

7月土地市场竞争分化 房企拿地继续向核心城市聚集

证券时报记者 张达

7月土地市场延续分化格局,总量仍在收缩,但核心城市优质地块竞拍热度不减。中指研究院数据显示,当月全国300城宅地出让金同比下降13%,上海、杭州、北京三城单月出让金均超百亿元,上海杨浦地块以161.2亿元刷新年内总价纪录,溢价率达35.83%。

核心城市走出独立行情

7月土地市场整体仍在缩量,但核心城市表现坚挺。上海、杭州、北京7月宅地出让金分别达228亿元、134亿元和127亿元,其中上海已连续三个月保持百亿级以上规模,前7个月累计出让金749亿元,稳居全国首位。

优质地块竞拍热度不减。7月28日,上海杨浦八埭头地块经219轮竞价,由保利发展与华润置地联合体以161.2亿元斩获,溢价率35.83%,成交楼面价102023元/平方米,刷新上海年内总价纪录及杨浦滨江板块楼面价新高。同日,北京朝阳

区酒仙桥地块吸引越秀、招商、建发、保利、绿城、中海等6家房企,经过248轮竞价,由中海以46.8亿元竞得,楼面价81063元/平方米,溢价率25.8%。

从城市集中度看,1—7月TOP20城市宅地出让金占全国比重达62%,上海、杭州、北京位列前三,分别为749亿元、619亿元、467亿元,广州、深圳亦均超300亿元,房企拿地进一步向一线及重点二线城市聚集。

市场走向结构性复苏

当前土地市场属结构性复苏。中指研究院曹晶晶对证券时报记者表示,市场呈现三大特征:一是“点状高热”,核心城市的核心板块与三四线及外围区域冷热悬殊;二是投资高度集中,TOP20城市出让金占比超六成,同比提升10个百分点;三是央企企仍为拿地主力,发挥“压舱石”作用。

东方证券房地产高级分析师吴胤翔也认为,当前土地市场仅为核心城市的结构性复苏,总量仍在收缩,即便在核心城市内部,“核心热、外围冷”的分化亦明显。这一分化在近期土拍中体现得尤

为明显:7月28日上海成交的3宗地中,杨浦、徐汇两大中心城区地块溢价率均突破20%,而奉贤地块则底价成交;7月30日,杭州成交2宗涉宅用地,余杭良渚东地块吸引了9家房企激烈争夺,最终溢价47%成交,萧山科技城地块则底价成交。

从整体热度来看,据中指研究院监测,7月全国300城宅地平均溢价率11.4%,环比回落4.4个百分点,但仍处年内较高水平。除上海、北京高温价成交外,广州、深圳、杭州亦有亮眼表现,而南京、武汉等地则相对平淡。

对于整体热度环比回落,吴胤翔指出,7—8月为传统土拍淡季,缺乏财政节点,房企通常等待半年报发布、销售回款及下半年政策信号,因此较年中冲量的6月回落属正常现象。普睿数智研究中心高级分析师马千里也认为,回落属正常周期波动,并非趋势性走弱。

下半年投资信心或修复

关于市场分化加剧的原因,曹晶晶分

析,供给端看,地方政府延续“缩量提质”策略,减少郊区供地,将指标向配套成熟的核心地块集中;需求端看,房企保持审慎,坚持“以销定投”,资金进一步聚焦去化确定性更强的核心板块。上海、杭州、北京等地优质地块安全边际高,抗风险能力强,因此多拍积极。

吴胤翔补充,本轮核心城市土拍升温由“供给收缩、需求集中、企业补库”共同推动,政府提升核心区优质地块占比,叠加楼市边际改善,头部房企开始结构性补库。

展望下半年,曹晶晶预计,核心城市优质地块仍将保持较高热度,但全面回暖仍需依赖商品房销售的实质性改善与投资信心的持续修复。

马千里认为,土地市场“总量收缩、热度分化、价值聚焦”的核心逻辑未变,市场预期将随政策落地与供给优化逐步修复。当前多数城市以去库存为主,缩量供地或常态,存量用地通过规划调整转化为核心区宅地的节奏正在加快。下半年,核心区功能调整、风貌更新、产城融合类地块将陆续入市,有望为市场注入更多优质投资标的,提振行业投资端信心。

