

# 土地储备专项债发行使用应严格对应项目

证券时报记者 张达

3月11日,自然资源部、财政部联合发布《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》,明确发债要求及资金使用主体,从完善专项债券申报审核流程、做好资金和收益的综合平衡、严格监督管理等方面提出具体要求。其中,申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划,用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用。

《通知》明确发债要求及资金使用主体。申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划,并在全民所有土地资产管理信息系统中对应有对应的标识码。各地要优先将存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划,确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。用于土地储备的地方政府专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用,实行专款专用、封闭管理,专项用

于土地储备工作。

根据《通知》,存量闲置土地包括,企业无力或无意愿继续开发、已供应未开工的房地产用地,以及其他符合回收收购条件的土地。2024年11月7日之后供应的土地不列入存量闲置土地范围。

《通知》要求完善专项债券申报审核流程。地方各级自然资源主管部门要组织谋划土地储备项目,优先选择成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低的项目,编制并审核项目实施方案,论证项目实施方案的可行性、合规性、合法性,包括纳入回收收购存量闲置土地清单情况、项目实施主体纳入全国土地储备机构名录情况、纳入土地储备计划情况、土地权属(是否存在抵质押、查封等情况)、项目融资收益平衡情况等,确保使用专项债券的土地储备项目融资收益平衡,指导督促有关方面及时上缴专项债券还本付息资金;配合财政部门做好相关专项债券发行管理等相关工作,将项目信息及时提供财政部门,加强与财政部门信息系统互联互

通。地方各级财政部门要做好用于土地储备的专项债券发行管理监督工作。

对非“自审自发”试点地区,《通知》要求,各地要按照《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》要求,做好常态化项目储备,并由财政部、自然资源部对用于土地储备的专项债券项目进行审核把关,对审核通过的项目,省级财政部门择优安排发行,并依托地方政府债务管理信息实施系统进行全流程监管;对“自审自发”试点地区,土地储备项目经省级人民政府审核批准后,省级财政部门即可组织发行专项债券,项目清单同步报财政部、自然资源部备案。

《通知》强调,做好资金和收益的综合平衡。用于土地储备的专项债券发行和使用应当严格对应到项目。一个土地储备项目由单个或多个地块组成,根据地块区位特点、实施期限、项目收益等因素确定项目范围。专项债券资金可在同一土地储备项目内不同地块之间调剂使用,但以单个土地储备项目为单位,确保项目融

资收益平衡。各地要在评估本地区土地市场供需关系的基础上,认真做好项目需求论证,合理确定专项债券用于土地储备的发行期限。

《通知》还要求,严格监督管理。设区市、县人民政府要压实主体责任,对项目的真实性、合规性、合法性负责,并在省级财政、自然资源主管部门指导下,加强组织领导,规范推进实施,强化工作保障,审慎、稳妥运用专项债券支持土地储备相关工作,不得利用专项债券资金反复回潮,造成债券资金空转、虚增财政收入等问题,坚决守住不发生重大风险的底线,切实保障土地使用权人合法权益。

同时,省级财政部门、自然资源主管部门要加强对土地储备项目实施情况及专项债券使用情况的监管、抽查,于每年第三季度,将上年度专项债券用于土地储备的发行、使用、资金偿还、项目进展等情况,联合报财政部、自然资源部。财政部、自然资源部对部分重点项目开展随机抽查。

# 存量房收储政策有重大突破 模式多元化将推动更大范围落地

证券时报记者 张达

自去年5月明确去库存政策方向以来,中央多次提出支持收购存量商品房用作保障性住房,多部门密切配合积极推动落实。今年政府工作报告在收购存量商品房政策方面又有较大突破,不仅首次提出“在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权”,还明确提出“拓宽保障性住房再贷款使用范围”,住房和城乡建设部部长倪虹在全国两会民生主题记者会上进一步明确了收购用途方向。

接受证券时报记者采访的业内专家认为,存量房收储新提法较之前有明显放松,有望解决之前的瓶颈问题。在收购主体、用途、价格统筹放开后,收购模式可以更加多元化,叠加保障性住房再贷款使用范围拓宽、地方政府专项债支持等为收储提供更丰富的资金来源,将有利于更大范围地推动收储工作落地。

## 价格卡点或将打通

去年5月,中国人民银行率先设立3000亿元保障性住房再贷款,支持地方国企收购存量商品房用作配售型或配租型保障性住房,又在去年9月下旬优化了再贷款激励政策。不过,从央行披露的最新数据来看,保障性住房再贷款已用规模距3000亿元仍有较大差距,从侧面反映出收储进展有待加快。

