



# 前4个月全国新设立外商投资企业同比增长6.8%

本报记者 刘 萌

5月23日,商务部发布数据显示,2026年1月份至4月份,全国新设立外商投资企业20113家,同比增长6.8%。

从来源地看,卢森堡、瑞士、法国、美国实际对华投资分别增长110.3%、60.8%、58.3%、24.5%(含通过自由港投资数据)。

中信证券首席经济学家明明对《证券日报》记者表示,前4个月我国吸收外资最突出的特点是高技术产业实际使用外资持续

高增,尤其是研发与设计服务、计算机及办公设备制造业、电子及通信设备制造业等行业,凸显我国相关产业链、供应链优势。此外,虽然实际使用外资金额同比下降,但新设立外商投资企业数量保持增长,有望夯实未来外资总量增长的坚实基础。

对外经济贸易大学国家对外开放研究院教授陈建伟在接受《证券日报》记者采访时表示,高技术产业实际使用外资快速增长,得益于我国高水平开放政策以及创新生态持续优化。这有利于大幅增强相关产

业自主创新能力和国际竞争力,为培育新质生产力、推动经济高质量发展提供强劲动能。

此外,存量外资保持稳定。近三年,我国存量外资企业数量逐年上升,已超过53万家,存量外资已超过3.6万亿美元。绝大多数存量外资企业选择深耕中国,持续扩大投资。2025年,8000余家外资企业增加对华投资,同比增长超过10%;2026年1月份至4月份,已有3000余家外资企业追加投资。

明明认为,存量外资保持稳定,对进一

步扩大引资规模、提升外资利用质效具备多重积极意义。存量外资企业稳定经营,不仅助力国内经济增长,还能够吸纳就业、贡献财税。同时,存量外资企业能发挥标杆示范作用,增强境外资本来华投资信心。

陈建伟表示,前4个月已有3000余家外资企业追加投资,彰显中国超大规模市场、完备产业体系和稳定政策环境的强大磁吸效应。同时,持续的资本注入和技术溢出,也有利于我国产业向更高层次迈进。



## 物业行业:项目做减法 服务做加法

本报记者 陈 潇

一段时间以来,物业行业“撤场潮”持续引发关注。中指研究院数据显示,2025年初至2026年3月底,共监测到住宅撤场项目案例212个,其中百强物业企业主动撤场案例占比明显提升。记者调查发现,这是过去长期粗放扩张模式下积累的问题集中释放。

随着房地产市场进入存量时代,越来越多物业企业退出低效项目,重新审视收费机制、服务质量与运营效率,借助社区增值服务等方式重塑盈利模式。

### 低效项目加速出清

从公开的物业撤场函来看,近两年物业公司退出住宅项目的原因主要是“空置率高、收缴率低、成本上涨”。目前亏损压力最大的项目主要集中于三类:老旧小区、空置率较高的新盘以及开发商遗留问题较多的关联项目。

例如,某物业公司撤场函显示,由于项目空置率较高、物业费收缴率持续偏低,加之设施设备维修、人力等成本不断上涨,该公司服务的某住宅项目严重亏损。

面对亏损,上市物业公司开始主动做减法。中海物业集团有限公司在2025年年报中提到,在“平衡规模与效益”的背景下,约满及退盘项目面积达到5560万平方米。彩生活服务集团有限公司表示,2025年终止管理面积超过6000万平方米。永升服务集团有限公司2025年主动退出项目超过200个,涉及签约面积约4200万平方米。

绿城服务集团有限公司董事会主席杨掌法在2025年业绩会上表示,近年来,该公司主动做减法,建立严格的项目准入机制,由高峰期覆盖200多个城市,调整至当前聚焦56个城市深耕。

“撤场潮”背后,是行业发展逻辑的转变。过去几年,物业行业高速扩张,普遍奉行“规模至上”逻辑,通过低价竞标、跨区域并购等方式迅速扩大在管面积,形成“先占盘、后盈利”的模式。但随着房地产市场进入存量运营阶段,不具备持续盈利能力的目承压。

与此同时,物业费收缴率持续下滑,进一步加剧了行业经营压力。克而瑞数据显示,2025年全国物业服务企业(500强)物业费平均收缴率已降至71%,连续4年下滑;上



图①②北京市朝阳区某小区,物业工作人员正在进行草坪翻新、水池清理等日常维护工作  
图③业主在小区公共空间休闲娱乐

市物业服务企业平均收缴率为78%,中小物业公司普遍低于65%。

中指研究院物业研究部研究副总监彭雨表示,对于单个物业项目而言,85%的收缴率是盈亏平衡线,也是项目可持续运营的核心阈值,若收缴率低于60%则大概率面临深度亏损乃至停摆,大部分企业只能选择撤场。

