

楼市新声

核心城市优质地块保持高热度

■本报记者 张芝彦

在房地产市场供求关系发生新变化的背景下,今年一季度,全国土地市场延续“缩量提质”的特点,地方政府供地节奏相比去年同期总体有所放缓,核心城市优质地块保持较高热度。

业内人士认为,在“控增量、去库存、优供给”的政策导向下,土地市场结构持续优化。未来,各地供地重心将加速向高品质、改善型住房倾斜。

供地节奏放缓

中指研究院数据显示,2026年一季度,全国重点监测的300城住宅用地推出规划建面6472万平方米,同比下降23.8%;成交5893万平方米,同比下降25.9%。

分城市来看,一线城市土地市场相对平稳,供应端维持一定规模。二线城市除杭州、成都外,多数城市宅地推出、成交规模均偏低。

“全国住宅用地出让排名靠前的城市中,多为核心一线、二线城市。房企资金继续向确定性较强的优质资产集聚。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶对《证券日报》记者表示,核心城市优质地块仍维持较高溢价水平。

2月份,广州天河区黄埔大道以南、马场路以东地块(马场1期地块)经过9小时、243轮竞价,由越秀地产以236.04亿元竞得,溢价率26.6%,成交总价位列广州历史第二、全国第五,住宅楼面地价约8.5万元/平方米,刷新广州住宅楼面地价纪录。

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,目前开发商倾向于聚焦核心城市和地块。除了极具性价比的地块之外,开发商对其他地块的获取较为谨慎。

展望二季度,曹晶晶认为,一线及强二线城市核心区有望迎来更多优质住宅用地入市,凭借区位优势与完善配套,维持土地市场热度,稳定

预期。

控增量优供给

土地市场是楼市的关键上游,各地的土地供应对房地产市场的供求关系有着重大影响。

在着力稳定房地产市场方面,2026年《政府工作报告》提出,“因城施策控增量、去库存、优供给”。在这一导向下,2026年,各地普遍调减年度供地规模。

例如,《北京市2026年度建设用地供应计划》明确,“安排住宅用地750—790公顷,其中商品住宅用地安排弹性指标200—240公顷”。其中,商品住宅用地供应规模较2025年减少40公顷至60公顷。

在控制供地规模的同时,各地也着力提高供地品质。《北京市2026年度建设用地供应计划》提出,提高新增房地产用地供应精准性,有效盘活存量房地产用地,促进人房地钱要素联动。持续优化商品住宅供给,推动职住商平衡,加大站城融合力度,优先在轨道站点周边、设施较为完备地区

及就业密集地区开发建设。推动“好房子”实施,提升住房品质,加强周边基础设施和公共服务配套。

《深圳市2026年度建设用地供应计划》明确,按照“宝地宝用、住有优居”的原则,合理把握商品住房用地供应总量、时序与空间布局,精准匹配市场需求,增加高品质住房和改善型住房的空间供给。

曹晶晶认为,这些调整共同反映出住房需求已从“有没有”向“好不好”升级,推动房地产行业向更注重居住功能完善、更契合真实居住需求的新发展模式转变。

谈及如何优化供给,李宇嘉建议,以片区为单位,根据在售项目竞争程度、居民需求特征等实施差异化供地;对于已供应未开发的地块,可以转让给其他开发商,或通过政府收储对土地进行有效盘活。

李宇嘉认为,未来各地会根据片区内在售新盘去化情况,已出让土地开发节奏等,决定是否出让新的地块;同时,继续出让极具性价比的地块,以区位优势、规划优势吸引开发商拿地。

机遇期将至 数据跨境流动迎模式革新

——专访上海数据交易所副总经理李登高



■本报记者 田鹏

近日,世界数据组织在北京正式成立。作为全球首个专注于推动数据发展与治理实践的专业性国际组织,其成立标志着全球数据治理从“碎片化博弈”迈入“多边共治”新阶段,也充分彰显出我国参与数据跨境流动国际治理的积极步伐与责任担当。

当今世界正在加速迈入智能时代,数据不仅发挥着基础资源和创新引擎的作用,更是我国参与全球数字经济竞争、推进高水平对外开放的关键载体。《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》明确提出,“积极参与人工智能、数字货币、数据跨境流动等领域国际治理”。这为我国数据跨境流动指明了方向,定下了基调。