扫码停车弹窗暗藏扣费连环陷阱 治理“加塞”广告乱象急需压实各方责任

证券时报记者 王军 实习生 童益

近日,多位车主向证券时报记者吐槽,在商场、住宅小区、旅游景区等停车场出口扫码缴费过程中,大量诱导性广告弹窗层出不穷,部分车主被误导点击造成不必要扣费。

停车扫码缴费本是简化流程、缓解出入口拥堵推出的便民举措,但在实际运营过程中,不少停车场管理方与第三方技术服务商瞄准这一高频刚需场景,将简洁高效的缴费通道异化为流量变现工具,各类诱导式广告弹窗层层叠加,对广大车主出行造成持续困扰,相关投诉量长期居高不下。

弹窗诱导广告层出不穷

不久前,微信安全中心发布针对停车缴费界面违规广告链接的治理公告。公告称,近期,微信平台通过用户投诉发现,部分停车场扫码缴费页面存在诱导性广告弹窗。

证券时报记者近期实地走访多个住宅小区、商业综合体停车场后证实,不少车场在扫码付费环节植入套路广告:以“5元停车补贴”“12元加油券礼包”“每月可领取停车券权益”等福利话术包装,伪装成缴费必经步骤,诱导用户跳转至第三方营销页面。用户点击后不仅无法兑现所谓优惠,还极易被误导开通各类付费项目,进而产生不必要的财产损失。

在深圳市一城中村停车场,证券时报记者亲身测试发现,扫码缴费时页面弹出“5元停车券”提示,并且在页面中心显示需填入手机号码,极易让车主误认为填写手机号是完成缴费的必要操作。一旦录入手机号码,实则会自动开通某平台月度视频会员,每月扣费高达49.9元。

深圳另一处停车场同样存在同类问题,缴费界面显眼位置标注“12元加油券包”“5元停车券”等吸引眼球的福利内容。页面虽小字标注了“广告”提示,但字样为浅灰色,光线充足时辨识度极低,普通车主很难留意甄别。

还有部分平台设置虚假关闭按键,车主点击后非但无法关闭广告,还会接连跳转至多层推广页面。比如,推荐关注微信公众号、推荐文章阅读、推荐APP安装等。

在早晚高峰时期,停车场出入口车流密集,排队等候时间紧张,车主大多急于离场,没有充足时间逐一甄别页面内容,容易误触扣费、被填写手机号授权个人信息、在不知情状态下开通付费会员等,停车缴费弹窗乱象持续引发社会公众广泛关注。

泰和泰律师事务所高级合伙人、中国广告协会智库专家廖怀学向证券时报记者表示,相关方利用消费者急于完成缴费的心理,隐瞒事实真实性,违反《消费者权益保护法》相关规定的真实、全面信息告知义务;同时,缴费页面仅设置“同意”

选项,或借助技术手段变相强制消费者观看广告、开通特定服务后方可完成缴费,属于利用格式条款及技术手段作出对消费者不公平、不合理的规定。

在他看来,停车场管理方默许第三方技术服务商将商业营销伪装为“停车补贴”等内容诱导点击,然而这类所谓补贴大多并无实际优惠权益。停车场管理方的纵容行为,放任第三方技术服务商以虚假、引人误解的宣传内容欺骗、误导消费者,侵害了车主合法权益。

谁在停车缴费中“加塞”？

停车缴费页面频繁弹出广告看似只是影响体验的乱象,背后实则搭建起一套成熟的商业变现链条:停车场管理方、第三方智慧停车技术服务商互相配合,最终把成本和风险转嫁到广大车主身上。

从事停车场管理行业多年的吴先生接受证券时报记者采访时坦言,目前停车场缴费行业主要分为两种合作模式,要么停车场管理方自主付费采购第三方的停车软件系统,要么由第三方软件公司免费提供全套停车管理、缴费系统及技术服务,无需停车场管理方投入采购成本。

