2026年11月23日 星期一
本版主编:沈 明 责 编:张 博 制 作:曹秉琛
证券日报

财金视角

让存量土地“活”起来

■ 王丽新

据苏州市自然资源和规划局11月20日消息,该局印发实施《苏州市土地要素市场化配置改革行动方案》,形成4个方面27条改革举措,围绕重点应用场景推动各项改革举措落地。其中提及,深化存量盘活利用,完善详细规划技术修正适用情形,支持存量建筑在符合安全、消防等前提下临时改变使用功能,满足更新改造实际需求。不止苏州,今年以来,从中央到地方,均在推进存量土地盘活工作。

为了进一步深化、实化、显化盘活用好存量低效用地的改革成效,自然资源部近日发布《盘活存量土地和低效用地典型案例2026版》,推出六大类共29个典型案例。今年3月份,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》提出,各省(自治区、直辖市)要建立健全新增建设用地与存量建设用地盘活挂钩机制,年度新增城乡建设用地原则上不得超过盘活存量土地面积。

这一系列政策和实操案例的落地,释放出一个明确信号:当前我国城市发展正转向以存量提质增效为主的阶段。各地要尽快让存量土地“活”起来,使其成为撬动城市更新的重要支点。

首先,灵活转换用途,释放存量土地利用新空间。

存量土地包括已批未供土地、闲置土地、低效用地等类型。“荒地”变“宝地”是一项系统性工程,堵点在于涉事方多、缺乏启动资金、旧规划跟不上新用途等。

破题的关键,在于先让用途可变,增加空间规划适应性。比如,结合区域及城市规划配套设施建设进程,通过“商改住”等规划调整激活长期闲置地块。部分城市将低效工业用地改为兼容文化功能的商服用地,结合城市更新规划引入文旅、商业等资源,盘活成工业旅游打卡地。

灵活转换土地用途的底层逻辑在于让土地资源配置跟上市场变化和产业升级节奏。对持有存量土地的企业而言,意味着用更低的成本更快地启动开发建设,让土地变成可并表的经营现金流。对城市发展而言,意味着在不新增用地的情况下拓展新的发展空间。

其次,畅通流转渠道,让存量土地“可用、用好”。

存量土地用途可变更,只是破题的第一步,下一步还需打通收回、过户、融资等关键环节,让更有开发、运营能力的主体来“接盘”。

各地建立流转机制要因地制宜,疏通堵点,以下几个方向颇具实操性。一是对企业已无力再开发的低效用地,各地可通过协商“以房换地”“以股换地”“以地换地”等方式补偿后收回。二是支持土地储备机构与抵押人签订土地收购协议,实施“带抵押出让”;构建存量土地府院联动信息共享与协商机制,支持买卖双方凭成交过户裁定办理“带封过户”手续。三是拓宽存量土地盘活资金渠道,鼓励金融机构运用多种工具提供金融支持。

最后,创新开发模式,激活存量土地新价值。

存量土地盘活不应局限于传统的住宅开发,更要与城市更新、产业升级相结合,挖掘土地的复合价值。重中之重是怎么开发、去哪找钱、如何运营。答案是围绕新消费、新场景、新业态做文章,让沉睡的土地资源重新产生收益。

在城市更新的框架下,存量土地的开发运营可推行土地混合开发利用,如“工业+商业+居住+文旅+生态”功能复合,实现“一地多用”。在金融支持方面,部分城市已成立城市更新基金,可推行“专项债+基金”模式撬动开发;社会资本具有敏锐的市场洞察力与灵活的运营模式,也可引导其参与到存量土地的建设运营中来;相关主体也可发行城市更新类REITs(不动产投资信托基金),将资产转化为可交易的金融产品,打通“投融管退”闭环。

盘活存量土地,既是化解当前房地产领域风险的现实需要,也是推动行业从高速扩张转向高质量发展的重要抓手。接下来,政府、市场、企业将各司其职、协同发力,加快让更多“沉睡”地块“醒过来”,激活城市发展新动能。



从最新季报看互联网大厂AI转型现状

■ 谢若琳

过去一周,百度、阿里巴巴、腾讯等中国互联网大厂密集交出了新一财季成绩单。

第三季度,腾讯收入同比增长8%,反映主业经营状况的非国际财务报告准则(Non-IFRS)净利润同比下降6%;百度总营收同比下降1%,净利润同比扭亏;阿里巴巴是唯一一家“表面光鲜”的企业,2027财年第二财季(对应2026年第三自然季度),公司收入同比增长10%,净利润同比大增213%。但细看利润表,利润增厚部分主要来自投资收益,剔除投资收益后的非通用会计准则(Non-GAAP)净利润同比增长92%至199.09亿元,但仍低于市场预期的266.1亿元。

