

“十四五”答卷·房地产市场篇

房地产行业“质效并举”锚定高质量发展新模式

■本报记者 张梦逸

2025年是“十四五”规划收官之年,也是“十五五”规划谋篇布局之年。站在这一承前启后的历史节点回望,“十四五”期间,我国房地产行业经历了一场深刻的转型与升级:从规模扩张的“快车道”转向质效并举的“新航程”;从满足“居者有其屋”的基本保障,升华为实现“居者优其屋”的品质追求。

随着城镇化步入成熟发展新阶段,房地产发展新模式加速构建,城市更新有序推进。从“有没有”到“好不好”的新画卷徐徐展开——房地产行业正以更加稳健、更可持续的姿态,迈向高质量发展的新阶段。

适应新形势：
安居基础持续夯实

“十四五”期间,在稳增长、惠民生、防风险、促转型的政策导向下,“市场+保障”住房供应体系不断完善,租购并举的住房制度加快建立,人民群众安居的基础得到持续夯实。

“‘十四五’期间,我国构建了‘市场+保障’双轨体系,住房供应体系优化成效突出。”58安居客研究院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示,针对市场供需关系的重大变化,我国构建了包括租赁住房、保障性租赁住房、配售型保障性住房在内的多元化、多层次保障体系,助力新市民、青年人、农民工等群体实现安居。

数据显示,“十四五”期间我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)。

基本住房需求得到保障的同时,多样化的改善性住房需求也正通过市场体系得到满足。

“十四五”期间,各地坚持因地制宜、一城一策、精准施策,促进房地产市场平稳健康发展。在下调住房公积金和商业银行贷款首付比例和利率、下调契税税率、取消普通住宅和非普通住宅标准等举措支持下,居民购房成本持续

下降。

与此同时,住房租赁市场也在规范发展。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对《证券日报》记者表示,“十四五”期间,住房租赁行业中市场化、专业化的机构租赁占比上升,租购并举的格局基本形成。

2025年,《住房租赁条例》出台并实施,进一步规范住房租赁活动,维护住房租赁活动当事人合法权益,为住房租赁市场高质量发展提供了制度保障。

“展望未来,住房供应体系还将进一步优化。”张波预计,接下来配售型保障性住房占比或将不断提升,以同步配合存量商品房“收储”。同时,租赁市场规范化发展将加速,我国将培育专业化租赁企业,建立租金指导价机制,重点解决大城市年轻群体住房问题。

构建新模式：
行业向新市场向稳

“十四五”期间,我国房地产市场供求关系发生重大变化。加快构建房地产发展新模式,成为促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。

“‘十四五’时期,房地产行业的痛点主要是旧模式下快速发展后一些问题的暴露。”李宇嘉认为。

为消除“高负债、高杠杆、高周转”发展模式弊端,推动房地产行业转向发展新模式,政策层面发力建立“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,并着力发展安全、舒适、绿色、智慧“的好房子”。

李宇嘉表示,在城市发展以存量提质增效为主的阶段,政策层面的关键是树立存量思维,在摸清“人、房、地”底数的基础上,对新时期住房需求有较为精细化的把握,然后再谋划供给,通过有效的供给来激发潜在的需求。

住房发展规划和年度计划是建立“人、房、地、钱”要素联动机制的重要抓手。在住房和城乡建设部指导下,各地已经科学编制了2024年、2025年住房发展年度计

“十四五”期间

全国实施城中村改造项目2387个
建设筹集安置住房230多万套

启动城市危旧房改造17.5万套(间)
累计改造城镇老旧小区24万多个
惠及4000多万户 1.1亿人



划,为各地实现住房供需多维度精准匹配提供助力。

“十四五”时期,在处理房地产风险的过程中,房地产开发、融资、销售的新模式也逐步形成。具体而言,这包括了城市房地产融资协调机制、现房销售制度等。

2024年,城市房地产融资协调机制正式建立,以城市为单元,实施项目“白名单”制度。目前,全国“白名单”项目贷款审批金额已经超过7万亿元,有力保障了商品住房项目建设交付。

张波表示,城市房地产融资协调机制重点支持“保交房”,通过“应贷尽贷、应展尽展”最大限度缓解房企流动性压力,同时房企信用债发行利率也有所下行,融资环境得到显著改善。

