

楼市新声

城市发展新声 向盘活存量空间转型

本报记者 张梦逸

3月16日,自然资源部、国家林业和草原局联合发布《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》(以下简称《通知》),进一步优化国土空间布局,完善自然资源要素保障政策。

在城镇化从快速增长期转向稳定发展期,房地产市场供求关系发生重大变化的背景下,《通知》通过统筹存量和增量,推动城市从依赖新增土地向盘活存量空间转型。

2024年以来,各地已通过专项债收购存量闲置土地等方式,积极盘活存量土地。在3月16日举行的自然资源部3月份例行新闻发布会上,自然资源部国土空间用途管制司司长刘彦介绍,2025年,自然资源部积极配合财政部,指导各地发行地方政府专项债券5400余亿元,主要用于收储存量闲置土地,适配高质量发展需求,更好打造“净地”“优地”。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》提出,“盘活用好低效用地、闲置房产、存量基础设施”。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,存量土地盘活将成为中长期主基调。通过城市更新、闲置土地收购和处置、低效用地再开发等途径,可释放大量可用空间,补充传统层面的土地供应渠道,并促进房地产市场供求平衡、增量存量互融。

《通知》明确,新增建设用地优先保障重大项目和民生事业发展,原则上不用于经营性房地产开发。

严跃进分析称,“新增建设用地”是指通过农用地转用审批等方式,将农用地(含耕地、园地、林地等)和未利用地转为建设用地的土地增量。而房地产开发用地绝大多数来源于存量建设用地,以及规划确定的城镇建设用地范围内通过招拍挂出让的土地。这些土地不属于“新增建设用地”范畴。当前全国土地供应总量普遍下降,市场重心转向盘活存量、消化库存。在此背景下,新增建设用地指标更需聚焦国家战略,无需再大量用于商品房开发。

刘彦强调,这不等于不供应房地产用地,而是要重点用好存量资源“精供优供”,因城施策把握好供地的节奏和时序,优先布局区位优势、配套完善的区域,促进企业“拿好地、建好房”,不断完善城市功能,提升居民生活品质。

目前,全国土地市场呈现出“缩量提质”态势。中指研究院数据显示,2026年1月份至2月份,300城各类用地成交规划建筑面积为2.37亿平方米,同比下降23.7%,整体成交规模仍处低位。从成交结构及溢价率表现来看,一线及核心二线城市中优质地块竞拍热度较高,1月份至2月份,一线城市住宅用地成交溢价率达14.2%。

严跃进表示,在“缩量提质”基调下,2026年房地产开发领域的土地市场供应总量预计继续收窄,但供应质量将提升。各地自然资源部门将更注重推出区位优势、配套成熟、限制条件少的优质地块,以稳定市场预期。

《通知》明确新增建设用地原则上不用于经营性房地产开发,侧重盘活存量,直接关系到房地产市场供求关系,对于稳定房地产市场将产生积极影响,推动房地产向存量提质、服务民生的方向发展。中指研究院有关负责人表示,未来房地产开发将更依赖存量盘活,城市更新等路径,企业应积极参与前期更新,存量盘活等工作,更大力度获取区位优势,配套完善区域的优质资源机会。

进一步发挥“保交房”白名单制度作用

本报记者 韩昱

3月16日,国家金融监督管理总局(以下简称“金融监管总局”)党委召开扩大会议。会议强调,“稳妥化解重点领域风险”“进一步发挥‘保交房’白名单制度作用,加快建立与房地产发展新模式相适应的融资制度”。

房地产市场的平稳健康发展,关乎民生福祉与金融安全。今年《政府工作报告》在2025年工作回顾中明确,持续用力稳楼市,合理控制新增房地产用地供应,因城施策调减限制性措施,下调个人住房公积金贷款利率,“保交房”任务全面完成。在2026年政府工作任务中提出“进一步发挥‘保交房’白名单制度作用,防范债务违约风险”。

“金融监管总局关于‘保交房’白名单制度的工作部署,实际上是对全国两会精神的进一步落实,体现了各部门今年着力稳定房地产市场的新导向。”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。

向前回溯,2024年1月份,住房和城乡建设部、金融监管总局发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》,指导各地级以上城市建立协调机制。当年10月份,上述两个部门联合召开全国保交房工作推进视频会议,提出进一步推动协调机制“扩围增效”,扩大“白名单”覆盖范围,确保合规房地产项目“应进尽进”。

此后,协调机制持续推进,“白名单”项目贷款规模稳步增长。2025年9月份,金融监管总局局长李金泽在国新办举行的新闻发布会上完成“十四五”规划系列主题新闻发布会上介绍,金融监管总局牵头建立城市房地产融资协调机制,“白名单”项目贷款超过7万亿元,支持近2000万套住房建设交付,有力保障广大购房人的合法权益。

