

现房销售模式改变土拍逻辑“好地块”要算“精细账”

证券时报记者 张达

近日,住房城乡建设部等三部门联合出台新政,有序推行商品住房现房销售政策,新出让地块优先实行现房销售,预售项目须主体结构封顶。新政落地以来,北京、上海、深圳、广州、西安等重点城市已陆续完成首轮土拍,土地拍卖市场呈现分化加剧、逻辑重构的特征。

受访业内专家认为,新政改变了房企拿地的判断标准——区位、配套、容积率、产品适配性成为决定项目成败的重要变量,房企拿地正从高周转时代的“算周转、算规模”,转向“算单盘、算产品”。当前,各地现房销售政策细则仍在研究制定中,预计部分城市将在未来一两个月推出细则。从市场端、企业端到政策端,新政对土地市场的影响渐次推开。

市场端:低密核心地块遭争抢

新政对土地市场的影响,首先体现在土拍市场。今年以来,土地市场已呈现“总体缩量、点状高热”的格局。新政落地后,重点城市整体溢价率有所回落,但分化明显,北京、上海、深圳、广州、西安等地块多以两位数溢价成交,个别竞价轮次超百轮或溢价率超100%;成都、青岛、杭州、天津等城市首轮土拍则基本以底价成交。

溢价成交地块多位于核心城市核心板块,且容积率普遍不高。北京顺义一宗临河地块经174轮竞价,由华润置地以82.99亿元竞得,溢价超17%,容积率仅1.01;西安曲江核心区一宗宅地由中海地产以8.045亿元竞得,溢价率高达40%。在深圳,9月10日,福田香蜜湖一宗体量较小的“商改住”宅地经257轮竞价,由中海地产以25.5亿元竞得,溢价率高达125.46%,实际住宅楼面价超10万元/平方米,刷新深圳涉宅用地成交楼面价第二高位。业内人士指出,该地块无现房销售要求,但高溢价仍印证了央企对核心稀缺地段的价值认可。

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示,新政后,土拍市场分化进一步加剧。优质项目仍需竞争,普通项目更易受谨慎情绪影响。新政后拿地企业中,除央企外,民企也有所斩获,投资标的多以低总价、低密宅地为主。曹晶晶分析,低密项目施工节奏更易控制、改善产品更易形成溢价,叠加较强的去化预期,可在一定程度上对冲现房销售带来的资金占用压力。

企业端:从“算周转”到“算地块”

土地市场的冷热分化,本质上是房企投资逻辑的重构。与低密宅地受捧形成对比的是,个别体量过大的地块,房企普遍保持审慎。上海普陀真如地块正式出让时仅中海一家报名,以150.19亿元底价成交;北京朝阳将合地块则因需按现房销售相关规定优化出让条件,在开拍前暂停。

曹晶晶指出,新政并非意味着大体量项目失去投资价值,只是企业需要更大的安全边际来覆盖资金占用和开发周期。普睿数智董事长丁祖昱也指出,优先现房销售、预售门槛提高,将拉长开发回款周期,项目资金占用时间与财务成本明显上升,整体拿地逻辑将迎来调整,房



图片来源:AI生成

中指研究院指数研究部总经理曹晶晶

低密项目施工节奏更易控制、改善产品更易形成溢价,叠加较强的去化预期,可在一定程度上对冲现房销售带来的资金占用压力。

普睿数智董事长丁祖昱

房企投资将进一步向一线、强二线城市核心板块集中,产品偏好转向低密宅地,合作拿地将成为常态,高溢价地块或大幅减少,土地价格进入平稳运行状态。

清华大学房地产研究中心主任吴璟

土地作为房企最基础的生产资料,其重要性不降反升,好地块的吸引力会更加突出。

新政对土地市场的影响,首先体现在土拍市场。

今年以来,土地市场已呈现“总体缩量、点状高热”的格局。新政落地后,重点城市整体溢价率有所回落。溢价成交地块多位于核心城市核心板块,且容积率普遍不高。

企业投资决策趋于精细化。

对于市场普遍担忧的成本问题,清华大学房地产研究中心主任吴璟指出,土地价款可分期缴纳、开发贷款与建设周期匹配、审批流程优化,加上现房销售不产生预收款且税负后移,几项因素叠加后,新政改变的只是资金的时间分布和成本结构,房企成本总量并不一定就增加,拿地积极性也不一定会减弱。