而目前行业内最普遍的是第二种免费合作模式,这也就决定了免费接入的停车系统,广告弹窗会更加普遍。

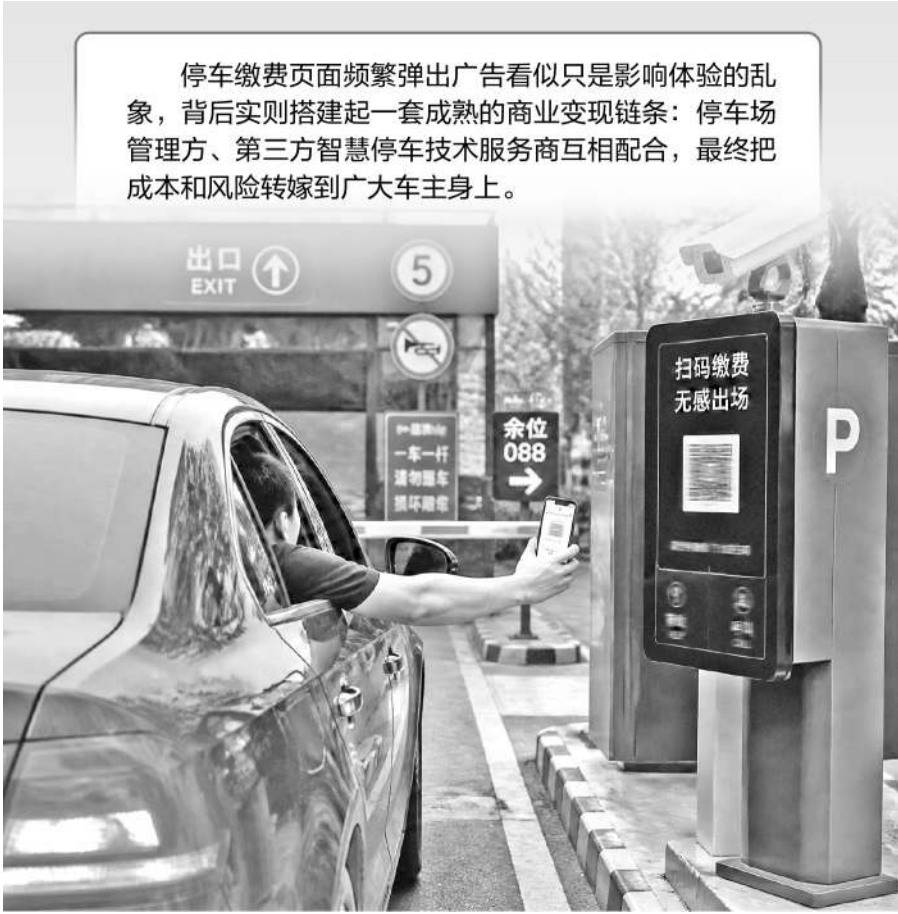
吴先生表示,具体的广告收益分成比例、广告投放频次,核心取决于合作双方的话语权博弈。“停车场管理方作为停车场场地的提供方、实际管理方,拥有场地运营和秩序管理的主体责任,完全有义务规范停车缴费系统的广告投放行为。”吴先生直言。

“广告投放第三方作为违规弹窗的实际制作者,若直接推销自身商品或服务,依法构成‘广告主’;若受托进行流量代理变现,则构成‘广告经营者’;且同时是诱导扣费与违规收集个人信息的实施主体。”廖怀学说道,若第三方弹窗设计明显具有欺骗性,或已有大量用户投诉,可推定相关方对违法行为“明知或应知”,须与广告主承担连带赔偿责任。若停车场无法提供第三方的真实有效信息,消费者有权直接要求停车场先行赔付。

消费者权益保护不容忽视

比起直观可见的直接扣费造成的财产损失,停车弹窗广告诱导操作过程中,被索取手机号码、填写个人资料、被授权定位权限所引发的个人信息泄露隐患,危害更为隐蔽,影响也更具长期性。

国家网络与信息安全信息通报中心曾在2025年12月底发布通报,点名多款以小程序为主的停车类APP及线上服务程序存在违法违规收集、使用个人信息问题。具体违规行为包括:未公示个人信息收集使用规则,未清晰告知信息采集的目的、方式与使用范围,实际抓取的信息远超用户授



图片来源:AI生成

权范畴,以及提前要求用户打开非当前功能所需的可收集个人信息权限等。

不止停车这一场景,国家网络与信息安全信息通报中心还通报了出行、外卖、汽车租赁、网络游戏等领域大量移动应用,同样存在未取得消费者充分知情与明确同意的前提下,违规捆绑商业推广、诱导扣费或超范围收集个人信息。

