

《联合国可转让货物单证公约》审议通过

# 填补国际规则空白 便利跨境融资

证券时报记者 秦燕玲

联合国大会第80届会议日前审议通过《联合国可转让货物单证公约》(NCD公约)。本公约由中国发起并主导达成,是中国在运输领域引领制定的第一部国际公约,填补了海运提单以外的运输单证无法凭单交易、融资的法律空白,未来将有力推动各类运输单证融资的多元化便利化,促进各国特别是内陆国家的贸易繁荣和经济发展。

中国常驻维也纳联合国代表团工业发展处指出,本次公约的核心内容主要包括三个方面:一是创设适用于公路、铁路、航空及海运等各类运输方式的“可转让货物单证”,实现单式运输与多式联运的统一法律框架;二是明确按公约签发的运输单证具有物权凭证属性,为跨境贸易的货物在途转让、融资等提供了强有力的法制保障;三是兼容电子单证形式,助力全球贸易数字化转型。

中国银行江苏省分行交易银行部主任高级经理徐珺曾先后作为联合国贸法会第六工作组(可转让货物单证)中国政府代表团成员、国际商会巴黎总部观察员,全程参与了公约谈判

工作。她在接受记者采访时指出,国际贸易中以所有权文件(如可转让海运提单)为担保的贸易融资是解决贸易融资缺口的方案之一,允许中小企业通过转让或设定其货物所有权上的担保权益来获得融资。

“但是,铁路等运输单证不具备物权凭证属性,伴随着‘一带一路’的发展,中欧班列的应用迅速增长,由此产生了赋予铁路运输单证物权凭证属性的金融需求,而中国也基于国际贸易企业的需求提出了NCD公约立法建议。”徐珺称。

中国常驻联合国维也纳办事处和其他国际组织代表李松指出,为解决跨境铁路运输单证融资问题,中国重庆、四川的企业在与欧洲相关国家的贸易伙伴开展国际贸易时,创造性地使用铁路运单探索开展融资实践。但苦于没有国际规则支撑,相关实践探索受到很大限制。

2019年,基于使用中欧班列的企业在铁路运输单证物权化方面的金融需求,我国在联合国贸法会第52届会议上提交提案,建议研究制定新的国际规则,推动解决跨境铁路运单物权凭证问题。联合国贸法会审议了这一建议并商定将该专题增列至工作方案。在第55届会议

上,贸法会决定将该专题交由第六工作组负责,至此正式拉开国际立法序幕。据记者了解,全程参与并引领公约谈判的中国代表团汇聚了各界代表,既有商务部牵头的国家部委官员,也有长期深耕交通运输、金融等领域的业界和学界专家,凝聚各方智慧,形成中国方案。

大连海事大学法学院院长朱作贤同样全程参与了公约谈判工作。他指出,公约在规则创新方面蕴含“中国智慧”,其核心制度设计凝聚了中国元素。例如,公约第7条“可转让货物单证持有人的权利”是公约核心条款之一,其内容几经变化到最后定稿,中国代表团是“最后方案”的有力推动者与积极贡献者。在整个磋商谈判过程中,中国代表团一直坚持的原则是:参照成熟的海运提单法律制度,为维护单证交易的信赖机制,可转让货物单证持有人的权利义务应当以单证本身记载为依据,而不应当受单证之外运输合同约定的影响。

“公约是自1924年《海牙规则》以来,中国在运输领域引领制定的第一部国际公约,这是我国在涉外法治领域制度性话语权不断增强的一次生动实践,具有划时代意义。”朱作贤称。

# 住建部:房地产仍有较大发展潜力

证券时报记者 张达

12月22日至23日,全国住房城乡建设工作会议在北京召开。会议全面盘点2025年工作,系统总结“十四五”时期住房城乡建设事业发展成就,研究部署“十五五”时期和2026年重点任务。