吴璟认为,新政带来的真正变化在于拿地的判断标准。预售制下,房企测算的核心是周转速度和规模,地块本身条件反而退居其次;新政之下,每个项目都要靠自有资金和项目融资来支撑,房企算的是这块地本身值不值得拿,区位、配套、容积率、产品适配性成为决定项目成败的重要变量。土地作为房企最基础的生产资料,其重要性不降反升,好地块的吸引力会更加突出。那些在预售条件下难以被购房者直观识别的品质投入,在现房条件下能够实实在在地转化为销售优势。

曹晶晶也认为,对仍具备投资能力的房企而言,拿地将更加关注单项目的安全边际,核心

城市核心板块的优质地块仍有吸引力,但高溢价需要更强的项目基本面和现金流来支撑。

政策端:各地预计将出台细则

除了市场与企业端的变化,政策端同样值得关注。记者从业内知情人处了解到,各地现房销售政策细则仍在研究制定中,预计一些地方将在未来一两个月推出细则。

在此之前,部分地方已在出让环节先行试水现房销售。新政后新推的地块中,明确要求现房销售的有4宗,包括浙江丽水2宗、厦门1宗、泉州1宗,分别探索了回购占比控制、岛内外差异化现房预售、项目公司制等不同方式。

曹晶晶表示,当前市场仍处于新政认知和政策衔接阶段,新政对土地市场的影响处于初步传导阶段。首周成交地块多为新政前公告的项目,房企投资测算形成时间较早。据中指研究院监测,9月第二周起待出让的35宗地块中,有27宗于8月中下旬公告。“随着新政后公告地块陆续进入出让阶段,市场影响及房企投资策略的变化将更加清晰。”

对于未来趋势,丁祖昱认为,房企投资将进一步向一线、强二线城市核心板块集中,产品偏好转向低密宅地,合作拿地将成为常态,高溢价地块或大幅减少,土地价格进入平稳运行状态。

长期来看,吴璟认为,新政正在推动住房市场与土地市场形成新的良性循环。好地块由有实力、有产品力的房企拿到,建成“所见即所得”的好房子,购房者敢买、愿买,销售回款再支撑房企下一轮拿地。这个循环节奏比预售时代更稳,也更可持续。



A股和港股多个重要指数成份股调整今日生效

证券时报记者 胡华雄

今日,A股和港股市场多个重要指数成份股调整落地。

A股市场方面,根据指数编制方案,北交所联合中证指数有限公司对北证50指数样本股进行定期调整,于9月14日正式生效。

本次调整中,北证50指数成份股调入凯德石英、惠丰钻石、美德乐、衡东光4只股票,同时调出则成电子、吉冈精密、青炬技术、骏创科技4只股票。

除了北证50指数外,科创50指数近日亦实施三季度定期调整,本次调整更换5只样本,调入睿创微纳、华丰科技、吃唐股份、影石创新、盛合晶微5只股票,同时调出凯赛生物、中无人机、和辉光电、恒玄科技、惠

泰医疗5只股票,相关调整已于9月11日收市后生效。

港股市场方面,恒生生物科技指数成份股近日也实施了调整,加入德适-B,同时剔除和黄医药,成份股数目维持30只。恒生生物科技指数的变动已于9月11日收市后实施,并于9月14日起生效。

另外,不久前恒生指数公司与香港交易所宣布了截至2026年6月30日的恒生香港交易所沪深深港通中国企业指数的季度指数检讨结果,该指数涵盖互联互通标的范围内的80家大型中国公司,成份股数目仍维持80只,调入网易(港股)和洛阳钼业(A股)两只股票,同时剔除山西汾酒(A股)与海天味业(A股)两只股票,有关变动亦于9月14日起生效。