记者多方采访了解到,拖累收储存量商品房“进度条”的一大主要原因,在于收储过程中的价格撮合难度大。“由于之前要求按重置价收购,折算下来一般是市场价的一半左右,但开发商企业不愿意以这么低的折扣卖,收购主体又不可能‘高进低出’,因为收购的房源将来要用作配售型保障房,售价较低。”某地方住建局相关工作人告诉记者。

值得注意的是,对于收购价格,今年政府工作报告首次提出“给予城市政府更大

自主权”。在浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬看来,这将改变过去强调收购价格按照重置价格,导致推进难的状况。“地方政府在实际操作中的决策权更大了,会根据不同城市、不同区域、不同项目的情况制定出一套更科学合理、风险可控的办法,进一步加快去库存。”

“这是重大突破,此前价格卡点可能会有所打通,因为之前要求按照重置价格收购,现在双方可以协商一个比重置价高但比市场价低的价格去完成收购。”广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉对记者说。

申万宏源房地产行业首席分析师袁豪也认为,目前收购价格偏低是收储推进的堵点之一,预计后续地方政府可根据市场行情和房屋实际情况,合理确定收购价格,确保收购价格合理,这也将有利于收储的更快推进。

## 收储模式更加多元化

除了价格难撮合,清华大学恒隆房地产研究中心主任吴璟对记者表示,收储卡点主要是供需不匹配的问题,因为库存主要在三四线城市的偏远地方,而真正需要保障房的一二线城市的核心地区,但这些地方的库存反而少。另外,除了区位,保障房对户型、面积也有限制,套型要求小于90平方米甚至小于70平方米,但实际上多数的库存没法满足要求。

证券时报记者了解到,此前,央行对于保障性住房再贷款收购存量商品房有精准要求,即收购主体为地方政府选定的不超过两家地方国企,收购对象严格限定为房企已建成未出售商品房,收购用途定向用于保障性住房。

而今年政府工作报告明确提出,“在收购主体、价格、用途方面都给予地方政府更大自主权”。倪虹在全国两会民生主题记者会上更是明确指出,“收购存量商品房,优先用于保障性住房、城中村改造安置房、

人才房、青年公寓和职工宿舍等”。

“这是对收购主体、用途、价格给予更大自主权的具体解释。”吴璟告诉记者,对于配租型保障性住房,收购主体不再局限于地方国企后,很多市场化的住房租赁主体,包括一些全国性的住房租赁主体都可以参与进来做收储工作。另外,收购主体放开后,收购用途可能有更多想象空间。

吴璟进一步对记者表示,当前解决收储堵点需要通过收购主体和用途的扩充与价格及房企债务重组结合起来解决,在收购主体、用途、价格统筹放开后,收购模式可以更加多元化。

接受证券时报记者采访的业内专家认为,收购主体、用途、价格统筹放开后,收购模式可以更加多元化,叠加保障性住房再贷款使用范围拓宽、地方政府专项债支持等为收储提供更丰富的资金来源,将有利于更大范围地推动收储工作落地。

## 收储资金来源更丰富

由于此前保障性住房再贷款的使用范围严格限定在地方国企收购房企已建未售商品房用作保障性住房,一些地方的创新收储方式面临资金困难。今年政府工作报告明确提出“拓宽保障性住房再贷款使用范围”。

中国社会科学院金融研究所一份报告指出,有城市采用“以旧换新”的方式进

行收储存量房,即国企平台直接购买居民二手房再改造为保障性租赁住房,并将居民售房款用于购买指定新房项目。这种方式虽然解决了只能整栋收购未售新房时买卖双方难以在价格上达成一致的问题,但是仍面临收购资金来源不足和资金成本高两大难题,因为收储二手房无法申请保障性住房再贷款支持的低利率银行贷款。

在李宇嘉看来,保障性住房再贷款使用范围拓宽,意味着随着收购主体、用途的放开,收购范围不仅包括住宅、商办、公寓、写字楼等,用途范围也更广,包括用作学生宿舍、企业的人才住房、拆迁安置房等,只要能够保证再贷款符合资金平衡就可以。

吴璟也对记者表示,期待保障性住房再贷款使用范围拓宽与收购主体、价格、用途放开相结合,为收储提供更丰富的资金来源。

在吴璟看来,今年政府工作报告中有关存量房收储的提法较之前有明显放松,有望解决之前的瓶颈问题。当然,中央明确将自主权放到地方政府后,需要地方政府因地制宜地去采取落地措施。未来几个月,地方政府如果能够更多发挥积极性、自主性,有一些积极的探索去推动项目落地,有几个比较成功的示范类项目,能够在全国范围内起到很好的样板作用,将有利于更大范围地推动收储工作落地。

值得一提的是,除了央行提供的保障性住房再贷款支持,财政部去年10月还提出支持用专项债收购存量商品房用作保障性住房,正在配合有关部门抓紧研究细化相关措施。今年政府工作报告中也明确提出“拟安排地方政府专项债券4.4万亿元”,其中一个使用方向就是收购存量商品房。