那么,面对新的国际、国内形势,如何推动数据跨境流动更安全、更高效、便利?近日,《证券日报》记者独家专访上海数据交易所副总经理李登高,围绕我国数据跨境流动的发展现状、未来趋势及企业实操路径展开深度解读。

我国数据跨境流动 机遇与挑战并存

近年来,在自贸试验区、数据交易所等平台的创新推动下,数据跨境流动正朝着更高效、更安全、更便利的方向加速推进。李登高对《证券日报》记者表示,从全国范围来看,当前我国数据跨境流动已进入政策、技术、产业协同发力的新阶段。

具体来看,一是政策逻辑发生根本性转变。随着全球竞争格局变化和国内经济高质量发展,我国在数据跨境领域的政策思路进一步转向主动构建规则、主动拓展合作,通过建设性策略破解发展中的安全问题。

二是技术支撑能力显著提升。一方面,以大模型为代表的人工智能技术快速发展,极大提升了数据出境审核的智能化水平,改变了以往依赖人工审核、效率偏低的面貌,审核效率和精准度大幅提高。另一方面,在政府部门推动下,我国与全球南方国家等的跨境合作机制持续落地,跨境光缆、算力基础设施等加快建设,为数据跨境提供了稳定可靠的底层硬件支撑。

三是产业需求呈现多点爆发态势。数据跨境需求已从传统商贸、物流领域,快速向高附加值产业延伸。李登高介绍,当前需求最为旺盛的领域集中在跨境金融与支付、生物医药、智能网联与新能源汽车、文创动漫与数字内容、商业航天等领域。

在取得积极进展的同时,我国企业在数据跨境过程中仍面临内外多重挑战。李登高表示,从外部环境看,全球主要经济体加速构建以数据主权为核心的监管壁垒,带来一些突出问题。例如,规则碎片化,各国监管要求差异大,关键边界模糊,企业合规成本极高;市场准入门槛不断抬高,部分国家通过规则壁垒限制外部数据与服务进入。

李登高进一步表示,外部规则压力倒逼企业内部体系升级。一方面,企业必须针对不同国家建立规则库,并实时动态调整,以应对政策频繁变动;另一方面,单纯依靠人力已无法适应复杂多变的跨境规则,必须加大技术投入,通过智能化手段提升合规水平。同时,企业需要在产品设计、研发、输出、营销全链条,加强与专业机构合作,将合规要求嵌入商业模式与产品全生命周期。

从防守型逻辑转向 价值创造型逻辑

数据安全有序跨境流动,既是我国数字经济深度融入全球产业链、价值链的必由之路,也是提升我国数字产业国际竞争力、推进高水平对外开放的核心支撑。因此,尽管当前我国企业在数据跨境流动实践中面临挑战,但推动数据跨境流动规范发展的步伐从未停歇。

李登高表示,当前我国数据跨境流动的核心政策导向,已从过去的防守型逻辑,全面转向价值创造型逻辑,更加注重新开放、合作、发展与共赢。这一导向的核心内涵,是在坚守安全底线的前提下,持续扩大数字领域国际合作“朋友圈”,深化双边、多边规则对接与合作机制,推动我国从数据规则的被动适应者,转变为积极参与者、重要贡献者乃至引领者。

谈及相关政策的指导意义时,李登高表示,第一,发展策略从“数据出海”转向“算力先行”。过去我国更多强调数据本身出境,如今随着算力、网络、云计算、云存储等基础设施能力不断增强,国家层面明确推动“算力先行”。这一策略既能有效保障中资企业海外数据安全回流,又能将我国领先的算力技术与服务能力输出到发展中国家,从底层支撑跨境数据流通与数字经济合作。

第二,规则与执法体系从企业单边应对,转向国家层面司法协调。以往企业在海外遇到数据合规纠纷,往往需要独自面对境外监管与司法体系,应对难度大、成本高。未来我国将进一步强化国际司法协调与规则互认,通过国家层面机制为企业保驾护航,极大降低企业跨境合规风险与应对成本,为企业提供坚实制度保障。