加强稳市机制建设 护航资本市场平稳运行

<<上接A1版

在调整中长期资金考核周期的同时,南开大学金融学教授田利辉建议,构建“长钱长投”的市场机制与生态体系,还要在税收激励、调整权益比例上限方面下功夫。目前持有超三年权益类投资的递延纳税或减免安排仍处于探索阶段。同时,保险和年金的权益投资比例虽有放宽方向,但具体如何落地仍要明确,要让长钱在长周期框架下获得与之匹配的风险资本效率。让长钱“进得来”,且“留得住”。

稳预期是稳市场的前提,只有稳定市场预期,才能夯实市场运行基础,凝聚多方资金信心。今年以来,外资持续密集调研和布局A股,从半年报来看,共有52家合格境外机构投资者(QFII)出现在1724家A股公司的前十大流通股东名单中,持仓市值

合计超过3400亿元,较一季度末增加超1917亿元。QFII二季度新进950只个股、增持379只、减持371只。海外投资者对中国市场关注度明显回升,这是预期管理成效凸显的直观体现。

市场普遍认为,中国资本市场有稳的底气、稳的举措、稳的基础,经济高质量发展的确定性、宏观政策预期的确定性、中国资产估值修复的确定性等为保持市场平稳健康运行提供了基础和条件。

随着投融资综合改革持续深化,资本市场制度包容性与适应性不断提升,中长期资金配套机制持续完善,“长钱长投”生态将逐步成形。依托更加健全的中国特色稳市机制,市场预期将持续修复,资本市场有望更好地发挥资源配置枢纽功能,持续赋能科技创新与新质生产力培育,在服务实体经济高质量发展的进程中实现自身平稳健康发展。

<<上接A1版

数字技术将在贸易中扮演更重要的角色,推动服务贸易跳出传统业态边界。数字服务不只是软件代码的简单输出,更是把制造端积累的工艺认知、场景理解转化为可对外输出的服务能力。这种“制造+服务”的生态融合出海,正是“中国服务”区别于很多国际纯粹数字服务商的独特的比较优势,也是“中国服务”拥抱全球竞争的底气。

(二) 读懂“中国服务”,必须要看到背后变化的开放实践和不变的开放定力。服务业是国际经贸合作的重要领域,也是支撑全球贸易增长的重要动力。目前,全球服务业增加值占全球经济总量的65%,占贸易总额比重超四分之一。超半数服务贸易内容为金融、软件、咨询、数据管理等可数字化交付服务。服务出口增速是货物出口的两倍以上。

在管理上,服务业独特的轻资产、软要素、高流动等特点,决定了它更需要开放、透明、包容、非歧视的行业发展生态,尤其是要减少制约要素流动的“边境上”和“边境后”壁垒。

顺应这一趋势,我国服务贸易对外开放持续深化,改革重心从单纯放宽市场准入,转向同步破解准入与准营双重点,高水平制度型开放步伐持续加快。

今年3月,新修订的《中华人民共和国对外贸易法》正式施行,明确对包括跨境交付、境外消费、自然人移动三类服务贸易模式在内的跨境服务贸易实行负面清单管理模式,在法律层面上完成了服务贸易管理从“法无授权不可为”正面清单模式到“非禁即入”负面清单模式的全面转型。

从海南自贸港的首张跨境服务贸易负面清单,到全国版清单出台,再到以法律条文固定下来,中国用一个一个实际行动兑现“坚定不移推进高水平制度型开放”的承诺。

如今,系列试点改革举措聚焦破解“边境后”准营壁垒。在北京,数据出境负面清单已拓展至省级行政区全域,覆盖9个行业领域、67个业务场景和612个字段;在苏州,首张“外国人OPC(一人公司)营业执照”发给了一位来自哥斯达黎加的创业者;在深圳前海,符合条件的香港注册兽医不用参加内地执业资格考试,只需通过前海管理局备案,即可在前海合作区内的动物诊疗机构执业……市场准入的“大门”越拓越宽,落地经营的“小门”越通越畅,开放红利

中国气象科学研究院研究员房世波:

建立适应气候变化的长期应对思路

证券时报记者 余胜良

近期,超强厄尔尼诺持续发展,极端天气事件在全球多点爆发。中国气象科学研究院研究员房世波接受证券时报记者专访时表示,厄尔尼诺是重要短期扰动因子,全球变暖因素与之相叠加。它放大旱涝、高温、冰川灾害的强度,同时也客观改变水循环,带来大气湿度提升、部分区域降水增多等变化,对全球影响分化。

房世波认为,厄尔尼诺会过去,但全球升温是长期趋势,应跳出短期事件视角,建立适应气候变化的长期应对思路。

证券时报记者:近期超强厄尔尼诺备受关注,问全球气候升温持续,二者是什么关系?