“十四五”期间,顺应人民群众对高品质生活空间的期待,“好房子”正逐渐从规划走向现实,成为住房领域的新赛道。

在2025年发布的《住宅项目规范》指引下,“好房子”的标准逐步

明晰,设计、建造与运维水平也持续提升。

张波认为,下一步,居住品质升级还将得到重点关注。房地产行业将以“好房子”为指引,重点强化绿色智慧建筑普及、推动建筑节能改造和可再生能源应用。

迈出新步伐：
城市发展提质增效

“十四五”期间,我国大力推动以人为核心的新型城镇化,以推进城市更新为重要抓手,促进城市发展方式从外延扩张向内涵提质转变。

从机制来看,各地坚持“先体检、后更新,无体检、不更新”,建立城市体检和城市更新一体化推进机制。目前,全国297个地级以上城市和150多个县级市已经全面开展了城市体检工作。

从成效来看,“十四五”期间,全国实施城中村改造项目2387个,建设筹集安置住房230多万套;启

动城市危旧房改造17.5万套(间);累计改造城镇老旧小区24万多个,惠及4000多万户、1.1亿人。

“通过存量更新替代增量扩张,能够实现城市空间的精细化运营。”张波表示,例如通过“留改拆”并举,精细化改造城镇老旧小区,并保留历史风貌、预留公共空间,达到资源集约化下的民生有效提升。

值得注意的是,加快构建房地产发展新模式也是转变城市发展方式的重要环节。

“构建房地产发展新模式是内涵式发展下的必然要求。”李宇嘉表示,房地产发展新模式,能够让城市内涵式发展更有增长动力。未来房地产行业发展的重点将转向存量盘活和利用,将存量空间与人的需求、企业的需求、公共配套的需求结合起来。下一步可以通过规划和土地政策的扶持,让存量空间契合这种需求,特别是适应新场景、新业态的需求,让房地产企业成为城市运营商。

证监会修订发布
《上市公司治理准则》

本报讯(记者吴晓璐)据中国证监会网站10月17日消息,为贯彻落实《国务院关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于完善中国特色现代企业制度的意见》,进一步规范上市公司董事、高级管理人员和控股股东、实际控制人行为,提升上市公司治理水平,中国证监会修订了《上市公司治理准则》(以下简称《治理准则》),自2026年1月1日起施行。

本次《治理准则》的修订主要包括以下内容:一是完善董事、高级管理人员监管制度,从任职、履职、离职等方面进行全面规范,督促董事高管忠实、勤勉地履行职责。二是健全董事、高级管理人员激励约束机制,要求上市公司建立薪酬管理制度,规定董事高管薪酬与公司经营业绩、个人业绩相匹配,促进董事高管和公司更好实现利益绑定。三是规范控股股东、实际控制人行为。严格限制可能对上市公司产生重大不利影响的同业竞争,进一步完善关联交易的衔接。根据证券法、《上市公司独立董事管理办法》等,完善公开征集股东权利以及董事会提名委员会、薪酬与考核委员会职责等规定,提升规则协调性。

前期,中国证监会就《治理准则》向社会公开征求意见。各方总体认可《治理准则》的修订方向和内容。中国证监会逐条研究反馈意见,认真吸收采纳,并相应修改完善了规则。

中国证监会表示,下一步将做好《治理准则》实施工作,推动上市公司不断健全现代企业制度、提升规范运作水平。

税收数据显示：
前三季度我国新质生产力
加快培育

■本报记者 韩 昱

今年以来,各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,实施更加有力的宏观政策,推动新质生产力培育壮大。

10月17日,《证券日报》记者从国家税务总局了解到,最新增值税发票数据显示,今年前三季度,企业创新投入持续加大,战略性新兴产业不断发展壮大,反映出我国新质生产力发展步伐加快,为经济发展注入新的动力。

结构性减税降费等政策助力企业创新投入持续加大。税务部门认真落实好支持科技创新的减税降费政策,着力推动政策红利精准快速直达经营主体,助力新质生产力加快培育。1月份至8月份,现行支持科技创新的主要政策减税降费及退税达13336亿元,有力减轻企业税费负担,引导企业加大研发投入,培育发展新动能。增值税发票数据显示,前三季度,我国企业购进研发和技术服务金额同比增长6.1%,研发投入力度持续加大。

科技资源要素流动更加活跃。科技资源要素配置优化、流动加快,有助于提高科技成果转化效率,推动科技创新与产业创新深度融合。增值税发票数据显示,前三季度,作为科技要素整合和价值转化重要阵地的科技服务业销售收入同比增长22.3%,延续快速增长势头;科技含量较高的知识产权密集型产业销售收入同比增长11.5%。

战略性新兴产业茁壮成长。增值税发票数据显示,前三季度,全国高技术产业、装备制造业销售收入同比分别增长15.2%、9%,其中,计算机通信设备制造业、铁路船舶航空航天运输设备制造业、仪器仪表制造业、通用设备制造业同比分别增长13.5%、10.5%、9.9%、9.1%。特别是伴随我国加快实施“人工智能+”行动,前三季度,集成电路制造、机器人制造、无人机制制造销售收入同比分别增长17%、21.7%、69.8%,新兴产业持续发展壮大。

