

财金视角

现房销售正以“确定性”提振楼市信心

■ 杜雨萌

近期,北京、上海、广州、武汉相继发布商品房销售制度改革实施细则,与国家层面鼓励现房销售的导向形成呼应。

长期以来,我国商品房销售以预售制为主。这一制度诞生于住房市场化改革的初期,彼时房企普遍体量偏小、筹资渠道有限,难以独立扛起长周期、高投入的项目建设压力,“先收款、后交房”的安排由此成为主流,并在相当长时间里支撑了房地产市场在供应端的快速扩容。然而,当行业告别高速扩张、转入深度调整,预售制的弊端也随之暴露:虚假宣传、“货不对板”、逾期交房乃至项目烂尾等风险反复出现,削弱了消费者的信任,也让楼市调整期的观望情绪持续累积。

预售制有其历史合理性,但合理并不意味着恒久适用。随着我国房地产市场供求关系发生重大变化,靠放宽购房准入门槛、下调房贷利率、发放购房补贴等需求端政策,仅能降低购房交易成本,难以根除购房者“交了钱收不了房”的忧虑。现房销售制度正是直击这一痛点,通过“所见即所得”,把过去集中在交付末端的风险前移到交易前端予以化解:房企先建成、后销售,购房者验明实物再决策。权责更清晰,预期更稳定,需求释放才更可持续。

这对房地产开发企业而言,也意味着经营逻辑必须转换,即回归产品与运营本质。在预售制下,高杠杆、高周转模式曾使企业更依赖资金回笼速度和土地升值预期;而当“先卖房后建房”转向“建

好房再卖房”,未来房地产开发企业的竞争重心将回到设计、建造、交付管理和品牌口碑等方面,现金流安全也被置于更高位置。短期看,这会抬高部分房企的资金门槛,加快低效主体出清;中长期看,则有助于净化市场竞争环境,提升住房品质,推动行业走向可持续发展。

当然,推行现房销售,还需同步构建配套支撑体系。例如,在金融支持方面,推动主办银行制落地,解决谁来提供项目融资的问题;在不动产登记管理方面,要进一步优化商品住房销售中涉及的买卖合同网签、不动产登记、抵押贷款办理等环节流程,推动商品住房交付时购房人同步取得不动产权证书。

在当前房地产市场深度调整、购房者预期偏谨慎的背景下,现房销售的积

极意义在于用“看得见、摸得着”的确定性,推动房地产市场由外部托底走向信心修复的内生回暖。



“一增一降”让新能源车出行告别焦虑

■ 刘 萌

国家能源局监测数据显示,10月1日至7日,纳入国家充电设施监测服务平台的6.27万个高速公路充电设施(枪),累计充电次数共计671.10万次,充电量达1.63亿千瓦时;日均充电量2325.66万千瓦时,日均充电量同比大增51.42%。交通运输部数据显示,国庆假期,在新能源汽车流量同比增长35%的情况下,日均充电特别繁忙服务区数量同比下降17%。

日均充电量与充电特别繁忙服务区数量的一增一降,不仅消解了大众长久

以来的高速充电焦虑,更印证了我国新能源汽车补能体系已迈入质量升级、效率跃升的全新阶段。

过去数年,新能源车出行的痛点,集中在节假日充电排队难、补能效率低下等方面。彼时,充电网络覆盖度低,多数高速服务区以慢充、小功率充电桩为主,单车补能耗时久,极易造成车流积压,也难以适配节假日爆发式出行需求。

如今,快充车型渐成市场主流,车辆续航、充电性能持续提升。充电网络高

密度覆盖、持续提质。国家能源局数据显示,截至2026年8月底,我国电动汽车充电基础设施(枪)总数达到2422.3万个,同比增长39.6%;交通运输部数据显示,前8个月,服务区新增大功率充电设施(充电桩)约1.1万个,是去年及之前的全部总和。大功率充电基础设施的规模化落地,压缩了单车充电时长,提升了单桩服务效率,助力整体补能压力持续缓解。

也要看到,区域发展不均衡问题仍

未根除。部分偏远高速路段、小众出游线路的快充设施覆盖率偏低,补能保障仍有短板。未来需进一步优化充电设施结构、均衡区域配置、升级智慧调度,持续补强补能网络的韧性及效率。