雷巨丰投资咨询有限责任公司高级投资顾问朱华雷对记者表示,“保交房”白名单制度既是当前保交房、稳预期的抓手,也是未来房地产融资走向规范化、长效化、高质量发展的基石。

“保交房”白名单制度的作用很明显。”严跃进认为,其既能确保保交楼竣工交付,保护消费者合法权益,还可以更好防范化解金融风险。

朱华雷认为,金融监管总局的工作部署,短期看是以“保交房”白名单制度支持保交房,稳民生;中期是以项目制重塑融资逻辑,修复行业;长期锚定新模式,实现高质量发展,推动房地产从“救急”走向“治本”,为行业平稳转型与金融安全筑牢根基。

中关村论坛年会调研记: 平台化服务为企业创新“精准导航”

本报记者 郭冀川

在科技创新浪潮奔涌向前的当下,如何为创新企业提供精准、高效的平台化服务,成为推动产业升级与经济发展的关键命题。3月17日,《证券日报》记者跟随2026中关村论坛年会走访活动,深入全球健康产业创新中心概念验证平台(以下简称“创新中心”),现代化的办公环境与专业与北京科技成果转化智能服务平台,探寻平台在助力创新企业成长方面的独特路径与创新实践。

打通科技成果转化“最初一公里”

走进位于中关村东升国际科学园的全球健康产业创新中心概念验证平台(以下简称“创新中心”),现代化的办公环境与专业与北京科技成果转化智能服务平台,探寻平台在助力创新企业成长方面的独特路径与创新实践。

“概念验证是连接科研与产品研发的关键环节。”创新中心主任王竟菁向《证券日报》记者介绍,创新中心在挖掘优质项目后,首要任务是开展可行性研判与分类,组建专业团队对入库项目进行概念验证和可行性分析,结合技术特点、成熟度与转化需求完成科学分类,针对性推进后续服务。创新中心还会为项目提供技术加工与样品试制,通过定制化概念验证服务,助力项目完成产品定义、研发设计、快速打样、性能测试到临床验证的全流程打磨,切实提升项目成熟度。

在创新中心的成果展厅内,一系列由入驻创新项目展示的医疗器械、诊断技术等成果整齐陈列,这些成果从最初的科研设想,经过创新中心的精心培育,逐步转化为具有潜在商业价值的技术雏形。

北京曦健科技有限公司(以下简称“曦健科技”)产品经理杨曼爽对《证券日报》记者表示:“曦健科技专注于健康医疗类硬件研发,最怕的就是闭门造车与漫长的合规审批。创新中心一方面帮我们直接打通了一线的临床专家资源,让我们的产品迅速在真实的医疗场景中得到反馈和迭代,另一方面,在产品注册环节,创新中心丰富的实战经验帮我们成功避开诸多问题,大幅缩短上市周期。”

除了概念验证,王竟菁介绍,创新中心还会持续跟进项目,提供孵化加速全链条支持,为项目匹配空间载体、技术、临床、注册认证、产业、资本全维度资源,通过孵化、投资、加速、品牌赋能等多重举措,推动项目从实验室走向产业端,目前已累计孵化30余家企业,项目总估值超90亿元。

以AI赋能 精准对接科技成果转化

离开创新中心,记者一行来到北京科技成果转化智能服务平台(以下简称“转果果”)。作为2025中关村论坛年会中关村国际技术交易大会上重磅发布的平台,转果果是北京市深入落实国家科技成果转化战略部署,加快建设国际科技创新中心的核心载体。

北京首都科技发展集团有限公司首席数字官、北京首发展智能科技有限公司总经理杜新宇介



图①曦健科技产品成果展示 图②创新中心负责人介绍平台化成果 图③工作人员演示询问小果AI获取信息

绍,转果果坚持“需求导向、AI+驱动、生态协同”核心理念,立足北京、辐射京津冀、链接全国,致力于打造科技成果转化的“数字枢纽”,构建形成“创新资源汇聚—智能精准匹配—成果转化落地”的全链条科技成果转化生态体系,为北京市科技成果转化改革创新提供实践支撑。

杜新宇表示:“转果果以科技成果转化垂域大模型‘小果AI’为核心支撑,依托强大的技术研发和数据加工治理能力以及丰富的数据资源,聚焦政府机构、高校院所、产业园区、金融机构等重点服务对象,精准对接各类主体在成果转化中的核心需求,构建全维度、专业化、智能化的对外服务体系。”

在转果果的展示大厅内,记者亲身体验了平台的智能匹配功能,只需输入关键词“脑机接口技

术成果”,系统便迅速从海量资源中筛选出相关科技成果与企业需求,并展示了详细的匹配分析报告。这种高效、精准的匹配方式,为创新企业与科研机构、投资机构等搭建了快速沟通的桥梁。

