

土地大市场呼之欲出

本报记者 黄晓芳

统一大市场怎么建

在最新发布的《中共中央国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》中，土地市场的统一被放到要素市场改革首位，透露了不少未来改革方向。比如，城镇新增建设用地将与人口吸纳和财政转移支付挂钩；在建设用地上逐步递减之下，将统筹增量和存量建设用地，城市建设不再“摊大饼”而将注重城市更新；将完善全国统一的建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场。

撬动经济的“棋眼”

对于中国经济而言，土地市场改革有望成为这盘发展大棋的“棋眼”，起到一招活、全盘皆活的关键作用。

中国人民大学公共管理学院院长、教授严金明说，要形成强大的国内市场，构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，土地市场改革是其中关键一招。

我国宪法规定，城市土地属于国家所有；农村和城市郊区土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有，宅基地和自留地、自留山也属于集体所有。国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。宪法也规定，土地使用权可以依照法律规定转让。同时，1990年国务院规定，城镇国有土地允许转让。

也就是说，我国以前实行的是城乡二元土地制度，农村土地只有征用后才可入市转让交易。由此造成的结果是，改革开放后，在经济需要大量工业用地的情况下，实际入市的住宅用地规模相对较小，在一些大城市，供给少可能导致房价上涨。与此同时，农村土地价值难以实现。

党的十八届三中全会提出，建立城乡统一的建设用地市场，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。2015年，全国33个地市开始改革试点。2019年8月份，土地管理法的修改为改革扫清了法律障碍。

当前国内大循环的一大堵点存在于城乡之间。要提振国内消费，须打通城乡，提高农民收入、壮大中等收入群体，才能支撑超大规模的消费市场。

严金明表示，此次中央发布的意见和之前两份要素市场改革意见一脉相承。2020年4月份，《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》发布；今年1月份，国务院办公厅发布《关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案



的通知》。

“要素市场要充分发挥市场配置资源的决定性作用。摆在我们面前的一个重要问题是土地作为重要生产要素，是不是也应该充分发挥市场配置资源的决定性作用？”严金明说。

严金明表示，目前我国存量建设用地市场化程度偏低，管理上也存在一些不规范。盘活存量建设用地，需要注意防止国有资产流失，规范市场，同时现在农村宅基地入市正在试点阶段，仍存在一些政策障碍。

意见提出，完善城乡建设用地增减挂钩节余指标、补充耕地指标跨区域交易机制。完善全国统一的建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场。

盘活存量土地

建设用地上，一方面要通过改革提高土地资源利用效率；另一方面，要坚决守住土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损这三条底线。

增量建设用地是从其他非建设用地转变而来。市场主体一般通过土地招标、拍卖、挂牌获得土地使用权，属于一级土地市场。过去，土地管理更关注的是这类土地。

存量建设用地是已经完成开发的建设用地，即土地二级市场。改革开放以后，我国城市快速发展，城市建设用地也在不断增加，与此同时，存在不少批而未供、闲置土地和低效土地。在增量建设用地增长空间有限的情况下，存量土地盘活成为未来发展重点。

今年《政府工作报告》提出，有序推进城市更新，加强市政设施和防灾减灾能力建设，开展老旧建筑和设施安全隐患排查整治，再开工改造一批城镇老旧小区，支持加装电梯等设施，推进无障碍环境建设和公共设施适老化改造。

严金明表示，目前我国存量建设用地市场化程度偏低，管理上也存在一些不规范。盘活存量建设用地，需要注意防止国有资产流失，规范市场，同时现在农村宅基地入市正在试点阶段，仍存在一些政策障碍。

意见提出，完善城乡建设用地增减挂钩节余指标、补充耕地指标跨区域交易机制。完善全国统一的建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场。

建设用地上，一方面要通过改革提高土地资源利用效率；另一方面，要坚决守住土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损这三条底线。