清华大学五道口金融学院不动产金融研究中心研究总监郭翔宇认为,专项债将进一步充实收储工作的资金池,降低资金成本,有助于缓解参与主体的资金压力,提升收储工作的落实效率。

# 税收数据显示 我国经济持续回升向好

记者11日从国家税务总局获悉,增值税发票数据显示,2024年10月至2025年2月,全国企业销售收入增速较2024年三季度提高1.1个百分点,经济回升向好态势不断显现。

2024年9月底以来,一揽子增量政策持续发力,叠加前期已出台的存量政策落地见效,有效提振了市场信心,增强了经济发展动力。

数据显示,制造业稳定增长,装备制造支撑作用较强。2024年10月至2025年2月,制造业销售收入同比增长3.6%。其中,装备制造业销售收入同比增长8.7%。

同期,高技术产业销售收入同比增长10.6%,其中,高技术服务业、高技术制造业销售收入同比分别增长11.7%和9%;数字经济核心产业销售收入同比增长5.6%。

此外,全国企业采购机械设备金额同比增长7.1%;电视机等家用视听设备零售、冰箱等日用家电零售同比分别增长23.3%和56.1%,与家装相关的家具零售、卫生洁具零售同比分别增长28.5%和17.4%。

数据还显示,生态环保服务增长较快,清洁能源产业发展迅速。2024年10月至2025年2月,新能源、节能、环保等绿色技术推广服务销售收入同比分别增长29.3%、26.8%和12.1%,太阳能、生物质能、风力发电等清洁能源产业销售收入同比分别增长26.7%、10.9%和6.1%。(据新华社电)

<<上接A1版

研究制定资本市场对外开放总体规划,稳步拓展跨境互联互通,切实提升境外上市备案质效,进一步提高跨境投融资便利性,更好实现以开放促改革、促发展。五是着力提升监管执法效能。坚持依法严惩、依责严防,加快完善监管法规制度体系,强化科技赋能,增强非现场监管和现场检查穿透力,快、准、狠打击恶性违法违规。六是加快建设“三个过硬”的监管铁军。纵深推进证监会系统全面从严治党,打好巡视集中整改攻坚战。坚持严管厚爱相结合,推动干部切实强化履职政治担当,不断提升干部队伍纯洁性、专业性和战斗力。

会议指出,人大代表建议和政协委员提案集中反映社情民意,体现代表委员的真知灼见和对资本市场的关心。证监会系统要自觉提高政治站位,强化责任担当,进一步健全两会建议提案办理工作制度机制,努力推动办理工作提质增效,更好促进资本市场各方面工作改进提升。

<<上接A1版

# 外资机构“点赞”中国股市 密集调研A股科技公司

汇丰也于此前将中国股票观点从中性上调至偏高,同时对亚洲新兴市场股票的整体观点上调至偏高。

为何外资机构集体“唱多”中国市场?贝莱德基金量化及多资产投资总监王晓京表示,从全球市场来看,中国股票仍处在估值洼地,如果今年有持续的增量政策出台,进一步增强海外投资者对于中国经济转型的信心,外资有望加快回流中国市场。

## 科技股备受青睐

中国科技股是外资机构重点关注的行业,DeepSeek驱动的股市反弹由科技股引领,人工智能自主研发的突破,进一步提升了市场对通过升级人工智能生态系统的提高生产率的预期。摩根大通认为,中国科技股价值重估将持续,未来10~15年平均年回报率可达7.8%。

汇丰表示,目前看好人工智能的相关板块,包括互联网、电子商务、软件、智能手机、半导体、自动驾驶和人形机器人领域的中国行业领导企业。

除了“看好”,外资机构也在通过调研用真金白银投资科技股。上市公司的投资者关系活动记录表显示,3月5日至7日,澜起科技接待了富达管理投资、施罗德投资等外资机构调研。澜起科技专注数据处理及互连芯片设计,产品可应用于云计算和人工智能等领域。思特威2月以来陆续接待了韩国未来资产、安联投资、汇丰全球资产、摩根士丹利等外资机构的调研。思特威专注CMOS图像传感器芯片产品的研发和生产。

黄惠宇表示,人工智能、基建、清洁能源等高端制造业的发展,为中国内地经济的增长注入更大动力,对于全球投资者而言,经济重新平衡将为中国股市,尤其是科技股提供更加有利的环境。

多家外资机构还纷纷上调了港股上市公司的目标价。汇丰维持对小米集团-W的买入评级,并将目标价从49.90港元上调至65.60港元;摩根大通将比亚迪H股的目标价从475港元大幅上调至600港元。