会议强调,2026年是“十五五”开局之年,做好住房城乡建设工作意义重大,要着力抓好四方面工作。

作为明年要重点抓好的任务之一,“着力稳定房地产市场”的内容颇多也备受关注。

住房城乡建设部部长倪虹强调,着力稳定房地产市场,重点是:因城施策控增量、去库存、优供给,结合城市更新、城中村改造盘活利用存量用地,推动收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等。优化和精准实施保障性住房供应,实施房屋品质提升工程,有序推进“好房子”建设;进一步发挥房地产项目“白名单”制度作用,支持房地产企业合理融资需求。

倪虹说,城市政府要用足用好房地产调控自主权,适时调整优化房地产政策,支持居民刚性和改善性住房需求,推动房地产市场平稳运行;加快构建房地产发展新模式,有序搭建基础

性制度,在房地产开发上,做实房地产开发项目公司制。在房地产融资上,推行主办银行制。在商品房销售上,推进现房销售制,实现“所见即所得”,从根本上防范交付风险。继续实行预售的,规范预售资金监管,切实维护购房人合法权益。

同时,深化住房公积金制度改革。实施物业服务服务质量提升行动,探索社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调运行新模式,探索“物业服务+生活服务”模式,推动“物业服务进家庭”。

会议指出,“十五五”时期推动房地产高质量发展,要准确把握房地产市场供求关系的重大变化,看到我国新型城镇化仍在持续推进,城市存量优化调整也有广阔空间,人民群众对“好房子”形成新期待,房地产仍有较大发展潜力。要充分认识二手房交易占比上升是今后一个时期的趋势,把新房市场和二手房市场作为一个整体来看待。要加快构建房地产发展新模式,牢牢抓住让人民群众安居这个基点,处理好当前和长远、顶层设计和因城施策、市场和保障、租赁和购买、增量和存量、促发展和防风险的关系,坚持政策支持和改革创新并举,确保新旧模

式转换平稳有序。要坚持因城施策、精准施策、一城一策,城市政府要用好房地产市场调控自主权,因地制宜调整优化房地产政策,促进房地产市场持续健康发展。

会议要求,在工作实践中,要抓好“两个统筹”。

一方面,统筹防风险和促转型。坚持市场化、法治化原则,防范化解房企债务风险,加强销售资金监管,切实维护购房人合法权益。完善商品房开发、融资、销售等基础制度,编制实施住房发展规划和年度计划,推动建立“人房地钱”要素联动机制。优化保障性住房供给,对城镇低保住房困难家庭兜底保障,因城施策、因地制宜满足新市民、青年人、城镇工薪群体等各类困难群众基本住房需求。

另一方面,统筹惠民生和稳增长。稳步推进城镇老旧小区、城中村和危旧房改造,解决群众急难愁盼,切实消除安全隐患。更好发挥住房公积金作用。围绕好标准、好设计、好材料、好建造、好运维建设“好房子”,既把新房子建成“好房子”,也把老房子逐步改造成“好房子”,带动产业链升级,以高品质供给满足人民群众多样化住房需求。

# 盘活房地产市场 一线城市房票安置按下加速键

证券时报记者 吴家明

近日,深圳正式官宣发出首张房票,北上广深四大一线城市探索房票安置的进程全面提速。

城市更新领域里的房票或许不是新生事物,但一线城市的这些新探索正释放出房地产市场发展的新信号。

## 动作迅速

一般来说,房票是将被征收房屋的补偿权益及政策性奖励统一量化后,出具给被征收人的专属购房结算凭证。

对于房票安置,深圳的动作非常迅速。今年3月,深圳发布《关于规范城市更新实施工作的若干意见》,其中就提到建立房票制度。近日,深圳市在城市轨道交通27号线工程(西丽段)涉及西丽福光楼土地整备项目中成功核发首张房票,被搬迁单位深圳市福光实业股份有限公司获发价值4055万元房票。紧接着,深圳坪山区城市更新和土地整备局正式发布咸水湖片区城中村改造项目一期实施方案公告,明确将房票安置纳入核心补偿方式,与货币补偿形成灵活组合选项。在业内人士看来,深圳房票安置试点从政府主导的重大交通项目延伸至城中村改造领域,多元补偿安置体系正在加速构建。