第三,产业发展从分散参与转向集群化、生态化推进。政策推动相关产业集聚发展、抱团“出海”,通过产业链协同、生态化布局提升整体国际竞争力。集群化、生态化发展既有利于降低整体合规成本,也能形成规模效应和品牌效应,增强我国在全球数据市场的话语权。

第四,技术与产业深度融合,推动业务做深做实。政策明确引导企业将人工智能、区块链、密态计算等新技术与数据业务深度融合,不再停留在简单数据买卖层面,而是向场景化、高附加值方向升级,推动数据要素真正转化为产业竞争力和经济增长新动能。

数据跨境流动 将进入黄金机遇期

政策描绘出清晰发展路径,我国数据跨境流动将迎来新一轮优化升级。李登高表示,展望未来1年至3年,我国数据跨境流动将进入模式创新加速、基础设施加快布局、规则话语权持续提升的黄金机遇期,一批新趋势、新赛道、新模式将加速涌现。

第一,流通模式从传统数据出入境,转向“两头在外”新模式,即通过在境内外分别建设数据中心和政策沙盒,实现两国或多方规则在沙盒内对接适配。在此模式下,跨境流转的不再是原始数据,而是训练好的模型、算法和服务,这能够从源头降低数据出境合规风险。

第二,基础设施先行“出海”,算力成为跨境合作重要抓手。我国将加快在全球南方国家布局算力、云计算、云存储、网络等底层数字基础设施。这类基础设施投入本身不涉及数据流动,却能为合作国提供技术支持、创造就业,同时为中资企业海外数据回流提供安全、稳定、可控的技术条件。

第三,全球数据治理话语权稳步提升。话语权提升的底层逻辑,是国家综合实力与技术、模式的领先。当前,越来越多国家出于数据主权保护与对冲单边主义的需求,主动选择与我国在数字基础设施、技术、标准等领域合作。

面向广大希望参与数据跨境流动的企业,李登高结合实践经验,给出三点具体可落地的建议。首先,尽快搭建针对不同国家的规则库与规则地图。面对全球规则碎片化、动态化的现实,企业仅凭自身力量难以全面掌握各国政策。其次,加大技术投入,推动合规管理智能化。国际规则变化速度快、人工响应效率低、误差率高,企业必须通过技术手段实现合规自动化、智能化。最后,深化产品与场景融合,走深走实跨境业务。企业应把合规要求嵌入产品设计、研发、生产、营销全流程,实现商业模式与国际规则的同步适配,真正在全球化浪潮中行稳致远。

头部房企“做减法+换长债”增厚安全垫

■本报记者 陈潇

构建安全稳健的资产负债表,真正成为房企穿越周期的关键。

2025年以来,随着一批出险房企债务重组取得阶段性进展,行业化债迎来曙光。中指研究院最新数据显示,累计已有21家出险房企债务重组,重整获批及完成,化债总规模约1.2万亿元。

“债务重组只能阶段性缓解压力,真正决定企业能否‘走出周期’的,是经营造血能力与债务结构的匹配程度。”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,在行业加速构建新发展模式的过程中,房企必须通过内生现金流和债务结构优化来重建财务安全边界。

在此背景下,压降有息负债与优化债务结构,正成为头部房企的共同选择。

持续压降有息负债规模

过去两年,压降有息负债已成为房地产行业的核心命题,但不同房企在路径上的分化愈发明显。

多数房企依赖出售资产、处置股权等方式实现缩表,短期内快速缓解流动性压力,但在一定程度上削弱了未来发展能力。相比之下,部分房企提前布局,转向以经营性现金流为核心的降债模式,实现了更具可持续性的降负债路径。

从行业头部企业的实践来看,这一转变已愈发清晰。华润置地有限公司(以下简称“华润置地”)依托稳健销售与持续增长的经营性业务,长期维持较低杠杆水平。截至2025年末,该公司现金储备达1170亿元,资产负债率优化至61.1%,总有息负债率与净有息负债率