总之,日均充电量与充电特别繁忙服务区数量的“一增一降”是我国新能源汽车产业生态提质升级的生动缩影。随着补能基建持续迭代、精细化运营体系不断完善,新能源车出行将彻底告别“焦虑时代”。

国产创新药“出海”如何走远走实？

■ 张 敏

今年以来,国产创新药全球化进程持续向前,多项海外授权交易落地,行业也在全球临床与注册实践中接受检验、迭代成长。

一方面,国产创新药持续通过License-out(对外授权)模式叩开国际市场大门。今年以来,我国创新药对外授权交易总额已突破1200亿美元。

另一方面,国产创新药在海外临床开发、药品注册等环节,持续迎来考验。10月7日晚间,上海艾力斯医药科技股份有限公司发布公告称,该公司产品甲磺酸伏美替尼片全球Ⅲ期临床试验未能达到主要终点(其是临床研究中最重要的

观察指标)。9月末,另外一家制药企业翰森制药集团有限公司对外公布,该公司核心产品甲磺酸阿美替尼片在欧盟获批仅7个月上市后许可遭撤销。值得一提的是,这两款产品均曾以License-out模式实现“出海”。

一边是对外授权交易持续放量,一边是个别项目在临床、注册环节接连遇阻,冷暖交织的行业现状,正在重塑市场对创新药“出海”的认知。

过去很长一段时间,市场习惯于将BD(商务拓展)签约视作创新药“出海”成功的标志。但事实上,一纸授权协议只是“出海”征程的起点:它只是将产品送

上了全球竞争的赛道,而非终点。

当前,国内创新药企在把握海外审评规则、全球多中心临床执行、跨境知识产权博弈、产品上市后安全风险管理、异地商业化运营等环节仍存在短板。一旦临床数据不及预期、海外监管政策调整,或是合作企业战略转向,项目便存在中断风险,国内创新药企将承受冲击。由此可见,锻造“出海”全链条能力,仍然是国产创新药“出海”的核心课题。

对企业而言,要摒弃浮躁心态,理性看待“出海”的得失,既要抓住海外授权合作的机会,也要深耕源头创新,搭建覆盖早期研发、全球多中心临床、海外注册

申报、商业化落地的完整能力体系,接受全球标准的持续检验。

从产业层面来看,需持续推动中外研发标准对接互洽。补齐产业人才短板,持续培育兼具全球临床方案设计、海外法规申报、跨境知识产权管理能力的复合型专业人才梯队,夯实产业长期发展底座。

国产创新药全球化之路,从来不会一帆风顺。短期风波是行业成长的必经磨砺。唯有沉下心打磨全链条硬本领,用扎实、可重复的全球临床数据说话,才能让更多国产创新药真正惠及全球患者,在全球医药创新新版图中占据稳定席位。

加快推动院线并购重组正当其时

■ 谢若琳

近年来,电影行业正经历深度的结构性调整,市场面临供给端与票房增长的阶段性压力。

以刚刚过去的国庆档为例,电影总票房以11.65亿元收官,与2019年同期历史峰值相比,降幅达到74%。拉长时间线看,截至10月7日,2026年电影累计票房为307.46亿元,比2019年同期下降42.57%;年内观影人次7.84亿,较2019年同期下降44.16%。但在观影人次和票房收入持续减少的同时,影城数量却不降反增。截至今年9月底,我国银幕总数已接近9.6万块,而2019年底这一数字为6.98万块,近7年增长约37.5%。

供给扩张、需求收缩,直接结果是单银幕产出持续走低,大量影厅座位长期闲置。这一点也能从院线上市公司的业绩中得到印证:2026年上半年,7家A股院线公司中有6家处于亏损状态。

当前,市场对票房低迷的原因已有不少分析,但票房持续下行已是事实,从今年四季度片单供给看,全年票房表现仍不容乐观。作为电影产业链下游的院线如何生存,已成为必须优先回答的问题。在此背景下,鼓励院线并购重组,是顺应产业规律、破解存量困局的破局之举。

院线不是越多越好,而是越强越好。不少中小院线缺乏差异化竞争能力,既无规模优势,也无内容或技术壁垒,主要依靠加盟型影院维持生存,不仅导致管理效率偏低,也制约了行业标准化程度和服务品质提升。而高度集中的市场结构,使院线在与片方谈判中拥有更强议价能力,也更有动力投资高端放映技术和和服务升级,形成“集中—提质—增效”的良性循环。