据悉,深圳发放的房票票面金额包括基础金额和奖励金额,由深圳市住房和建设局建立房票管理系统,将房票核发、资金监管、转让、使用、结算等纳入房票管理系统管理。房票安置模式打破了传统安置的地域、房源和周期限制,赋予被搬迁人自主选择权,无需苦等安置房建成,极大缩短了安置周期。

合一城市更新集团董事总经理罗宇表示,深圳的房票还需要进一步探索,特别是如何与

市场运作的城市更新项目建立一个有效的联动机制,推动市场运作的存量城市更新项目进一步加快实施。

## 市场催化剂

广州的房票探索走在线城市之首。近日,记者在广州采访发现,房票已经成为促进广州楼市成交的“催化剂”,许多开发商也在积极争夺手持房票的客户。

“我们有两个项目进了黄埔的‘房源超市’。”星河地产项目营销负责人黄志亮口中的“房源超市”,并非实体商场,而是一份经政府审核的“楼盘菜单”——所有入选房源必须产权清晰、手续完备,且已在“阳光家缘”网挂牌可售。“房票已成为支撑二级市场销量的重要途径。”黄志亮表示,公司已成立专门小组,对接各项目村民的购房及售后服务,特别是为村民解决兑房票中遇到的问题。

根据市场公开信息,广州市土地开发中心透露的数据显示,相比去年,今年房票安置工作取得突破性进展。截至12月初,全市累计发放1411张房票,发放金额18.68亿元,已使用1041张房票,消化存量商品房792套(含9个车位)。另有通过房票认购房源约5500套,认购面积超55万平方米,认购资金约98亿元。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示,广州城中村改造规模庞大,在原有安置模式不得不调整、市场因旧改受阻而下滑、坚持原有模式不“让步将”“共输”的背景下,房票安置基本达成共识,将成为稳定楼市的重要动力。同时,旧改释放出新增空间,也将成为广州补齐公共短板、招商引资和房地产发展的新动力。

不过,一些持有房票的购房者对记者表示,自己担心部分楼盘对房票购房者设置特殊限制,如

仅能选购指定房源,或者价格折扣不统一。此外,记者在一些社交媒体上看到房票“转让”的信息,这些票证在二手市场以七至八折的价格流通。有业内人士表示,类似的房票交易暗藏多重风险,甚至会出现“一票多卖”等现象,购买需谨慎。

## 加快去库存

合一城市更新集团认为,房票安置制度一定程度上助力盘活房地产市场,加快去库存。对于政府而言,减少了一次性或短期内支付大量现金补偿的压力;对于被搬迁人而言,可灵活选择安置选址,更好匹配个人诉求且保证其合法权益,避免因项目烂尾导致回迁长期搁置。

早在2005年,国内部分城市就开始试行房票安置,尝试给拆迁户发房票。自2022年起,郑州、南京、宁波等地陆续出台相关政策。2024年成为房票发展的关键年份,四大一线城市也陆续启动房票政策。中指研究院监测数据显示,自2024年以来超130地出台并优化房票安置政策。

与二三线城市相比,一线城市推行房票制度以时间换空间的效果更明显。上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,一线城市均已明确对房票制度的探索,充分表明各地对房票工具的认可,也体现了各地对住房消费的大力支持,有望激活更多购房需求。

对于如何扩大房票的市场范围,李宇嘉建议,应建立全市范围内的房源库,包括住宅、商办、公寓等,让选择性更广;提供更多的政策优惠,让房票安置的优势比货币安置更突出;提高房源库中房源供给的效率,除了配套完善外,开发商也要给出适当的价格优惠;针对村民集中居住一起的传统诉求,可以通过开发商与村集体协商,个性化地推进团体的房票安置,并在公共设施上做到差异化等。