数字经济与实体经济融合深入推进。数字经济时代,新质生产力以数据为生产要素,借助数字技术变革推进生产力发展。增值税发票数据显示,前三季度,数字经济核心产业销售收入同比增长10.6%,其中数字产品制造业、数字技术应用业同比分别增长11%、14.5%,反映数字产业化快速发展;与此同时,全国企业采购数字技术金额同比增长10.6%,反映产业数字化提档升级。

专精特新“小巨人”企业发展向好。专精特新“小巨人”企业不仅是我国中小企业的“领头羊”,也是发展新质生产力的生力军。增值税发票数据显示,前三季度,我国专精特新“小巨人”企业销售收入同比增长8.2%,增速较2024年加快4.1个百分点,特别是其中的高技术制造业企业销售收入同比增长11.8%。

“发展新质生产力是推动高质量发展的内在要求和重要着力点。”中国社会科学院财经战略研究院党委书记张斌认为,企业购进研发和技术服务金额、全国技术合同交易金额、数字经济核心产业销售收入等多项数据保持较快增长,充分说明我国新质生产力正在加快培育。

“特别是科技资源要素加快流动,显示出各类先进生产要素正在向发展新质生产力集聚转化,将有力支撑我国经济社会发展质量稳步提升。”张斌说。

国家税务总局有关司局负责人表示,税务部门将充分依托税收大数据,深化“政策找人”,持续落实好各项支持新质生产力发展的税费优惠政策,不断提升税费服务质效,更好服务高质量发展。

上交所发布“十四五”改革发展情况回顾：

五年来沪市科技创新公司数量占比从32%升至41%

■本报记者 毛艺融

10月17日,上交所发布“十四五”改革发展情况回顾。“十四五”时期,上交所锚定高质量发展首要任务,主动融入国家经济社会发展大局,稳步推进世界一流交易所建设。

目前,上交所已成为全球第三大股票市场、全球最大交易所债券市场、亚洲第二大ETF市场,期权交易量也稳居全球同类产品前列。上交所表示,下一步,将紧紧围绕新要求新任务,砥砺前行,奋进担当,坚定不移走好中国特色金融发展之路,为中国式现代化和金融强国建设提供有力支撑。

服务新质生产力聚点成面

以设立科创板并试点注册制、全面注册制等重大改革为牵引,支持高科技企业发行上市和持续发展的制度体系基本成形,服务国家高水平科技自立自强、培育新质生产力势起新章。

含“科”量不断提升。五年来,沪市科技创新公司数量占比从32%升至41%,市值占比从27%升至32%,期间新上市公司中近七成成为科技创新企业。一批技术领军企业从无到有、汇聚成势,成为国家战略重要支撑;传统型、支柱型企业因地制宜发展新质生产力,以产业跃升夯实经济基本盘。沪市集成电路、生物医药、高端装备和新能源等产业公司数量较“十三五”同比接近翻倍。其中,140家集成电路企业形成完备的半导体芯片产业链;224家生物医药企业推动科创板成为全球第三大生物医药企业上市地;260家高端制造、61家新能源企业成为引领

新兴领域发展的链主和中坚力量。

海光信息技术股份有限公司总经理沙超群对《证券日报》记者表示,“十四五”期间,受益于政策赋能和资本市场协同驱动,我国科技自立自强步伐持续提速。未来,公司将以饱和式的研发投入、开放式的发展理念,联动产业上下游构建高效协同的国产“大算力”体系,凝聚全栈生态力量夯实科技强国根基。

创新动能积厚成势。五年来,沪市公司研发投入从0.64万亿元升至1.07万亿元,增幅66%,已占全国企业研发投入规模的近四成;近300家次公司获得国家科学技术奖励。科创板公司累计形成专利12万项,研发强度中位数12.6%,持续领跑A股各板块。

制度包容性显著增强。“十四五”时期,上交所全力推进“科创板八条”“科创成长层1+6”等改革政策落实落地,科创板新增上市公司376家,其中37家未盈利企业、6家特殊股权架构企业、4家红筹企业、13家适用第五套标准。已有22家上市时未盈利企业在上市后实现盈利。

发挥市场功能见行见效

发挥好资本市场功能,既要求新求变,也要一脉相承。强功能、稳基础、盘存量,注重投融资协调发展,是上交所“十四五”工作的鲜明主线。

有效发挥直接融资功能。“十四五”时期,沪市股票首发融资额较“十三五”增长16%。债券市场发行总规模31万亿元,较“十三五”增长42%,其中产业债、ABS产品发行规模超10万亿元。大力推进建设REITs市场,