廖怀学表示,经营者以虚假优惠掩盖商业推销或第三方收费服务的真实属性,未充分履行真实、全面的信息披露义务,侵害了消费者的知情权;通过设置关闭障碍、强制跳转或将观看广告设定为缴费前提,限制消费者的缔约自由并构成变相强制交易,侵害了消费者的自主选择权与公平交易权;因误导性页面设计导致消费者在未充分知情的情况下发生自动扣款或开通长期付费服务,直接造成经济损失,侵害了消费者的财产权。

此外,将强制关注公众号、授权获取手机号码或位置信息等非必要数据收集行为作为提供网络支付服务的前置条件,违反《个人信息保护法》相关规定确立的“最小必要”与“目的限定”原则,侵害了消费者的个人信息权益。

廖怀学建议消费者,在维权取证方面,建议通过手机录屏,完整记录扫码、弹窗出现、虚假关闭按钮、强制跳转及扣费的全流程;同时妥善保存支付平台的电子账单、自动扣费协议及扣款凭证;此外,还需要截图留存涉事小程序名称、页面底部公示的“技术支持/运营方”主体名称等。

广告乱象迎来纠偏

依靠数字化改造,智慧停车有效缓解人工收费效率低下、出入口拥堵等痛点,但行业长期粗放扩张、重流量变现轻合规经营,诱导弹窗、套路营销等乱象不断透支公众信任。

近年来监管层面持续收紧,平台自查与地方专项整治同步推进。证券时报记者梳理发现,针对停车缴费扫码弹窗等乱象,上海、成都、珠海等多地开展整治行动,打击停车扫码缴费过程中存在强制跳转广告、诱导关注公众号、推送虚假或低俗信息等行为。

微信平台不久前启动停车缴费违规广告链接专项治理,针对部分停车场扫码缴费页面存在诱导性广告弹窗,平台将依据相关法律法规进行处理,包括限制违规链接的访问等。

微信安全中心提醒,用户在停车场扫码缴费时,应仔细辨别页面信息,警惕“领优惠”“开通服务”“授权个人信息”等诱导性弹窗。如发现可疑页面或违规行为,可通过微信客户端进行投诉举报,共同维护安全、便捷的停车缴费环境。

长远来看,廖怀学指出,只有压实停车场、第三方服务商、广告经营者各方主体责任,厘清产业链权责边界,完善常态化监管机制,推动行业回归便民本源,这条民生赛道才能摆脱流量陷阱,实现健康可持续发展。

<<上接A1版

规划图转为施工图 因地因业“六张网”建设提速

集中释放实物工作量

“六张网”涵盖传统基建升级与新型基建布局,将撬动巨额资金投入。据国家发展改革委估算,2026年相关投资将超过7万亿元。“如此体量的投资,对夯实经济稳中向好的基础作用显著。”国家信息中心经济预测部政策仿真实验室主任肖宏伟向记者表示,面对有效投资需求有待进一步释放的宏观环境,此时加快推进“六张网”建设正当其时。

随着“六张网”项目开工建设提速,受访专家预计更多实物工作量将在下半年集中释放。

“从短期经济效益来看,全年7万亿级的投资盘子里,超六成工作量将集中在下半年兑现。”朱克力表示,“六张网”加快规划建设,将直接撬动建筑、电力设备、光通信、冷链物流等上游产业链订单回暖,带动施工、运维等就业岗位扩容。

东北证券宏观经济首席分析师廖博告诉记者,预计“六张网”所对应的互联网和相关服务业、水上运输业、电力供应业和航空运输业投资在三季度延续两位数增长态势。同时,考虑到“六张网”需要经过可行性分析、行政审批、资金拨付管理等环节,预计在四季度,“六张网”建设提速、重大项目集中开工等对总需求的带动作用将更加明显。

在肖宏伟看来,后续算力网、新型电网等新型基建投资占比将稳步提升,投资的带动效应将向芯片、光通信、储能、工业软件等高科技环节延伸,稳投资与促产业升级正形成良性循环。

完善跨网协同机制

以算力网、通信网、新型电网之间的联动为例,要实现算力、电力、数据在不同地区、不同部门间的协同配置,就需要解决部门之间标准体系兼容、电网调度、算力数据归属等一系列问题。