### 粗放模式难以为继

收缴率持续下滑反映出物业行业更深层次的问题——过去依赖规模扩张的粗放模式,越来越难以适应新的发展阶段。

记者发现,近年来,业主对于物业公司收益、服务透明度、质价是否相符等问题的关注度明显提升,而物业公司则普遍面临“成本上涨、收费困难”的经营压力。

某小区业主王女士向记者表示,其所在小区物业费接近每平方米4元,停车等公共收益去向不明,而隔壁小区物业费仅每平方米2元出头。“大家会比较,为什么价格差这么多?收费高,但日常维修响应、卫生维护等服务并没有明显更好,业主自然会质疑钱

到底花在哪。”王女士说。

这一现象背后,是物业行业长期存在的“服务模糊化”问题。湖南省物业管理行业协会执行秘书长张建勋介绍,此前,部分物业公司收支不透明,广告费等公共收益成“糊涂账”,业主无法监督其服务成本与质量。

“随着监管趋严以及业主维权意识提升,业主对于公共收益、物业费与支出透明化要求越来越高。物业公司亟须提升管理能力与服务能力。”彭雨说。

同样,行业收入增长乏力与成本持续上涨之间的矛盾,也进一步传导至业主满意度层面。中指研究院物业服务满意度普查数据显示,2025年行业整体满意度得分为72.9分,近年来整体呈现波动下行趋势。

### 探索多元盈利模式

物业行业已经进入“拼运营”“拼服务”的新阶段。多位受访人士认为,一方面,物业行业需从过去依赖规模扩张,转向精细化、科技化运营;另一方面,相关企业需逐步向“民生服务商”转型,探索“基础服务+增值服务+资产运营”的多元盈利模式。

行业破局的第一步,是推动服务透明化,建立质价相符的机制。(下转A3版)

### 今日导读

原拆原建“多点开花”  
探索住房改造新模式

A2版

整治非法跨境展业  
守护投资者合法权益

A4版

一季度63家人身险公司  
合计银保渠道保费占比近48%

B1版

年内31家A股公司主动变更证券简称  
多强调科创属性

B2版

### 年内绿色债券市场创新提速

本报记者 田 鹏

5月25日,中信证券-越秀租赁鲲鹏第35期碳中和绿色资产支持专项计划(气候主题)资产支持证券正式发行。值得注意的是,该项目兼具底层资产、募集资金投向双重绿色标准,同时兼具碳中和、绿色、气候主题三重标识。

这也是我国绿色债券市场加速创新发展的缩影——当下,我国绿色债券市场产品已不再局限于基础环保属性,而是逐步构筑起以绿色为核心,融合科创赋能、区域建设、特色主题等要素的多元化“绿色+”产品体系,以更高效地实现资金对实体需求的“精准滴灌”。

接受《证券日报》记者采访的专家表示,今年以来,通过顶层设计的牵引、监管框架的闭环构建以及标准体系的全面统一,我国绿色债券市场发展的基础进一步夯实。

### “绿色+”产品矩阵持续丰富

今年以来,“创新”成为我国绿色债券市场的鲜明主线,在发行规模稳步增长的同时,产品创新呈现出显著活力。

从国内实践看,绿色债券产品创新已覆盖多元主体以及多个应用场景与技术领域。

例如,主体创新方面,3月16日天能集团发行全国首单定向绿色科技专项债券,为民营绿色科技企业融资提供新范式;主题创新层面,3月16日永兴股份落地全国首单气候主题绿色科技专项债券,实现气候议题与科创属性的深度绑定;场景创新上,1月20日宁波远洋发行全国首单“一带一路”蓝色公司债券,将绿色金融与对外开放战略有机结合;区域与模式创新则多点开花,包括3月10日兴业银行无锡分行落地的“绿色+科创+数币”债券、1月5日佛山狮山发行的全国首单镇街低碳转型挂钩债券、3月17日中原高速推出的“绿色公路学生绿债”。

值得注意的是,在众多创新产品中,可持续发展挂钩债券成绩显著。据Wind数据统计,今年以来,截至目前,共有82只可持续发展挂钩债券发行,规模合计达416.22亿元,发行数量及规模同比分别增长141.18%和87.91%。