支持院线并购重组,有三方面意义。

第一,改变“散弱小”格局,防范低效内耗。通过并购重组,支持龙头院线跨

地区整合优质单体影院或小院线,有助于淘汰落后产能,将资源向高效率、高品质的院线集中,减少恶性低价竞争。

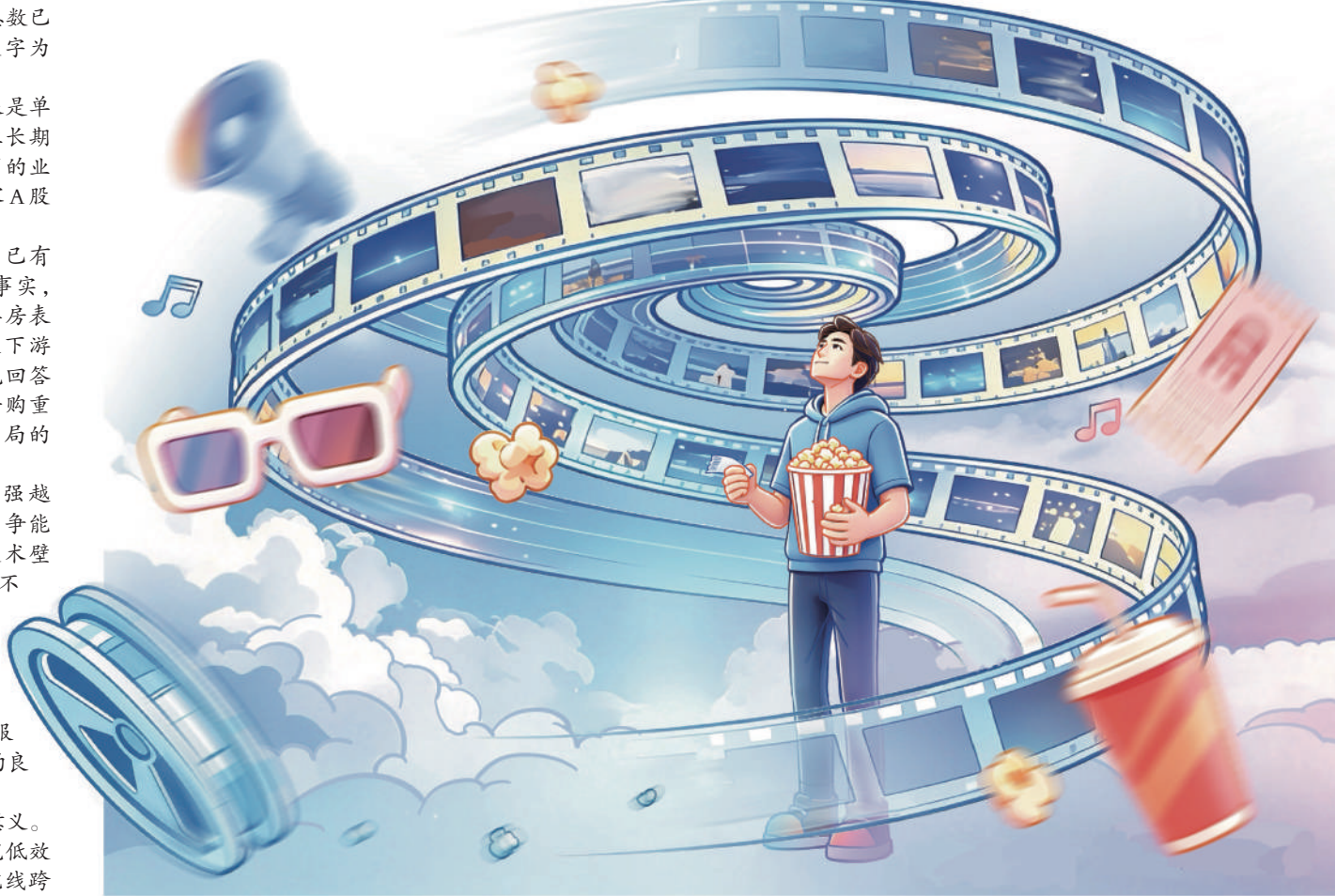
第二,增强企业抗风险能力,拓展造血空间。院线属于重资产行业,经营杠杆普遍较高,票房波动对净利润影响显著。大型院线集团完成重组后,可形成规模效应,降低采购、运营和营销成本。同时,头部院线更有实力摆脱对单一票房收入的依赖,探索“影院+多元业态”跨界经营,构建更具韧性的商业闭环。