增量建设用地是从其他非建设用地转变而来。市场主体一般通过土地招标、拍卖、挂牌获得土地使用权，属于一级土地市场。过去，土地管理更关注的是这类土地。

存量建设用地是已经完成开发的建设用地，即土地二级市场。改革开放以后，我国城市快速发展，城市建设用地也在不断增加，与此同时，存在不少批而未供、闲置土地和低效土地。在增量建设用地增长空间有限的情况下，存量土地盘活成为未来发展重点。

市场的指导意见》，这是我国首个针对土地二级市场的政策，随着土地增量递减，存量土地交易必将增加，交易重心也将逐步转向二级市场。因此，全国统一土地二级市场的健全规范成当务之急。

“人”和“地”如何匹配

刚结束的今年首次集中供地中，区域分化成为突出特点。比如，有些北方城市流拍率高达83%，而深圳今年一批次供地均达上限，纯自持保障性租赁住房用地也因达到地价上限转而摇号。

其中迹象表明，人口流入多的城市土地需求更为旺盛。如何让人口和土地供应更为匹配？意见提出，完善财政转移支付和城镇新增建设用地规模与农业转移人口市民化挂钩政策。这意味着，人口流入多的城市可望获得更多供地指标。

在过去，一些人口流出地区住宅用地供大于求，导致房屋空置率居高不下。同时一些人口流入多的城市土地需求量大，供应常常难以接续，进而可能推高房价。这个政策，就是试图解决土地供需错配的问题。

2016年，为调动地方吸纳农业转移人口落户积极性，《政府工作报告》首次提出建立“人地钱”挂钩政策。此后，多省进行试点，探索建立“人地钱”挂钩，以人定地、钱随人走制度。可以预计，未来财政支付和人口、土地的适配性将不断加强。

有色金属业一季度运行平稳

本报记者 崔国强

“今年一季度，有色金属工业运行总体保持平稳，主要经济指标好于预期。”在日前举行的一季度有色金属工业运行情况新闻发布会上，中国有色金属工业协会副会长贾明星表示。

生产方面，今年一季度，规上有色金属企业工业增加值比去年同期增长6.2%，比2021年一季度两年平均增速加快了2个百分点。其中，矿山采选企业同比增长13.1%，冶炼加工企业同比增长5.1%。一季度，10种常用有色金属产量为1617.3万吨，比去年同期增长0.9%。6种精矿金属量143.8万吨，比去年同期增长7.3%。今年一季度，10种有色金属日均产量同比、环比均为恢复性增长。

中金公司研究部有色金属行业首席分析师齐丁认为，一季度有色金属生产保持平稳，源于多方面因素。一是中央经济工作会议明确调稳增长，强调“实施好扩大内需战略”，财政、货币政策相应精准发力。二是相关部门出台一系列措施做好能源和重要矿产品保供稳价工作，保障产业链供应链安全，加大资源开发研发创新力度，扩大再生资源回收利用，并坚决遏制高耗能、高排放、低水平项目盲目发展。三是行业协会积极协调业内企业，推动疫情防控和复工复产。

值得一提的是，有色金属工业固定资产投资经过一提后，2021年实现正增长，并在今年一季度同比增长10.7%。据统计，一季度民间完成有色金属固定资产投资比去年同期增长14.5%，增幅比同期有色金属工业固定资产投资增幅高3.8个百分点。对此，贾明星认为，民间固定资产投资增加是拉动有色金属投资增长的重要因素。

齐丁指出，2021年、2022年一季度有色

金属价格总体明显上涨，特别是新能源领域需求的大幅拉动，对行业资本开支带来正向影响。同时，近年来有色金属价格中枢整体抬升，我国有色金属企业经营状况逐步改善，对节能环保、安全生产、碳中和等政策的理解进一步加深，投融资能力增强，为行业资本开支的提速提供了坚实支撑。