除了智能匹配服务,杜新宇介绍,转果果还提供全流程、一站式科技成果转化综合运营服务,其核心服务包括优质项目筛选与转化落地、成果转化活动组织、技术转移人才引育等,推动成果高效落地。

平台协同发力 筑牢创新生态

尽管创新中心与转果果的服务侧重点有所不同,但均致力于为创新企业提供全方位、一站式的平台化服务。前者聚焦于科技

成果的早期验证与孵化,通过专业的技术验证与产业资源对接,帮助创新企业跨越科技成果转化障碍,后者则依托人工智能技术,实现科技成果与产业需求的精准匹配,为创新企业提供全流程的转化服务支持。

事实上,像这样的创新服务平台在北京还有很多,有的是依托高校资源的产教融合创新联合体,有的是智能制造、互联网等产业化合作平台,得益于各平台相互补充、协同发力,共同构建了覆盖科技成果转化全链条的创新生态体系。

在科技创新的征程上,各类创新服务平台正以独特的创新模式、专业的服务能力,为创新企业插上腾飞的翅膀,助力科技成果加速转化为现实生产力,引领北京乃至全国的科技创新事业迈向新高度、实现新突破。

理财市场迎新规 加快行业转型发展

本报记者 杨洁

据国家金融监督管理总局3月16日消息,为健全理财公司监管制度体系,推动构建与能力相匹配的差异化发展与监管模式,国家金融监督管理总局近日发布《理财公司监管评级暂行办法》(以下简称《办法》),自发布之日起施行。

国家金融监督管理总局有关司局负责人表示,为进一步明确理财行业发展方向,完善理财公司监管制度体系,推动理财公司持续提升能力水平,制定出台《办法》十分必要。一是有利于强化监管导向。发挥评级“指挥棒”作用,督促理财公司树立审慎稳健的经营理念,切实履行受托管理职责。二是有利于加快转型发展。推动理财公司对标行业先进,查找差距不足,持续加强自身能力建设,增强内生发展动力。三是有利于合理配置监管资源。通过监管评级,更好反映理财公司风险状况和经营特点,明确监管重点机构和重点领域,提高监管精准性和科学性。

在业内人士看来,《办法》正式

公布,是银行理财市场走向规范成熟的重要一步,将推动理财公司从“拼规模”转向“拼内功”,进而实现高质量发展。

设置六大评级要素

“受人之托、代人理财”是包括理财行业在内的资产管理行业的本源。国家金融监督管理总局披露的数据显示,截至2025年12月末,全国32家理财公司存续理财产品规模30.7万亿元,占市场全部理财产品33.3万亿元的92%。理财公司经过六年多发展,规范转型取得积极成效,已成为我国资产管理行业的重要组成部分。

“同时也应看到,部分机构存在发展定位需进一步明确、专业投资能力有待提高、净值化转型仍需深化、风险管控不够完善等问题。”国家金融监督管理总局有关司局负责人答记者问时表示。

此次发布的《办法》对理财公司监管评级的总体要求、评级要素、基本程序和分类监管等作出规定。一是明确监管评级要素与方

法。《办法》设置公司治理、资管能力、风险管理、信息披露、投资者权益保护和金融科技六大评级模块,分别赋予10%、25%、25%、15%、15%和10%的分值权重,并针对性设置加分项、扣分项、级别调整因素,对理财公司经营管理和风险状况进行综合评价。二是明确监管评级基本程序。监管评级包括机构自评、初评、审核、结果反馈等环节。评级结束后,监管部门发现评级期间未掌握的重大情况,或者理财公司风险或管理状况发生重大变化的,可对监管评级结果进行动态调整。三是明确分类监管原则。监管评级结果是监管部门配置监管资源、开展市场准入、采取差异化监管措施的重要依据。

在《办法》中,资管能力和风险管理两项分值权重最高(各占25%,合计50%)。招联首席经济学家、上海金融与发展实验室副主任董希淼对《证券日报》记者表示,资管能力是理财公司立业之本。赋予其25%的最高权重,是衡量一家公司最核心的投研能力,产品设计水平和为客户创造价值的能

力。这直接关系到能否为居民实现财富的保值增值,是评判其是否合格的“金标准”。高权重意味着监管将严格审视理财公司是否能有效识别、计量和管控各类风险,保护投资者资产安全。

“《办法》将推动理财公司进一步优化公司治理,提升资管能力,健全风险管理体系,稳妥推进数字化,对行业的高质量发展将发挥不可替代的引领作用,间接推动加强投资者保护。”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。

