



# 奋进“十五五” 策马新征程

★★ 2026全国两会特别报道 ★★

## 转型步伐加快 房地产发展新模式可期

■ 本报两会报道组 陈 潇

3月5日，十四届全国人大四次会议在人民大会堂开幕，国务院总理李强作政府工作报告时提到，“着力稳定房地产市场”“深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设”。

有专家在接受《证券日报》记者采访时表示，今年房地产政策的核心导向更加清晰：其一，通过“白名单”制度等继续防范债务违约风险，着力稳定房地产市场；其二，有序推动安全舒适绿色智慧“好房子”建设，提升房屋品质和物业服务质量，加快行业转型升级；其三，通过城市更新盘活存量资源，释放住房需求潜力，在改善城市功能的同时，深入推进房地产发展新模式。

### 行业风险加速出清

房地产行业调整已四年有余，市场规模和交易量逐步回归理性区间。

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》记者采访时表示，经过前期持续推进“保交房”、化解房企债务风险等工作，房地产风险已缓释。

李宇嘉表示，根据今年两会期间的相关表述，下一步将更加注重统筹兼顾，既立足短期稳市场、防风险，又着眼长期推动房地产发展新模式和制度建设；既强调调控增量、去库存，也注重优化供给和盘活存量。

在这一政策框架下，进一步发挥“保交房”的白名单制度作用，被视为持续稳定房地产市场的重要举措。

住房和城乡建设部去年10月份披露的数据显示，城市房地产融资协调机制“白名单”项目贷款审批金额已超过7万亿元。在各项机制的支持下，行业风险加速出清。

业内普遍认为，在稳定融资环境的同时，通过控制新增供给、加快库存去化，有望进一步改善市场供求关系。

从供给端来看，各地已开始主动调整土地供应节奏。根据中指研究院数据，今年前2个月，全国300城住宅用地成交面积同比下降约三成。

“预计2026年住宅用地供应将延续‘提质缩量’特点，特别是库存量较大的地区，新增土地供给或进一步缩量，从源头上改善市场供求关系。”中指研究院相关负责人表示。

对此，全国政协委员、香江集团有限公司董事长翟美卿表示，在土地供应方面，可按18个月库存去化周期动态调整土地供应节奏，对于去化周期超过24个月的城市可暂停新增住宅用地，同时允许闲置商办用地在符合规划条件下转为住宅用途，以更好促进市场供需平衡。

盘活存量资产也被视为“去库存”的重要途径。2026年初保障性住房再贷款利率已降至1.25%，有望为地方收购存量商品房用作保障性住房提供更多资金支持。

在供给端调整的同时，需求端政策亦在不断细化。其中，“加强初婚初育家庭住房保障，支持多子女家庭改善性住房需求”“深化住房公积金制度改革”等提法受到业界广泛关注。

上海易居房地产研究院副院长严跃进向

### 今年房地产政策的核心导向更加清晰

其一，通过“白名单”制度等继续防范债务违约风险

其二，有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设

其三，通过城市更新盘活存量资源，释放住房需求潜力



图片素材来源：站酷海洛

《证券日报》记者表示，深化住房公积金制度改革被视为激活住房需求的重要抓手。通过提高公积金贷款额度、给予财政贴息等金融支持，并在保障性住房分配方面适度向初婚初育家庭和新市民群体倾斜，有助于降低其购房门槛，推动更多人实现从“落脚城市”到“安家城市”的转变。

### 有序推动“好房子”建设

在稳定市场的同时，房地产行业也在加快向高质量发展转型。在业界看来，今年再提“好房子”，且侧重有序推动，预计将进一步推动相关标准落地执行。

“我国住房发展已从‘有没有’全面转向‘好不好’，建设‘好房子’，是顺应民生需求、推动行业转型、激活内需潜力的必然选择。”全国人大代表、北京五八信息技术有限公司董事长兼CEO姚劲波向《证券日报》记者表示，在不断推进“好房子”建设标准的同时，应建立更加完善的信息披露制度，通过提高信息透明度，引导行业向品质化方向发展。

事实上，“好房子”已成为房企赢得市场的重要抓手。58安居客研究院监测数据显示，2025年，核心区域“日光盘”项目除了在得房率层面更具优势外，普遍具备安全、舒适、绿色、智慧等“好房子”核心特征，并在产品细节上持续升级，引入养老、育儿、家政等第三方服务，逐步形成“硬件+服务”的复合型居住模式。

在姚劲波看来，“好房子”还将带动开发行业新一轮品质升级，同时推动建筑业向绿色化、工业化、智能化方向发展，带动新材料、新设备、新工艺等产业链协同提升。

“现在市场竞争已经不只是价格竞争，而是产品和服务的综合竞争。”一位房企负责人向《证券日报》记者表示，现在购房者更加注重

居住品质和社区体验，未来房企需要通过长期的产品口碑和服务能力赢得客户信任。

围绕“住得好”，相关服务体系也愈发受到关注。物业服务作为居住品质的重要组成部分，其作用正不断凸显。中指研究院物业事业部研究总监彭雨表示，物业服务是反映居民“住得好”的重要内容之一，未来在政策引导下，可探索多方协同运行的新模式，规范物业服务行为，并鼓励物业服务向社区增值服务延伸。