今年一季度，国内外市场有色金属价格明显高于预期。原因在于，一是国际形势引发市场对全球供应链中断的担忧，推升能源价格，导致国内外市场电解铝价格涨幅明显大于铜铝锌等金属价格涨幅。二是国际上主要经济体通胀推高了国际市场能源及大宗商品价格，国际市场主要有色金属价格明显高于国内。三是随着新能源汽车超预期发展，以及各类储能设备的应用领域不断扩大，动力电池所需如镍、锂、钴及稀土等新能源金属的需求大幅增长，导致一季度这类金属品种的价格大幅度走高。

一季度，主要有色金属进出口明显高于预期，主要有色金属品种进出口额增幅明显高于进出口量增幅。比如，我国铜精矿进口实物量为635.0万吨，比去年同期增长6.7%；未锻轧铜及铜材进口147.3万吨，比去年同期增长2.6%；我国铝土矿进口量为3267万吨，

比上年同期增长20.3%；未锻轧铝及铝材出口162.8万吨，比去年同期增长26.7%；我国稀土出口量为1.3万吨，比去年同期增长6.5%，出口额2.4亿美元，比去年同期增长78%。

对于有色金属进出口明显高于预期的状况，齐丁认为，铜和铝作为主要金属，铜进口高于预期，源于海外铜精矿的供应放量 and 冶炼加工费的回升。此外，由于中国铜冶炼的原料对外依存度达75%以上，进口铜精矿加工费的多与少决定了国内铜冶炼产业的利润空间。铝出口高于预期，主要因为目前海外铝短缺程度高于国内，带动国内铝材大幅出口。考虑到海外铝短缺和国内铝材出口套期窗口持续性较强，预计2022年铝材出口仍将维持较高增速。

“目前，随着国内各项稳增长政策进一步落实，市场运行有望好于预期。”贾明星表示，上半年有色金属工业运行将保持平稳向好态势。

预计上半年有色金属工业增加值同比增幅在5%左右，10种有色金属产量增加到3300万吨以上，与去年同期相比增幅达到2%左右。规上有色金属企业实现利润2000亿元左右，比去年同期增长20%左右。有色金属行业固定资产投资增幅有望维持在5%至8%之间。未锻轧铝及铝材等有色金属产品出口仍有望维持较快增长，但增幅可能会放缓。



近日，京广高铁京武段拉通试验圆满成功，6月20日起北京至武汉间将常态化按时速350公里高铁运营。

这将是继2017年京沪高铁、2018年京津城际、2019年京张高铁、2020年成渝高速铁路陆续实现350公里时速后，又一铁路大动脉实现350公里时速运行，具有重要意义。

一方面，这是我国铁路技术能力和水平持续进步的结果。经过这些年的建设，我国高铁取得的成绩世人瞩目，列车的速度、技术的高度、应用的广度、里程的长度等都实现了突破。对现有高速铁路持续提速，能够有效发挥我国高速铁路建设运营积累的经验，彻底释放技术能力和现有线路的最大功用。

另一方面，这是经济社会发展的需要。京广高铁是“八纵八横”高铁网纵向主通道之一，线路纵贯北京、河北、河南、湖北、湖南、广东6省市，尤其是京武段，贯穿京津冀协同发展核心区域、中原城市群、长江中游城市群，干线地位十分重要。该区段实现常态化按时速350公里高铁运营，将进一步压缩各区域间时空距离，密切城市间联系，更好满足广大人民群众对美好旅行生活的向往。

齐慧

目前，日本和法国高铁的最快运行时速为320公里。我国多条主要线路能够保持时速350公里运行，还能够进一步展现我国铁路的实力和形象，对加快中国高铁“走出去”具有重要战略意义。

从可行性上来说，恢复350公里时速也有比较坚实的基础。京广高铁在设计、建设时是按时速350公里标准展开的，经过多年运行已积累了丰富的经验，恢复至350公里时速运营不存在技术、设备或者经验上的障碍。而且近年来京沪、成渝等高铁在实施安全标准示范线建设上的成功经验，也为京广高铁京武段常态化按时速350公里高铁运营创造了条件。