<<上接A1版

李强指出,“十五五”时期是基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发力的关键时期,中央企业要把思想和行动统一到党中央对形势的科学判断和决策部署上来,进一步明确方位、找准定位,切实担负起职责和使命。

李强强调,在推进重大基础设施建设中提供强力保障,加快传统基础设施更新和数智化改造,适度超前开展新型基础设施建设。要在实现产业链供应链自主可控中当好担纲主力,结合主业发展新兴产业和未来产业,保障能源资源供应,增强产业链韧性。要在推进高水平科技自立自强中强化基础支撑,加强应用基础研究,提升关键共性技术供给质量。要在服务国

家重大战略中积极主动作为,为发展全局作出更大贡献。要进一步深化国资国企改革,在优化国有资产布局、完善现代企业制度、提升国资监管效能等方面走在前列。要把党的领导贯穿到改革发展各方面全过程,纵深推进全面从严治党,营造风清气正的政治生态。

李强强调,中央企业负责人要以更加奋发有为的精神状态履职尽责,增强大局观念,善抓主要矛盾,勇于改革创新,提高驾驭复杂局面、解决突出问题的能力,带领企业不断开创改革发展新局面。

张国清主持会议。吴政隆出席会议。

中央和国家机关有关部门,中央企业、中管金融企业主要负责同志等参加会议。

# 一站式“全科会诊” 联动服务队走出科技金融新路子

<<上接A1版

在占地7000多平方米、投入使用不满1年的新能源与储能产品中试服务实验室里,检测设备24小时不停歇地运转,工作人员三班倒,为的就是快马加鞭测试储能产品的性能。

“得益于新能源等新兴产业的发展,目前检测认证服务行业也高速增长,去年公司营收增长13.37%,今年预计同比增长超20%。”东电检测总经理余江对记者说。

正是因为看好行业快速发展的潜力,东电检测去年投入近7000万元建设新能源与储能产品中试服务平台,前期实验室建设、检测设备的购置都需要大量资金。在中国人民银行东莞市分行的指导下,中信银行东莞分行落地全省首笔“中试贷”,给予企业两笔共计3500万元信用贷款,为企业投产新的中试平台提供重要资金支持。

## “投、贷、担”一体化授信 大额贷款也安心

科技型企业在初创期、成长期往往九死一生,不论是股权投资还是银行信贷,单一融资供给方往往承受更高的风险,但如果多方金融力量合作,风险就会分散。在东莞,当地金融机构探索“投、贷、担”一体化授信,瞄准企业从实验室研发走向生产线转化阶段的资金需求。

广东蓝潜海洋技术有限公司(以下简称“蓝潜海洋”)是一家专注于智能水下机器人的高新技术企业,生产的机器人应用于海上风电建设、海底勘探、城市水务等领域。公司总经理胡刚毅告诉记者,公司虽然仅成立不到3年,但创始团队是来自高校的研究队伍,早前在校内取得高端工业水下机器人的技术突破,经过近6年的研发实现产学研转化。

“受设备验收、回款周期的影响,我们公司往往需要在生产阶段花费大笔资金,这对初创企业来说是很大考验。”胡刚毅称,银行贷款可以解燃眉之急,又不会像风险投资那样稀释公司股权。

截至今年11月末,中国银行东莞分行给予蓝潜海洋授信总额800万元。银行为何敢于为一家成立不久的公司提供大额授信?中国银行东莞分行相关负责人对记者表示,蓝潜海洋的800万元授信是东莞市于去年12月落地的首笔“投、贷、担”一体化模式贷款。除中行提供贷款外,东莞科创集团管理的松山湖天使基金对其投资,东莞市科创融资担保有限公司提供担保。

“不同于传统信贷单一评估模式,该模式实现了投资认可度、担保增信与信贷投

放的有机结合,通过多方联动提升授信决策的科学性。”中行东莞分行相关负责人称,针对科技企业种子期、成长期、成果转化期等不同发展阶段,设计差异化服务方案:种子期侧重信用贷支持研发,成长期强化授信额度与担保增信配套,成果转化期则通过“投、贷、担”一体化模式匹配其订单激增、研发投入加大的3至5年期大额资金需求。