第三,加快放映端技术升级,提升观影体验。差异化体验已成为影院留住观众的“护城河”。重组后的实力院线更有能力调动资本,加快特效厅、高格式影厅以及AI、虚拟制作等新技术应用升级。这类硬件与技术投入,单体或弱小院线难以负担,却是吸引观众回归影院的重要动力。

另外,针对当前行业现状,有关部门宜进一步简化并购审批流程,提高审核

效率,并在金融贷款、税收政策等方面给予重组企业一定支持,为存量院线“腾笼换鸟”提供制度保障。

电影市场的出路,一在“内容红利”,二在“体验升级”。推动院线并购重组,既能为困境中的中小影院提供资本接盘和退出通道,也能推动优质资源向头部放映端集聚,稳住电影宣发和消费的终端阵地,助推中国院线产业由“数量型扩张”真正转向“质量效益型发展”。



以强监管促发展

宁波先行出台专项政策 激活私募耐心资本

■ 本报记者 田 鹏

近日,宁波在全国先行出台《宁波市关于加强监管防范风险促进私募投资基金高质量发展的若干措施》(以下简称《若干措施》),推出17项具体举措,全面完善私募投资基金(以下简称“私募基金”)"募、投、管、退"全周期制度安排,加速提升私募基金服务实体经济质效。相关措施将自2026年10月23日起正式施行。

私募基金是耐心资本的重要来源,也是支持科技创新和产业升级的重要助推器。作为国内私募基金集聚高地,截至今年8月末,宁波在中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人共554家,备案基金规模达8726亿元,管理人数量、管理规模均位居全国各辖区第七位。

北京大学法学院教授郭雳在接受《证券日报》记者采访时表示,今年6月,国务院办公厅发布的《关于加强监管防范风险促进私募投资基金高质量发展的指导意见》,已从国家层面对私募基金行业规范发展、提质增效作出系统性、全局性部署。在此基础上,宁波出台的《若干措施》立足地方行业发展实际,对国家顶层政策进行细化落地,全方位补齐了地方私募基金监管的制度短板。政策清晰延续并细化了行业差异化监管的核心导向,明确了地方分层分类监管的实施路径。

筑牢风险防线

守住风险底线是私募基金高质量发展的前提。《若干措施》从源头准入、日常监管、风险处置、国有基金规范等多维度扎紧制度篱笆。

在入口端,《若干措施》通过严格落实登记备案要求和优化综合研判会商流程,从源头提升私募基金质量。

眺远影响力研究院院长高承远在接受《证券日报》记者采访时表示,政策在准入环节优化综合研判会商流程、规范机构名称使用,通过前置筛选,从源头防范“假私募、真借贷”、通道类业务等乱象,将不合规机构挡在“门外”。

在日常监管和风险处置方面,《若干措施》提出,将加强分类分级监管,加大对不符合要求的私募基金管理人、违规展业机构清退力度,强化风险监测、严厉打击违法犯罪;同时,《若干措施》提出,加强风险线索共享和研判,协同化解处置风险。

此外,针对政府投资基金、国有企业投资基金等国有基金,《若干措施》进一步厘清其功能定位、规范运作边界。具体来看,政策明确政府投资基金聚焦重大战略、重点领域以及市场调节薄弱环节,发挥杠杆作用撬动社会资本;国有企业投资基金突出战略使命与长期价值创造,构建贴合主责主业的基金矩阵,同时落实分级分类管理,推动国有基金规范运作。

苏商银行特约研究员付一夫对《证券日报》记者表示,《若干措施》的核心出台逻辑,是打破事后处置的被动监管模式,构建起准入、运营、退出全周期、前置化、系统化的监管防控体系:政策通过优化准入会商机制,统一准入标准,守住行业“入口关”,筛除劣质市场主体;依托分级分类监管机制,实施差异化监管,对合规机构提供发展便利,对违规机构从严整治清退,形成良币驱逐劣币的良性市场格局;通过优化国有基金份额转让、定价机制、简化退出流程,破解政府出资“进得去、出不来”的资本沉淀难题,畅通行业“出口关”。