拆解资本开支不难发现,AI(人工智能)投入是利润率和现金流承压的重要变量。本财季,腾讯资本开支同比增长527%至814.33亿元,剔除新AI产品贡献后经营盈利同比增长8%;百度智能云营收同比增长94%,成为财报中少有的亮色,但广告收入的下滑与算力、大模型的持续投入,拖累了整体利润;阿里巴巴资本支出同比增长60%至504.77亿元,AI云与算力服务收入同比大增53%,外部客户收入增长64%。三家公司路径不同,但共同点是将更多资源投向算力、模型和AI应用。

互联网大厂正在集体完成从“平台企业”向“AI科技企业”的身份跃迁,而跃迁的代价,就是短期利润。因此,转型之下阵痛在所难免,可以从两个层面看待这轮调整。

短期看,压力不会轻易消退。算力采购之后,还有折旧、能耗和运维成本;模型训练之外,应用推理同样需要持续投入。价格竞争可能压低单位收入,消费与广告需求、芯片供应及核心部件涨价,也会影响利润修复。战略投入不能成为回避回报约束的理由,阵痛在所难免。

长期看,大厂仍有继续投入的底气。这种底气不仅来自现金储备,也来自成熟业务的造血能力、既有客户基础和丰富应用场景。更重要的是,AI商业化已有进展:本财季,腾讯云服务收入增长35%,百度AI业务收入占比过半、GPU(图形处理器)云收入同比增长191%,阿里AI相关产品收入连续第13个季度实现三位数增长、云业务利润率提升至14.5%。

也要看到,三家公司都在尝试把算力、模型和应用转化为可计费服务,这种商业模式比消费互联网更资本密集,也更依赖技术效率、客户黏性和持续付费能力。若规模效应形成,AI业务可能打开新的增长空间;若需求、价格或效率不及预期,高投入也可能成为利润和现金流的长期负担。

平台企业的AI转型不会一蹴而就,既不能因单季利润波动就否定长期方向,也不能用“长期主义”为所有投入背书。对大厂而言,敢于重仓未来只是第一步,证明未来值得重仓才是更重要的能力。

读懂楼市数据背后的暖意

■ 杜雨萌

近日,国家统计局发布了前10个月全国房地产市场基本情况及10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据勾勒出鲜明的图景:一面是全国房地产开发投资、新建商品房销售额等指标仍在下行,行业调整的压力客观存在;另一面是房地产市场交易结构优化、价格降幅收窄、核心城市企稳等积极信号持续累积,市场预期呈边际改善态势。辩证把握数据的两面,是读懂当前楼市的关键。

不可否认,当前,房地产市场仍处于调整阶段,供给端与销售端的下行压力尚未完全释放。前10个月全国房地产开发投资、房屋新开工面积、新建商品房销售额等数据同比均下降。压力之下,更要善于捕捉数据背后的结构性暖意与向好预期。

第一,交易结构改变,彰显存量时代房地产市场的流通活力不断释放。今年前10个月,二手房交易网签面积同比增长11.4%,比前三季度加快0.7个百分点,连续多个月高于新房销售面积。存量市场持续活跃,印证了居民住房需求并未萎缩,而是更多通过改善性需求释放,流通性成为衡量楼市活力的重要标尺。

第二,价格边际趋稳,反映市场预期正在逐步修复。10月份,一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比降幅均较9月份收窄;一线城市二手住宅价格已连续8个月保持环比上涨。价格降幅持续收窄、头部城市率先企稳,是前期稳楼市政策组合拳持续显效的结果,也传递出市场底部逐步明朗的信号。

第三,新建商品房库存水平持续下降,是市场供需关系走向动态再平衡的直观印证。截至10月末,新建商品房待售面积已连续8个月同比下降。其中新建商品房待售三年以下的去化速度快于整体新建商品房情况。这一变化本质是供给端主动收缩开发规模、优化供应结构,逐步与当前住房需求形成适配。供需关系的边际改善既为市场平稳运行托牢底盘,也推动行业跳出规模扩张的路径依赖,加快向高质量发展转型。