“目前,跨网协同的数据共享标准尚未完全统一,算力网与新型电网在规划衔接和价格机制方面仍需磨合,算力监测调度技术与机制也有待进一步突破,相关体制机制均有待进一步完善。”肖宏伟说。

在朱克力看来,跨网协同的核心堵点,集中体现在规划、权责、标准三大跨部门协调难题上。跨部门共建的复合型项目建成后,运维管护主体如何确定、收益如何分摊,往往难以形成统一细则,各方参与协同建设的主动性因此偏弱。“下半年急需围绕统筹机制、标准体系、运维规则三大方向,落地完善‘六张网’的‘软建设’。”他说。

国家发展改革委已明确,下阶段“六张网”规划建设将注重打通硬件互联互通、规则标准衔接、信息共享、市场准入等方面堵点卡点,提升持续运营服务能力。朱克力进一步建议,搭建起跨部门常态化统筹专班,把“六张网”布局纳入统一国土空间规划。同时,加快出台跨行业通用技术标准,统一数据交互、安全管控、工程施工的基础规范,打通水、电、算力、物流之间的数据共享通道。

<<上接A1版

传统行业中,中国神华1336亿元收购控股股东旗下核心资产,覆盖煤炭、电力、铁路、港口、航运、煤化工全链条,强化“煤电化运”一体化战略闭环;中国船舶吸收合并中国重工,消除同业竞争,清理低端产能,实现集团专业化整合。

硬科技领域产业链并购持续活跃,产业协同效应充分释放。北方华创通过“A并A”取得芯源微控制权,补齐涂胶显影、单片湿法设备业务版图,强化半导体设备平台化能力;中微公司收购杭州众硅,补齐CMP湿法工艺短板,完善前道设备全链条布局。

王杰表示,并购重组政策优化的一大重点在于降低市场合规成本,充分激发产业资本整合动力。简易审核、分期支付、优化锁定期等工具机制创新,有效提升了重组项目落地效率,推动各类资源向具备核心竞争力的优质企业集聚,服务新质生产力培育。

政策机制创新带来效率显著提升。今年2月,中国神华千亿级资产重组适用简易审核程序,从受理到注册批复仅用十余天。科创板中微公司收购杭州众硅,从预案到过户不足5个月。监管包容度持续提升,对具备产业逻辑的跨行业并购给予更大支持,定向可转债等新型支付工具落地,进一步丰富交易设计灵活性,产业链龙头企业纷纷设立产业并购基金,精准锁定核心技术与稀缺产能资源。

增强资本市场韧性

“本轮并购重组制度优化,是夯实资本市场微观基础、由内而外增强市场韧性的重要制度安排。”汪昌云说,“并购重组通过提升上市公司经营质量夯实市场韧性,有助于构建‘上市公司提质增效—基本面企稳向好—市场预期修复—市场韧性增强’的正向循环,与资本市场长期平稳健康运行的改革方向高度契合。”

汪昌云进一步表示,对上市公司而言,监管层坚持立足主业的政策导向,简化产业并购审核流程、放宽科创资产并购门槛,引导企业以重组整合补齐产业链短板、盘活技术产能、出清低效业务,缓解行业同质化内卷,提升头部企业市场集中度,持续强化核心经营竞争力。

放眼资本市场,基本面稳健的上市公司能够减少外部冲击带来的市场波动,产业整合带来盈利预期改善,吸引长期资金入场,优化市场投资者结构,同时重塑市场定价体系,削弱题材炒作,培育价值投资生态。

王杰认为,并购重组制度的不断优化释放了红利,但当前并购市场仍存在科创企业市场化估值体系不成熟、中小企业并购配套融资工具供给不足、交易端重收购轻整合等问题。

对此,王杰提出五方面政策优化建议。一是持续深化差异化分类审核,扩大简易、小额快速通道覆盖范围,对硬科技、战略性新兴产业提高审核效率与包容度;二是完善科创资产市场化估值定价机制;三是拓宽长期并购融资渠道,优化并购贷款规则,拓宽定向可转债应用场景,引导长期资金参与产业整合;四是加强跨部门政策协同,压降制度性交易成本;五是加强对并购全周期监管,压实中介责任,强化并购后整合与信息披露要求。