分别为40.2%和39.2%,均处于行业低位。

龙湖集团控股有限公司(以下简称“龙湖集团”)的路径更具代表性。数据显示,2025年龙湖集团有息负债规模同比压降235.1亿元,过去三年半累计压降约600亿元;截至2025年末,该公司有息负债总额降至1528亿元,剔除预收款后的资产负债率为54.7%,净负债率保持在52%左右,整体维持在稳健区间。

与部分企业依赖一次性资产处置不同,龙湖集团的降负债建立在经营性业务持续提升的基础上。2025年,该公司运营及服务业务实现收入267.7亿元,占总营收比重提升至27.5%;该板块实现核心权益后利润79.2亿元,毛利率超过50%。与此同时,龙湖集团含资本性支出的经营性现金流已连续三年为正,2025年达到58亿元。

“依靠经营性现金流主动压降负债,本质上是企业自我‘造血’能力在发挥作用,远比依赖外部融资、资产处置甚至债务重组的方式更具可持续性。”同策研究院联席院长宋红卫对《证券日报》记者表示,这类企业往往具备更强的抗周期能力。

事实上,越来越多房企正将经营性业务作为“第二曲线”,以稳定现金流支撑债务安全。华润置地在业绩会上明确提出,未来将加大对经营性不动产收租业务的投入,将其打造为利润与现金流的重要来源;中国海外发展有限公司(以下简称“中国海外发展”)、招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”)等企业亦在强化经营性业务布局,通过租金收入、资产运营等稳定现金流来源,对冲开发业务波动。

其中,中国海外发展2025年实现商业物业收入72亿元,商业物业收入

首次实现对公司总利息支出的全面覆盖,经营性业务对财务安全的支撑作用进一步增强。

越秀地产股份有限公司管理层亦在业绩会上向《证券日报》等媒体表示,该公司将坚持“商住并举”,通过深化经营服务类业务,持续提升现金流稳定性和利润贡献,构建新的核心竞争力。

在经营性业务上,龙湖集团属于较早布局的先行者。“未来运营和服务业务将保持两位数增长,继续发挥压舱石作用。”龙湖集团执行董事兼首席财务官赵轶在业绩会上向《证券日报》等媒体表示,公司已基本穿越债务高峰,后续将在保持财务安全的前提下逐步修复利润,预计2027年起盈利能力有望恢复增长。

债务结构加速优化

如果说压降有息负债关系到房企能否平稳度过债务高峰期,那么债务结构优化则决定了企业能否构建长期稳定且合理的“债务地基”。

经历2021年以来的信用收缩后,房地产行业融资逻辑正在发生深刻变化——以高周转为基础的短期信用融资逐步退出舞台,取而代之的是与资产久期相匹配的中长期资金体系。

其中,经营性物业贷正成为房企优化债务结构的重要抓手。

以龙湖集团为例,过去三年半,公司以长期、低成本的经营性物业贷置换传统信用融资。截至2025年末,公司信用类融资规模已压降至200亿元左右,而经营性物业贷及长租公寓贷款规模已超过千亿元,占比提升至66%。受益于此,公司平均借贷年期延长至12.12年,融资成本降至3.51%,均处于历史最优水平。

中国金茂控股集团有限公司(以

下简称“中国金茂”)亦在2025年明显提升经营性融资占比。报告期内,公司开发贷及经营贷占比提升至约50%。

与此同时,更多房企开始借助公募REITs等创新金融工具,推动资产证券化,进一步优化资产负债结构,实现“轻重并举”发展。

例如,保利发展控股集团股份有限公司已申报首单公募REITs,以盘活存量不动产;中国金茂作为原始权益人的华夏金茂商业REIT已完成多次分红;华润置地则着力构建商业REITs与租赁住房REITs双平台。

招商蛇口管理层在业绩会上表示,在房地产发展新模式下,融资不再是简单的资金获取行为,而是需要围绕资产特性进行系统匹配。针对资产的现金流特点、久期特征及币种结构,做好资产与负债、融资工具之间的动态平衡。

在业界看来,过去房企的收入结构、债务体系,本质上都是建立在高周转开发模式的基础上。但在行业新发展模式下,转型绝不是把经营性业务简单嫁接在旧体系上,债务与财务的底层逻辑也要同步适配。