当前,我国新型城镇化仍在深入推进,居民刚性和改善性住房需求具备坚实支撑。随着各项政策持续发力、市场内生动力逐步恢复,房地产市场终将筑底企稳。



充换电产业要扩容更要提质

■ 刘钊

近日,国家能源局发布2026年10月份全国电动汽车充电设施数据。截至10月底,我国电动汽车充电基础设施(枪)总数达到2539.1万个,同比增长36.2%。其中,公共充电设施(枪)528.3万个,同比增长16.5%。另外,数据显示,截至9月底,换电站达7108座。

在充换电设施规模持续扩大的背景下,如何让场站布局适配需求、存量设施高效利用,成为行业的必答题,提升服务能力是产业下一阶段的重心。

其一,补齐充换电网络关键节点,满足更多出行和运输需求。

在车流密集地段增设快充设施,可以缩短车主等候时间;而在县域间、干线上的关键节点补齐充换电设施后,则有望带动沿线已有场站利用率提高,更好服务长途自驾、干线货运等多元需求。因此,在进行场站规划时应统筹考虑服务半径、替代站点距离和长期运维成本,把建设资金用在最能改善补能短板的地方。

其二,提升运营质量,推动服务精细化。

对车主来说,快速找到可用、适配的充电桩是核心诉求。如今,运营企业持续提升充电设施运营质量。例如,众多经营主体通过平台连接起来,既方便车主查询设施状态,也为车辆智能分流提供支撑,满足了车主的诉求。接下来的考验则是平台显示的空闲状态是否准确,设备发生故障后能否及时修复。

通过优质服务获得稳定客流和合理回报,运营企业才更有动力把资金持续投向设备维护和服务改进,行业竞争也就有了比调低服务费更长久的着力点。

其三,拓展设施应用场景,为新能源消纳创造空间。

汽车何时需要用电,与电池何时必须充电,并非时时重合。把分散场站中可以提前或延后的用电需求汇集起来,就有条件在风光出力充足时多充一些,在电网负荷较高时少充一些。对此,运营企业需摸清不同时段必须保障的用电需求,电力市场也要对实际提供的调节服务给予合理回报。车主按时用上车,场站调节有收益,电网才可能获得稳定、可预期的响应。

补能体系的完善,离不开产业链各方协同发力。未来需进一步夯实充换电基础设施供给能力、创新服务模式、拓展新型场景,为新能源汽车产业行稳致远筑牢坚实的补能根基。

外资缘何加码在华高技术产业投资

■ 刘 萌

11月20日,商务部发布吸收外资数据显示,1月份至10月份,全国实际使用外资金额6069.3亿元。其中,高技术产业实际使用外资2528.3亿元人民币,同比增长31.3%,占全国实际使用外资的41.7%,较去年同期提升10.7个百分点。分领域亮点纷呈,航空航天器及设备制造业、科技成果转化服务、计算机及办公设备制造业、电子及通信设备制造业、研发与设计服务实际使用外资分别增长128.8%、73.3%、48.8%、35.7%、23%。

在全球跨境投资整体承压的背景下,高技术产业引资实现大幅上涨,折射出我国创新生态持续释放吸引力。

依托超大规模市场优势,我国在高端装备、数字技术、先进材料等领域拥有多元需求与广阔试验空间。外资企业选择把研发和高端产能布局在离应用场景最近的地方,能够快速收集市场反馈,缩短产品迭代周期,这是基于商业逻辑的必然选择。同时,我国具有完备的产业链配套体系和全链条协同能力,为前沿技术落地筑牢根基。

稳定、透明、可预期的制度环境,降低了跨国企业长期投入创新领域的不确定性,让外资敢于在高技术赛道布局中长期研发项目。在市场准入层面,我国持续缩减外商投资准入负面清单,制造业领域外资准入限制已全面取消;在产业引导层面,鼓励外商投资产业目录持续扩容,加大对先进制造、高新技术、研发等领域鼓励力度;在研发配套层面,大力吸引外资企业在华设立研发中心,优化数据跨境流动管理,同时在产学研合作、外籍人才居留等方面提供配套支持。

如今,越来越多的跨国企业将前沿研发项目放在中国,依托本土人才资源、产业协同能力,面向全球市场开展创新攻关。今年前10个月,研发与设计服务、科技成果转化服务引资快速增长,正是这一转变的直观体现。

引资结构向高技术产业倾斜,既是跨国企业把握中国转型机遇的主动选择,也是我国培育新质生产力、推进高水平对外开放的生动注脚。面向未来,要持续夯实产业基础、丰富创新场景、优化制度型开放环境,进一步增强高技术产业对外资的吸引力,推动跨国企业与国内产业协同共进,共同挖掘全球产业变革中的合作新机遇。