对此,中证鹏元评级研发部高级董事吴志武对《证券日报》记者表示,可持续发展挂钩债券的核心机制在于,将债券的条款与发行人预设的关键绩效指标达成情况相挂钩。这一设计创造了双重激励:一方面,它为传统行业的企业提供了进行绿色低碳改造的专项低成本资金;另一方面,通过金融市场的外部监督和财务成本约束,倒逼企业切实履行转型承诺。

产品创新的繁荣离不开发行机制与监管规则的同步优化。2026年初,沪深北三大证券交易所同步修订专项品种公司债券审核指引,为创新提供了清晰、统一的制度框架。此次修订的关键在于两点:一是将绿色项目的认定依据统一至《绿色金融支持项目目录(2025年版)》,结束了此前标准不一的局面,为所有创新产品提供了坚实的“绿色”基础认定标准;二是明确将“碳中和债券”的项目范围限定在目录中具有“温室气体减排贡献”标识的条目,大幅提升了“碳中和”这一标签的严谨性和含金量。

东方金诚研究发展部分析师姚宇彤在接受《证券日报》记者采访时表示,相关标准的统一有利于市场创新有序推进,有效杜绝标准界定不清引发的“伪创新”等问题,助力绿色债券市场高质量发展。(下转A2版)

## 外资企业缘何持续深耕中国?

苏诗钰

商务部5月23日发布的数据显示,近三年国内存量外资企业数量逐年上升,总数突破53万家,存量外资已超过3.6万亿美元。在国际环境复杂多变的当下,为何越来越多的外资企业来中国扎根兴业?

外资企业深耕中国,首先是看好中国市场的“基本盘”——体量庞大、需求多元、韧性十足。

数据显示,2026年1月份至4月份,全国新设立外商投资企业20113家,同比增长6.8%。新设企业数量的稳步增长,印证了中国市场对外资的持续吸引力。绝大多数存量外资企业持续扩大投资,2026年前4个月,超3000家外资企业追加投资。真金白银的投入,是外资对

中国市场的“信任票”。

外资企业加码中国,核心是瞄准中国产业升级的“新赛道”——高技术领域受到外资青睐。

从行业分布看,制造业与服务行业仍是外资布局的重要领域,实际使用外资金额达788.8亿元、2041.5亿元。最亮眼的,当属高技术产业的爆发式增长,1月份至4月份,高技术产业实际使用外资1163.3亿元,同比大增20.3%,占全国实际使用外资的比重达40.4%,较去年同期提升10.3个百分点。细分领域更是亮点纷呈,尤其是研发与设计服务、计算机及办公设备制造业、电子及通信设备制造业实际使用外资同比大幅增长。

这组数据清晰表明,外资积极布局科技创新、高端制造等重点领域,与中国产业升级同

频共振。

外资企业扎根中国,更离不开中国开放环境的“强支撑”——政策护航、服务暖心、营商环境持续优化。

中国市场的全球吸引力,源于始终坚持对外开放的坚定决心,更源于实打实的服务保障。今年以来,商务部已召开5场外资企业圆桌会,通过常态化交流机制,推动解决外资企业反映的180余件困难诉求,从政策落地到要素保障,从市场准入到权益保护,用“有温度的服务”打消外资企业的后顾之忧。营商环境没有最好,只有更好,中国持续破除隐性壁垒、优化政务服务、完善法治保障,让外资企业在华经营“安心、省心、放心”。

中国兼具“超大规模市场、完整产业体系、丰富人才资源、持续开放政策”的独特优势,这

是任何单一市场都难以替代的。短期的资金波动,不过是全球经济周期下的正常现象,丝毫动摇不了外资深耕中国的长期逻辑。

外资企业一次次增资扩产、一轮轮落地扎根,既是对中国营商环境的高度认可,也为实体经济提质增效注入源源不断的活水。开放从来都是双向奔赴,中国敞开胸怀拥抱全球资本,也以自身发展红利回馈各方合作者。放眼未来,改革纵深推进、产业升级迭代、市场活力持续迸发,这片热土仍蕴藏无限商机。坚守合作初心,携手并肩前行,中外资本必将在互利共赢中,共同书写经济发展新篇章。

### 今日视点

本版主编:沈明 责编:吴澍 制作:闫亮 本期校对:陈炜 张博 姜美 编:王琳 崔建岐