违反清算管理规定,被给予警告处罚,并被处以281万元罚款;天津一卡通因违反预付卡业务管理规定,被罚款3万元;拉卡拉因违反收单业务管理规定,被没收违法所得6.14万元,罚款25万元;智付支付因违反清算管理规定,被警告、通报批评,合计罚没约69万

元;南京市市民卡因违反预付卡业务管理规定,被中国人民银行江苏省分行警告、通报批评,并被处以罚款8.5万元。

其中,美的支付罚单引发业界普遍关注。资料显示,美的支付注册资本金为2亿元,成立于2011年。2012年获得中国人民银行颁发的全国互联网支付牌照、移动电话支付牌照。2024年支付业务类型重新划分后,美的支付业务类型调整为储值账户运营I类,业务覆盖范围为全国。该机构作为承担美的集团所有第三方支付业务的唯一主体,重点打通供应链、供销社、售后和物流等场景,为美的集团各事业部、上下游、售后、物流解决货币支付、资金清算等业务。

从行政处罚情况来看,美的支付被“双罚”。该机构因违反账户管理规定、违反清算管理规定被罚。时任美的支付副总经理易某芬因对美的支付违反账户管理规定负有责任,被给予警告并罚款62.5万元。

“从上述支付机构被罚原因来看,反映出机构在业务扩张中可能存在对交易全流程合规管理的疏漏,特别是账

户与清算环节,需要机构提高警惕。”南开大学金融学教授田利辉对《证券日报》记者表示,近期支付机构被罚凸显“双罚制”常态化、违规领域高度集中、监管广度深度提升三大特征,传递出监管从“事后惩戒”向“全链条穿透”的深刻转变,表明行业持续向质量导向转型。

加强合规管理是重点

今年以来,支付行业的强监管态势仍在延续,年内支付机构已收到超过70张罚单(以公布日期为准)。监管部门对支付机构的处罚覆盖了反洗钱、商户管理、收单业务、预付卡业务、未按规定报送大额交易报告或者可疑交易报告等多个方面。同时,在支付机构违规事由中,也出现了此前未加关注的的事项。比如,山东一通支付网络科技有限公司因发生危害网络安全的事件时,未按照规定向有关主管部门报告,被中国人民银行青岛分行予以警告。

中国邮政储蓄银行研究员娄飞鹏对《证券日报》记者表示,随着《非银行

支付机构监督管理条例》及其实施细则的出台,监管从“事后处罚”向“事前预防、事中控制、事后追责”转变。这不仅是传统支付业务受到监管,新兴领域如跨境支付、数字支付、储值账户运营等也成为监管重点。这些表明监管层正在通过高频违规事项的打击,高额罚金的震慑等方式,推动支付机构加强合规管理,提升风险防控能力,以实现高质量发展。

田利辉认为,未来监管将聚焦三方面,一是传统领域深化,如反洗钱、商户管理;二是科技监管升级,强化交易信息真实性、完整性、可追溯性;三是全链条监管,从“资金安全”延伸至“系统安全”。

对于未来支付监管的重点领域,娄飞鹏认为,账户与清算管理合规性,交易信息的真实性、完整性、可追溯性将成为监管重点。当前反洗钱监管进入更严格阶段,跨境支付业务涉及外汇管理、资金流动监控等环节,监管将更加细致。因此,支付机构仍需加强关注反洗钱与数据安全领域,增强公司治理与高管责任等方面。