从企业实践来看,不少头部房企已经在这个方向上取得阶段性进展,各公司转型节奏虽有不同,但核心逻辑高度一致。

例如,龙湖集团管理层预计,到2028年将基本完成“新债务地基”的构建;与此同时,业务结构转型也将同步完成,届时运营及服务业务收入有望超过开发业务,并成为主要利润来源。

头部房企的实践探索,已勾勒出房地产行业新的发展方向。可以预见,随着行业调整的持续深化,这种“业务转型+债务重构”同步推进的模式,正逐步成为共识,推动整个行业迈向更稳健、可持续的新阶段。

社保基金去年四季度重仓股揭晓

持股市值逾4600亿元,重点布局硬件设备、化工等板块

■本报记者 彭衍菘

随着上市公司2025年年报密集披露,全国社保基金去年第四季度持仓变动情况日渐清晰。作为资本市场的“压舱石”,社保基金在2025年第四季度延续了稳健配置风格,从已披露的数据来看,其合计现身221只个股的前十大流通股股东名单,重仓持股市值合计达4624.45亿元;调仓动作上,重点对61只个股进行增持,硬件设备、化工、有色金属、机械等赛道成为布局重点。

硬科技、顺周期板块受青睐

从已披露的调仓细节来看,社保基金在2025年第四季度对61只个股进行了增持,增持标的覆盖硬科技、顺周期等多个高景气领域。其中,社保基金对鞍钢股份、三一重工、金风科技等标的增持幅度居前;鞍钢股份获增持2685.73万股,持仓达5967.81万股,持

股市值1.51亿元;三一重工作为机械行业龙头,获增持1556.05万股,持仓达1.94亿股,持股市值40.95亿元;金风科技、中国国航、时代电气分别增持1271.14万股、1249.72万股、890.09万股,持股市值分别达8.05亿元、7.75亿元、8.86亿元。

行业分布层面,社保基金增持动作呈现“硬科技为主、顺周期为辅”的特征。硬件设备行业成为增持力度最大的板块,鹏鼎控股、中航光电等9只个股获加仓,合计持股市值58.81亿元;化工行业紧随其后,6只个股获增持,持股市值36.38亿元;机械、有色金属、电气设备行业均有不少于5只个股获增持,持股市值分别达49.60亿元、27.79亿元、26.25亿元,顺周期板块的配置价值进一步凸显。

除了积极增持之外,社保基金对优质标的的长期持有策略同样值得关注。多只个股获社保基金连续持有4个季度以上,其中不乏招商蛇口、中国

国航等大蓝筹股。以招商蛇口为例,社保基金最新持仓量达2.22亿股,持股市值19.21亿元。

从目前已披露的数据来看,截至2025年第四季度末,社保基金合计持股量达507.30亿股,持股市值4624.45亿元,覆盖221只个股,持仓标的既包含三一重工、中国国航等大蓝筹,也涵盖时代电气等细分领域成长股,体现出“大中小盘均衡配置”的特点。

长期投资价值凸显

对于社保基金的持仓策略,晨星(中国)基金研究中心总监孙珩在接受《证券日报》记者采访时表示,社保基金的长期投资定力对资本市场健康发展具有双重意义:一方面,其摒弃短期市场噪音,聚焦企业长期内在价值,通过持续持仓为硬件设备、机械等行业龙头企业提供稳定资金支持;另一方面,社保基金低换手率、逆周期布局的特点能

够对冲市场波动,引导价值投资,优化资本市场资金结构。

展望未来,孙珩表示,随着资本市场高质量发展,社保基金将进一步发挥专业投资优势,在稳固低波动核心底仓的基础上,重点布局有色金属、高端制造、科技等领域,助力培育新质生产力。深圳市前海排网基金销售有限公司公募基金产品运营曾芳也表示,社保基金的增持方向揭示了“国家战略+长期确定性”的配置主线。2026年预计社保基金将持续聚焦人工智能、集成电路等硬科技赛道,同时兼顾资源安全、医药健康等领域的长期机会。

湘财基金研究人士在接受《证券日报》记者采访时表示,当前中国经济稳健前行,社保基金的增持,既契合经济基本面改善趋势,也为投资者提供了清晰的配置参考,预计后续硬科技等板块的结构性机会仍将受到长期资金青睐。