### 系统性推进城市更新

在“好房子”推动行业品质升级的同时，城市更新也成为房地产发展新模式的重要支点。上述政府工作报告提出，高质量推进城市更新，稳步实施城镇老旧小区、城中村等改造。盘活利用存量土地和闲置房屋设施。

上海易居房地产研究院常务副院长崔霁向《证券日报》记者表示，对比近三年政府工作报告中城市更新相关表述，从“稳步实施”到“持续推进”，再到2026年提出“高质量推进”，这一表述变化反映出我国城市更新正从试点探索阶段迈向系统性推进新阶段。

在清华大学五道口金融学院不动产金融研究中心研究总监郭翔宇看来，城市更新是统筹盘活存量资产的核心路径。“无论是城中村、老旧小区，还是存量商品房、闲置土地及低效商业不动产，都可以通过更新机制实现空间功能与经济价值的再配置。”

各地城市更新步伐明显提速，不少地区陆续发布城市更新相关计划清单。例如，北京市发布2026年第一批城市更新计划项目清单。首批项目共计1321个，2026年度第一批项目计划投资1049.5亿元，无论是项目数量还是投资规模，均处于近年来高位。

与此同时，金融资源也在持续向城市更新领域倾斜。2025年，国家发展改革委印发《基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目行业范围清单(2025年版)》，进一步拓展基础设施REITs发行范围至城市更新设施等领域，包括老旧小区、老旧厂区更新改造项目，以及涵盖多种资产类型的城市更新综合设施项目，直接为城市更新拓宽了长期低成本融资渠道，有望吸引更多社会资本。

在政策与资金双重推动下，市场主体参与城市更新的积极性也在不断提升。不少房企以代建形式参与城市更新。据克而瑞研究中心(CRIC)数据，2024年—2025年，已经有较多头部代建企业中标了城市更新或城中村改造类项目的代建服务，包括绿城建设管理集团有限公司等头部企业。

在全国人大代表、中建三局集团有限公司党委书记、董事长陈卫国看来，城市更新还需在三个方面进一步发力。在政策体系上，需进一步畅通项目落地政策与机制，出台全国性统一条例，以清晰界定各方权责利关系，系统整合分散政策，健全多部门协同机制。此外，需进一步建立全周期可持续平衡机制，破解开发强度受限、更新改造成本高企、保护与发展统筹难度较大等难题。在科技创新应用上，需进一步普及现代化建造体系，推广应用模块化建造技术，在智能建造与建筑工业化协同发展中强化新技术深度应用，鼓励居家智能体产业规模化发展。

业内人士认为，随着房地产行业逐步走出调整期，行业将告别过去依赖高流转、高杠杆、高债务的“三高”旧发展模式。未来，房地产发展将更加注重回归居住属性，通过强化风险防控、提升住房品质、高质量推进城市更新，推动行业形成以品质供给为导向、运行更加稳健的发展新模式。

## 资本市场高质量发展“路线图”愈加明晰

(上接A1版)

“此次再融资机制优化力度空前。”田轩表示，储架发行将大幅压缩审批周期，提高融资效率，科技型企业的融资门槛和成本，将进一步降低优质企业的融资门槛和成本，有助于提高资本市场的资源配置效率；突出“扶优、扶科”导向，体现了政策对关键领域的精准支持，强化了资本市场服务国家战略的靶向性与实效性，既避免“撒胡椒面”式泛化支持，又防止资源错配，能够切实推动金融资源向科技创新前沿、产业升级关键环节倾斜，加速核心技术攻关与产业化落地。

全国人大代表、立信会计师事务所董事长朱建弟在接受《证券日报》记者采访时表示，此次再融资机制的优化，核心是从“普惠式”融资便利，转向“精准化”资源配置，把宝贵的资本引向最需支持的优质科技企业。引入储架发行，提升融资灵活性，优化简易程序，为优质中小科技企业“开绿灯”，突出“扶优、扶科”，在导向上做“加法”和“减法”，是此次优化中最具结构性的调整。

### 以防风险、强监管 筑牢高质量发展根基

高质量发展必须要在防风险、强监管基础上推进。吴清介绍，下一步，证监会将以“五个着力”推动防风险、强监管工作，为资本市场高质量发展保驾护航。

“防风险、强监管是资本市场高质量发展的保障，需结合市场变化优化监管重点、手段与方式。”杨成长表示，证监会明确的“五个着力”直击当前市场痛点。他认为，资本市场对科技企业包容性、适应性提升之后，也需要加强对微利或未盈利上市企业的监管，包括其资金流向、投向与方向等，同时，要着力提升市场自我平衡调节能力。此外，针对不同资产的交易特点，规范交易行为，避免过度交易，构建合理的交易对冲机制，实现适度交易，价格形成与风险平衡的目标。