房世波:厄尔尼诺属于年际尺度的海洋—大气耦合现象,而全球升温是几十年尺度的大背景,全球变暖可能放大厄尔尼诺带来的各类极端事件强度。去年全球平均气温相比历史均值已升高1.37摄氏度,大气储水能力随温度上升而提高,推动大气运动也有了更多能量,这是极端暴雨频发的底层逻辑。这次厄尔尼诺极可能是近五十年最强一档,判定厄尔尼诺的标准是关键海区海温偏高0.5摄氏度,当前已经超过2.5摄氏度,属于超强级别,完整确认结论一般要等到11月至次年2月。

证券时报记者:您提到大气湿度提升,这一变化将带来哪些具体影响?

房世波:气温升高,海洋蒸发增强,整个地球水循环在加速,大气整体水汽含量上升。拿我国来说,能够观察到北方降水增多,鄂尔多斯等地植被大幅改善。新疆不少地方湖泊水域扩张,也是水循环加强的体现。但要注意,湿度提升的分布极度不均,不是所有地方都变湿润,部分区域反而会更加干旱。

关于降雨趋势,学术界内部还有分歧,一部分专家认为北方降水增多是长期趋势;另一部分专家提出降水存在20—30年干湿周期震荡,现在只是处于偏湿周期。我们对外发布以实际观测事实为准,但有一个结论没有争议:小雨事件变少,单次强降水的强度、频次在增加。

证券时报记者:超强厄尔尼诺叠加全球气候变暖,可能给我国农业带来怎样的影响?

房世波:厄尔尼诺主要通过改变西太平洋副热带高压的南北移动,进而影响我国夏季降水。我国雨带三四月份在华南,之后逐步向北推进,七八月份降水重心来到华北,之后再向南回撤。如果厄尔尼诺导致副热带高压迟迟无法北抬,雨带就会滞留在南方,导致北方干旱。

厄尔尼诺典型响应模式是南涝北旱,一般情况下,长江中下游防涝,华北、黄淮海、内蒙古北方区域防旱。厄尔尼诺大多跨年发生,第一年冬季大概率是暖冬。暖冬最大隐患是病虫害,冬季低温本来可以冻死虫卵,暖冬条件下病虫害越冬基数偏高,来年爆发风险上升。

分作物来看,北方黄淮海小麦主要需防范后期干热风;玉米授粉期温度持续高于35摄氏度会影响结实,但玉米本身起源南美,耐高温基础较好。南方风险集中在涝渍灾害,油菜、果蔬更易受害;水稻要警惕后期淹水倒伏。双季稻产区遇上雨季需要抢收抢种,降雨多会抬高耕作成本。另外,如果明年北方干旱,华北灌溉用水激增,地下水位会面临压力。

证券时报记者:全球范围内,厄尔尼诺会对农业、大宗商品带来什么连锁反应?

房世波:全球影响分化明显。东南亚大概率遭遇干旱,冲击水稻生产;巴西、美国南部农业将承压;澳大利亚农业以雨养为主,干旱风险高。

气候扰动也会传导到大宗商品市场。糖、棕榈油主产区集中热带,一旦受旱,国际价格容易上行,并且传导至国内期货市场。我国主粮基本自给,主要进口大豆等饲料作物。历史上全球粮食减产的时候,部分产粮国会出台粮食出口禁令,叠加化肥、能源成本波动,加剧全球粮食市场震荡。

证券时报记者:面对全球升温与厄尔尼诺,我们应当建立怎样的认知?

房世波:厄尔尼诺会过去,但全球升温是长期趋势。不管是农业布局、水资源管理、高原地质灾害防控,都要跳出短期事件视角,建立适应气候变化的长期应对思路。