采取差异化分类措施

《办法》规定监管评级结果分为1—6级和S级,并分别明确不同等级理财公司的风险特征和分类监管措施。数值越大反映机构风险越大,需要越程度的监管关注。

其中,1、2级理财公司经营稳健、风险状况较好,监管上以非现场和常规监管为主,优先支持开展养老理财等创新试点类业务;3、4级理财公司存在一定或较多风险

问题,监管上需加强重点领域监管,采取必要纠正措施,控制增量风险,压降存量风险,防范风险扩散;5、6级理财公司存在严重风险问题,监管上需实时跟踪风险变化情况,从严限制和化解高风险业务,有序实施风险处置或市场退出;S级理财公司处于重组、被接管、实施市场退出等情况的理财公司,不参加当年监管评级。

“评级结果与业务开展深度绑定,差异化监管的‘正向激励’与‘反向约束’,不同等级面临差异化监管待遇,是决定其生存空间和发展赛道核心变量。”广银理财相关负责人对《证券日报》记者表示。

“这套结果将影响和决定一家理财公司未来的生存与发展空间。”董希淼表示,未来,那些投研能力弱、风控不严、公司治理混乱的理财公司将寸步难行,而头部稳健机构将获得更多发展资源。评级方法还强调信息披露和投资者保护。虽然评级结果不对外公开,但其背后的监管约束将促使理财公司更加稳健经营,有利于保障投资者权益。

海尔消费金融引入三股东 注册资本将增至31.18亿元

本报记者 李冰

日前,国家金融监督管理总局青岛监管局正式批复,同意海尔消费金融有限公司(以下简称“海尔消费金融”)变更注册资本及调整股权结构。

今年以来,已有北银消费金融、金美信消费金融等多家持牌消费金融公司获批变更注册资本。受访者普遍认为,年内消费金融公司增资,凸显出行业在严监管背景下,机构主动夯实资本、合规经营的发展共识。

引入三家新股东

根据批复,海尔消费金融将增加注册资本10.28亿元,注册资本由原来的20.9亿元增至31.18亿元。

海尔消费金融相关负责人对《证券日报》记者表示:“海尔消费金融将以增资为契机,持续聚焦主业发展,深化金融与产业融合,加大对新型消费场景的金融支持,持续锻造金融科技实力,推动消费信贷与实体经济深度绑定,为广大客户提供更优质、多元的金融产品与服务,在高质量发展道路上稳步前行。”

从调整后的股权结构来看,海尔集团仍以49%的持股比例为大股东。引入三家新股东,分别为:青岛国信产融控股(集团)有限公司、青岛弘毅贸易有限公司,持股比例均为5.92%;上海海通云创智能数字科技有限公司持股比例为4.97%。原股东北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司、浙江逸荣投资有限公司、北京天同赛伯信息科技有限公司分别持股

16.76%、10.73%、6.70%。

中国(上海)自贸区研究院金融研究室主任刘斌对《证券日报》记者表示:“海尔消费金融此次引入新股东具有多重战略考量,既是对股东结构的优化,也是对未来发展的布局。其一,构建‘产业+地方国资+科技金融’的多元股东结构,能够有效提升公司治理水平和增强信用背书,增强市场认可度;其二,深化产融结合,向更广泛的消费场景延伸,挖掘新的业务增长点;其三,强化区域资源与全国扩张并重,为全国业务布局提供支撑。”

南开大学金融学教授田利辉认为,海尔消费金融引入新股东的战略思路倾向于构建“产业+金融”生态闭环。这种生态闭环的构建,能够让金融服务更精准地对接消费需求,同时依托产业场景实现风险可控,推动公司实

现高质量发展。

消金公司增资动作不断

今年以来,持牌消费金融行业增资动作持续活跃,行业整体资本实力进一步提升。截至3月16日,年内已有3家持牌消费金融公司获批增资,分别为北银消费金融、金美信消费金融和海尔消费金融。

从行业整体注册资本格局来看,截至3月16日,国内31家持牌消费金融公司注册资本均有不同程度变动,但行业头部梯队名次未发生变化。其中,重庆蚂蚁消费金融以230亿元的注册资本稳居榜首;招联消费金融、信消费金融分别以100亿元、72亿元的注册资本位列第二、第三位。海尔消费金融完成增资后注册资本将位列第11位。苏商银行研究院高级研究员

杜娟分析,消金公司增资,与监管政策导向高度契合。主要有三方面原因:一是部分消金公司通过增资满足监管要求;二是部分消金公司增资旨在引入新股东、调整股东结构,这与公司的股权结构优化、战略协同发展、股东自身经营考量等多方面因素相关;三是随着贷款投放规模持续增长,消金公司需要通过增资补充资本,支撑业务持续扩张。

对于未来布局方向和发力方向,刘斌建议,持牌消费金融公司应聚焦五大方向:一是场景聚焦,实现场景精准覆盖;二是产品普惠,提升小额分散,提升产品适配性;三是科技赋能,强化数字化风控,提升运营效率和风控水平;四是产融深度绑定,依托股东产业生态,做深垂直场景,构建协同发展权益保护。