田轩表示，这些监管举措紧扣资本市场高质量发展的核心诉求。着力巩固和提升财务造假综合惩戒效能，意味着从识别、核查到追责的全链条监管能力持续强化，是维护市场诚信基础的关键举措；深化细化高频量化交易监管，并非否定量化交易的积极作用，而是要引导其规范发展，通过合理的监管措施，既激发量化交易的活力，又保障市场的稳定运行；依法严查严惩热点、炒概念、搞操纵等行为，通过穿透式监管与实时监控手段，营造公平公开的交易环境，增强投资者对资本市场的信心。

### 从“强监管”到“强市场” 未来五年发展目标明确

同时，吴清还描绘了未来五年资本市场高质量发展的“路线图”，即市场更具韧性、更加稳健，制度更加包容、更加适配，上市公司质量更高、结构更优，监管执法和投资者保护更加有力、更加有效，对外开放迈向更深层次、更高水平。

田轩认为，这“五大提升”彼此支撑、环环相扣；制度成熟是根基，体系协同是路径，公司质量是核心，监管法治是保障，国际影响是延伸，形成一个逻辑严密、动态演进的高质量发展闭环，全面支撑新质生产力加速跃升与国家科技自立自强的战略目标。

在朱建弟看来，这五个方面，可以理解为从“强监管”到“强市场”的战略深化。市场层面，更加韧性、稳健的核心是筑牢内在稳定性，针对市场波动与“短钱”占比偏高，从资金端和机制端双向稳预期，提升抗风险能力。制度层面，核心是以科创板、创业板为改革抓手，深化投融资综合改革，适配新质生产力发展。上市公司层面，核心是从真实性到可投性，夯实市场基石，提升投资价值与股东回报，引导资源向优质企业集中。监管法治和投资者保护层面，监管思路将转向建设“良法善治”的市场环境。当制度足够完善时，市场自然能平抑过度波动，抵御外部冲击。开放方面，将持续提升中国资本市场国际竞争力与资源配置能力。

“总的来看，这五个方面相互关联，也传递了一个清晰信号：未来的资本市场将更加注重质量，一个健康且有活力的资本市场值得期待。”朱建弟表示。

## 代表委员建言乳业发展：以精深加工强“链” 以精准营养惠“民”

■ 本报两会报道组 梁傲男

今年全国两会期间，聚焦乳品精深加工与国民营养升级，代表委员们为我国乳业破解发展瓶颈、提升产业链韧性等建言献策。

“加快推动乳品精深加工发展，既是调节原奶产能的‘蓄水池’，也是提升产业

链韧性的必经之路。”全国人大代表、内蒙古蒙牛乳业(集团)股份有限公司全球研发中心研发总监史玉东表示。

多位代表委员提到，乳企在乳品精深加工方面仍存在一定的技术提升空间。全国人大代表、内蒙古伊利实业集团股份有限公司全球创新中心科学研究总监王彩云表示，要加快在种质资源、乳功能成分挖掘与分离技术、自主菌株研究应用等领域的突破，提升自主创新能力，确保产业链稳定安全，把“奶瓶子”牢牢握在中国人自己手里。

全国人大代表、中国飞鹤

有限公司董事长冷友斌表示，国家可加大力度支持和鼓励乳制品深加工企业开展技术创新项目及产业升级。比如，设立专项补贴资金，支持企业技术改造、设备升级和新产品研发；对建设原料生产基地的企业给予土地和资金等支持。

新形势下，精准满足“一老一少”及各代际人群的差异化营养需求，成为乳业高质量发展的必答题。

“奶及奶制品营养丰富，对青少年生长发育十分重要。国家‘学生饮用奶计划’作为一项民生工程，有助于提升学生体质，应进一步加大普及力度。”史玉东说。

全国人大代表、君乐宝乳业集团股份有限公司董事长兼总裁魏立华表示，应将学生饮用奶

纳入国家基本公共教育服务范畴，建立财政保障机制，推动实现全国范围内义务教育阶段学生的普惠覆盖。

在老年群体方面，加快发展种类更多、功效更丰富、营养更精准的“适老食品”尤为关键。

王彩云表示，当前，老年营养食品市场需求持续攀升，产品研发、品类适配等方面的规范化发展仍有较大提升空间。

针对老年群体的营养保障问题，史玉东表示，应由相关部门牵头建立老年人营养试点示范项目，开展相关政策研究，摸底调研银发群体营养需求与适老食品供给状况，并针对当下老年人营养需求痛点，建立适老食品标准体系，促进适老食品产业健康发展，为银发群体营养健康谋福祉。