首发上市及扩募分别达51单和4单,募集资金1405亿元,市场占比近七成,在盘活存量资产、扩大有效投资方面发挥积极作用。率先推出科技创新债券,累计发行1.51万亿元,惠及超400家科创企业。推出中小微企业支持债券,发行规模超197亿元,为1800余家中小微企业提供支持。

积极发挥并购重组主渠道作用。支持上市公司通过并购重组盘活存量、提升核心竞争力,中国船舶吸收合并中国重工、国泰君安吸收合并海通证券等一批创新示范性、千亿元级案例相继落地。“并购六条”发布以来,沪市披露资产重组996单、重大资产重组114单,同比分别增长20%、138%;科创板2024年以来重大资产重组项目数量超过前五年的总和。

推动“长钱长投”生态向优。积极落实推动中长期资金入市相关安排,大力倡导理性投资、价值投资、长期投资理念。新编指数约3500条,上证、中证多层次指数体系不断完善,ETF产品规模从0.9万亿元增至4万亿元,同比增长近3.5倍,成为长期资金入市的重要渠道。推进首批科创债ETF落地,推动债券ETF市场格局破冰重塑,科创债ETF规模近1600亿元。推出覆盖中证500指数、科创50指数的ETF期权合约品种。多方支持下,市场韧性进一步增强,“十四五”时期,上证综指年化波动率15.9%,较“十三五”下降2.8个百分点,市场预期和投资者信心明显改善。

深化改革重塑发展格局

改革为发展注入澎湃动力,深

化改革的步伐始终贯穿上交所“十四五”时期,推动市场格局在潜移默化中转变。

上市公司主体责任意识明显转变。深入推进“提质增效重回报”专项行动,沪市公司分红回报力度持续提升。近五年,沪市公司实现稳健增长,营业收入、净利润年均复合增速分别为3.8%、4.6%,累计宣告分红金额7.32万亿元,较“十三五”增长51.2%,占市场分红总额的七成以上。回购增持金额上限超3662亿元,较“十三五”增长150.4%。积极践行绿水青山发展理念,沪市公司2024年单独披露ESG相关报告的覆盖率达57.7%,较2020年提升22个百分点。

交易结构悄然转变。专业机构持有沪市A股流通市值较“十三五”末增长47%,其中各类中长期资金持有市值增长55%。专业机构交易占比上升12个百分点,科技创新公司成交占比由34%提升至48%。

高水平制度型开放格局持续转变。主动融入国家对外开放大局。推动股票ETF纳入沪港通标的范围,实现沪港、中新、中巴等ETF互挂。“十四五”时期,沪港通累计成交99万亿元,较“十三五”增长275%;10家公司完成全球存托凭证(GDR)发行,累计融资33.5亿美元。沪市跨境指数产品规模超3200亿元,国际影响力不断提升。

中金公司研究部国内策略首席分析师李求索对《证券日报》记者表示,中国资本市场不断加快对外开放步伐,国际化程度进一步加深,对于吸引包含海外机构在内的长线资金配置中国市场、推进中国特色现代资本市场建设、引导资本市场更好服务实体

经济具有积极意义。

强化投保共建良好生态

投资者是市场之本。凝聚各方合力将“大投保”理念落到实处,是“十四五”上交所构建良好市场生态的重要特征。

强监管维护市场公开公平公正。坚持监管“长牙带刺”,推出新一代公司监管画像系统,从严厉打击投资者深恶痛绝的欺诈发行、财务造假、资金占用等违法违规行为,作出纪律处分近800单,其中三成以上为公开谴责等重型处分,“零容忍”打击财务造假或占用担保案件170余家,“强威慑”惩治违规减持行为50余单。推动多元常态化退市机制持续显效,两次退市制度改革平稳落地,各类退市合计93家,其中强制退市70家、通过主动退市等多元化出清23家。持续加强异常交易监控,切实维护市场平稳运行。

出实招增强投资者获得感。支持鼓励上市公司实施分红,倡导一年多次分红,“十四五”期间沪市年均股息率接近2.5%。健全“交易所—会员—投资者”三级投资者教育保护机制。完善投资者适当性管理体系,制定修订主板、科创板、港股通等业务风险揭示书必备条款,让投资者更好匹配相适应的投资产品。以“赔偿”促“保护”,配合推动先行赔付案例落地、代表人诉讼常态化。

优作风提升市场满意度。持续推进“开门办审核、开门办监管、开门办服务”专项行动,业务咨询量超15万次,举办“部门负责人接待日”等活动超300场。连续三年推出为市场办实事清单,累计减费让利约40亿元。深入上市公司走访2000余家次,协同解决市场主体急难愁盼问题。