## 中国资产表现受期待

去年9月以来,一系列支持资本市场、支持科技创新的政策“组合拳”持续发力,极大提振外资机构对于中国市场的信心。

2024年,中国证监会先后发布实施“科技十六条”“科创板八条”“并购六条”等政策文件,支持科技型企业创新发展。一批处于关键核心技术攻关领域的“硬科技”企业先后登陆A股市场,实现技术突破和跨越式发展。截至目前,科创板、创业板、北交所上市公司中高新技术企业占比均超过九成,全市场战略性新兴产业上市公司家数占比超过一半。

南开大学金融发展研究院院长田利辉在接受证券时报记者采访时认为,外资集体唱多中国资产,既是基于技术突破、政策改善和估值修复的理性判断,也反映了全球资本再平衡的战略选择,中国科技突破与产业升级获全球认可、政策环境改善、资本市场生态改善等因素提升了外资信心。

“从大致能观测到的情况来看,海外各类型的投资者,或主动、或被动,都开始加大提升对中国的仓位,预示着有更多资金流入。”瑞银证券对中国股票策略分析师孟磊在最新发布报告中表示,这也对整体股票市场的估值,尤其是科技板块的估值形成正面的助推作用,人工智能已经带来了估值上的正面效应,而且在未来比较长的一段时间内将进一步推升估值,吸引投资者对中国股市的持续关注。

# 深圳出台促进创投发展新政:VC/PE基金要突破1万家

证券时报记者 卓泳

3月11日,《深圳市促进风投融资高质量发展行动方案(2025-2026)》(以下简称《行动方案》)正式发布。《行动方案》针对创投的募资、投资、退出等方面作出安排,旨在推动深圳风投融资行业的高质量发展,大步迈向国际风投融资中心。

在鼓励“投早、投小、投硬科技”方面,深圳提出了颇具开创性的两大举措:一是分类研究降低子基金返投认定和要求,对于种子和天使等早期基金,探索取消返投时进度、资金规模等要求。二是进一步完善基金绩效考核与容错免责机制,研究制定差异化考核监督制度,区分基金属性。

在培育长期资本耐心资本方面,《行动方案》提出,支持金融资产投资公司在深圳开展股权投资试点业务,推动区政府引导基金、国资基金和金融资产投资公司

合作设立私募股权、创业投资基金。

此外,支持保险资金依法合规投资在深圳发起设立的私募股权、创业投资基金,推动保险公司、资产管理机构等在深圳设立千亿级基金群,主要投向集成电路、生物医药、人工智能等领域和电子信息、生命健康、高端装备、先进材料、新能源汽车等重点产业。

针对破解创投机构募资难题,《行动方案》提出,推动更多符合条件的风投融资机构上市。鼓励深圳各区通过增信、贴息等方式,支持投资科技创新创业企业的私募股权、创业投资管理机构和公司制创业投资基金发行5-10年中长期公司债券、科技创新公司债券,推动科创票据等债务融资工具发展,增强创业投资机构筹集长期稳定资金的能力。

退出是一级市场打通“募投管退”正循环为关键的一环,《行动方案》提出,

通过锁定期“反向挂钩”等安排,鼓励引导风投融资积极参与并购重组。探索与产业龙头合作发起设立产业并购基金,鼓励国资国企等主体按照市场化、法治化原则探索设立产业并购基金。

《行动方案》提出,争取私募股权创投基金份额转让试点落地,形成“企业梯度培育+股权融资对接+份额转让退出”的全周期全链条服务体系,充分发挥区域性股权市场“培育+融资+交易”核心功能,引导国有基金份额通过区域性股权市场进行转让,推进区域性股权市场与风投融资行业协同发展。

毗邻香港也是深圳在发展风投融资方面的一大优势和特色。此次《行动方案》提出,支持内地和香港创投资本在河套共同设立创投基金,充分发挥人民币投资资金作用,支持河套打造面向两种资源、两个市场的创投基金集聚地。

《行动方案》还提出,加强风投融资与

银行等金融机构的协同联动。推动深圳大中型银行机构与香港风投融资机构联动,通过“深圳商行+香港投行”模式,为科技型企业提供“股权+债权”相结合的融资服务。

值得一提的是,深圳在《行动方案》中定下了发展目标:到2026年底,力争在全市范围内形成“双万”格局——万亿级“20+8”产业基金群、经备案的股权投资及创业投资基金(VC/PE)数量突破1万家(只),风投融资基金以IPO(首次公开募股)等形式退出的规模位居全国前列,“投早、投小、投硬科技”基金规模(年均)15%增长,持续投入“20+8”产业集群,加快建成香蜜湖、深圳湾、前海湾、光明科学城等风投融资集聚区,提供不少于500万平方米产业空间载体和配套设施,风投融资生态圈及营商环境国内领先,成为立足深圳、服务全国、联通港澳和全球的创新资本集聚地和耐心资本、大胆资本发展高地。