截至10月末,中行东莞分行“投、贷、担”一体化授信业务已累计服务10家科技企业,提供授信支持超8000万元。

据悉,“投、贷、担”一体化授信模式是中国人民银行东莞市分行“股贷担保租”联动服务模式下业务创新的一种。为打破投、贷、保、租等各类机构与企业之间的信息不对称,实现对科创型小微企业全生命周期的“一站式”金融服务,中国人民银行广东省分行指导中国人民银行东莞市分行创新“缺口介入机制”“股贷担保租”联动服务模式,成立“股贷担保租”联动服务队,着力补足科技型企业全生命周期、接力式金融服务过程中的缺口与短板,以“缺口介入”形式润泽全周期金融供给链条。

随着“股贷担保租”联动服务模式在全国推广,截至2025年10月末,东莞、惠州、肇庆等15个地市已成立“股贷担保租”服务队伍,为8900家企业提供综合融资超810亿元。

## 财政风险补偿+再贷款支持 打造科技金融特色模式

不论是成立“股贷担保租”联动服务模式,还是“投、贷、担”一体化授信,在书写科技金融这篇大文章中,政府融资担保体系正发挥愈发重要的作用。

东莞市科创融资担保有限公司总经理冉鑫介绍,银行和政府融资担保公司围绕科技金融加大合作,主要可以发挥两类作用:一是加额,即引入担保机制后银行可以提高对企业的授信额度,加额幅度有的可高达50%。二是降本,引入担保后银行在资金定价时会适当降低利率,企业可以降低融资成本。

以“投、贷、担”一体化授信为例,记者了解到,该模式以股权投资为基础,三者按照2:1:1的比例核定综合授信额度,为企业提供“股权+债权”组合式资金支持。

与此同时,再贷款也在发挥货币政策工具的激励引导作用。记者了解到,中国人民银行东莞市分行积极创新再贷款、再贴现运用模式,全国首创“莞科融”支小再贷款专项额度,形成“货币政策工具+重点领域特色金融产品+财政风险补偿”特色模式,加大对科技型企业的金融支持力度。

# 国资国企改革如何继续深化?

<<上接A1版

新一轮改革还将进一步在完善现代企业制度、人才激励机制、国资监管等方面求实效。

劳动、人事、分配三项制度改革是体制机制改革的重头戏。目前多数企业已建立董事会授权与经理层契约化管理机制,分类考核全面推行使得监管精准性实现较大提升。接下来,改革仍将以深化三项制度改革作为突破口,聚焦人才创建、体系优化、按劳分配、考核监督,“真刀真枪”往深里走、朝实里做,全面激活人力资源这个核心要素,激发国有企业内生动力和高质量发展新活力。

国务院国资委主任张玉卓在近期提出,将“支持科技型企业在建立更具灵活性和市场竞争力的中长期激励机制”“加快企业组织形态变革,推动大型企业结合实际实施扁

平化改造,不断压缩管理层级、缩短决策链条”“充分挖掘‘人才效益’,大力推动效率革命”。在坚持“两个毫不动摇”的前提下,改革将不断探索和丰富符合新质生产力发展要求的企业组织形态、提升科学管理水平,持续加强企业层级管理,提升企业决策和运营效率。在人才引进培养上打破常规,强化对关键核心人才的正向激励。

此外,积极稳妥推进能源、铁路、电信、水利、公用事业等行业自然垄断环节独立运营和竞争性环节市场化改革,推进经营性国有资产统一监管等都是深化体制机制改革的题中之义。

新一轮改革之路依然面临体制机制惯性、监管与市场化之间的平衡等现实挑战。唯有立足服务国家战略,以“效”为纲,持续释放制度活力,激发人才潜能、优化监管机制,方能在高质量发展的浪潮中,真正激活国有经济的内生动力与时代创造力。