三大举措闭环覆盖行业发展全流程,让私募基金行业风险防控更加系统规范、精准高效。

激活资本动能

在严监管基础上,《若干措施》同步明确系列培育扶持举措,着力培育壮大私募基金力量,打通资本循环堵点,引导资本投向实体经济重点领域。《若干措施》鼓励私募基金

坚持投早、投小、投长期、投硬科技的投资导向,一方面聚集多元化投资主体,提出“依托宁波经济金融发展优势,吸引头部私募股权、创投、证券投资基金落地宁波,打造具有全国影响力的私募基金集聚区”;另一方面,明确拓宽多渠道募资来源,支持私募基金管理人依法合规与银行、证券、保险、资产管理等金融机构开展业务合作,同时,鼓励链主龙头企业、上市公司等主体发起或参与私募股权投资基金,围绕产业链上下游开展企业风险投资(CVC),推动协同创新发展。

《若干措施》着力畅通资本退出渠道,提出“畅通上市、并购、份额转让等基金退出渠道”“探索简化国有基金投资项目退出流程,优化国有基金份额转让业务流程和定价机制”,破解国有基金退出现实痛点,推动形成“募、投、管、退”完整良性循环生态。

在高承远看来,政策的核心逻辑是用制度确定性对冲长周期投资的不确定性。在“募”端,鼓励链主企业和上市公司开展CVC产业投资、对接社保和养老金等长期资金,拓宽的不只是资金来源,更是资金属性——从短期套利型转向产业协同型。在“投”端,明确引导投早、投小、投长期、投硬科技,与宁波已有的“耐心资本”实践一脉相承。在“退”端,简化国有基金退出定价,是对“不敢退、退不起”痛点的精准回应。三者贯通后,资本才能真正从“财务投资”升级为“产业赋能”。

对标顶层制度设计

放眼全国资本市场,私募基金行业正经历由规模高速扩张向合规提质增效的深刻转型,宁波此次政策落地,正是国家私募基金监管改革在地方的先行实践样本。

当前我国私募基金总规模已达25万亿元,占国内资产管理业务总规模的15%,已经成为资本市场不可忽视的资本力量。但在行业发展过程中,也出现过机构良莠不齐、部分运作不规范等现实问题。

在此背景下,今年以来,监管部门围绕私募基金行业规范发展出台一系列政策举措。特别是,作为私募基金领域“1+N+X”政策制度体系的纲领性文件,《关于加强监管防范风险促进私募投资基金高质量发展的指导意见》出台之后,“扶优限劣”成为行业监管主线,监管层面持续推动各种不符合要求的私募基金清出,引导资金、资源向合规优质管理人集中,同时强化国有基金管理,完善全生命周期监管框架,引导私募基金回归服务实体经济本源。

郭雳认为,国有出资赋能、政策精准托底是国内私募基金行业发展的鲜明特色,赋能科技创新、助力资本高效形成、服务实体经济升级是行业发展的核心使命。宁波此次政策精准贴合行业发展趋势与本地产业金融禀赋,因地制宜完善行业监管与服务体系,有效平衡了风险防控与行业发展、资本赋能的关系,为全国其他地区推进私募基金行业规范化、高质量发展,提供了可借鉴的区域性实践样本。

立足宁波先行试点的实践成果,未来国内私募基金行业将持续沿着规范提质、资本赋能、产业深耕的方向深化探索。

展望未来,付一夫表示,宁波的核心禀赋是制造业纵深和链主生态,上市公司多、产业配套完整,私募基金后续突破应围绕“产业共建”展开。一是深化CVC模式,推动更多链主企业和上市公司设立产业基金,围绕上下游开展战略性投资,把资本嵌入产业升级进程。二是补足成果转化环节的资本供给,探索中试基金等工具,跨越实验室到量产的资金缺口,形成差异化定位。三是用好试点政策,引入更多长期稳定资金,优化资本结构,减少对短期财务资本的依赖。四是强化国有基金与市场化机构的协同,明确各自功能边界,让国有资本做耐心底座,市场化机构做专业筛选。