从必要性上来说，虽然我国高铁进步巨大，但日本、法国等铁路强国技术积累丰厚，仍不可小觑。为保持领先地位，我国一直在不断提升。目前列车试验时速最高达到605公里，不久前CR450动车组以单列时速435公里、相对交会时速870公里，创造了高铁动车组列车明线和隧道交会速度世界纪录。但技术的进步并不是从天而降，需要不断地尝试和积累。要想尽快将试验结果落地，需要先在350公里时速上稳定运行，为下一步积累尽可能多的经验。

京广高铁提速后，不少人期待更多的线路提速到350公里。这能否实现，还需要从多方面考虑。由于地质条件等各种原因限制，我国高铁并非都是按照时速350公里开展设计施工的。目前，4万公里高铁运营里程中，设计时速为350公里的约为1.5万公里，另外2.5万公里无法提速到时速350公里。

就算是时速350公里设计施工的线路，提速也是一个复杂的系统工程，不会一蹴而就，需要综合考虑技术条件、市场需求、运营成本、环境整治等各种因素。以京广高铁为例，运营了近10年后，线路条件、设备磨损等都发生了一些变化，提速前需要对各种变量进行全面考量，对各种设备进行完备的测试。

技术上的问题还好解决，影响提速的最重要因素还是经济性。提速带来的成本和风险提升是巨大的。以“复兴号”为例，时速从300公里提高到350公里，能耗大约增加20%至30%，其他的如设备折旧、维修费用也会相应提高。从目前按照时速350公里运营的京沪、京津、成渝等高铁来看，都是大流量、主通道，提速带来的出行效率提高、经济发展加快等收益能够覆盖成本。其他线路如果不能做到这点，也不宜盲目提速。因此，对高铁提速要有正确认识，理性期待。

业界点睛

本版编辑 祝君璧 美编 王子莹

中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司关于珠海市巨东电子科技有限公司等3户债权的处置公告

中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司(以下简称“我分公司”)拟对所持有的珠海市巨东电子科技有限公司等3户债权进行处置,特发布此公告。截至处置基准日2022年4月20日,该3户债权总金额为人民币17,715.17万元,本金人民币8,216.07万元,利息人民币9,389.10万元,垫付法律费用110.00万元,均在广东省珠海市。

序号	资产名称	资产形态	分布地区	币种	金额	行业	担保情况	当前资产状况
1	珠海市巨东电子科技有限公司	债权	珠海市	人民币	3,085,496.46	科学研究和技术服务业	质押担保:珠海市宝鑫电子科技有限公司88%股权 保证担保:潘峰、胡忠华、胡丽丽、冯良芳、胡兵兵	在营
2	珠海鸿帆有色金属化工有限公司	债权	珠海市	人民币	85,040,091.14	批发和零售业	保证担保:颜铁军、四川广元启明星铝业有限责任公司	在营
3	珠海市扬名房产百货有限公司	债权	珠海市	人民币	89,026,148.18	房地产业	抵押担保:珠海市香洲凤凰南路1088号扬名商业广场六层603-2和603-3房、珠海市香洲翠香路227号第二层、珠海市香洲翠香路227号第三层、珠海市香洲区翠香路227号扬名酒店第四和五层、珠海市香洲区翠香路227号第六层6003房、珠海市香洲翠香路227号第七层、珠海市香洲翠香路227号第八层8003房、珠海市翠香路227号扬名酒店第九层、珠海市香洲区翠香路227号1层B6铺、珠海市香洲情侣中路89号(扬名海悦)会所。保证担保:珠海市扬名房产开发有限公司、珠海经济特区洋田贸易有限公司、珠海扬名集团有限公司、珠海海波、杨师哲	在营
总计					177,151,735.78			

以上清单仅列示截至2022年4月20日的债权金额,债权实际金额以生效法律文书或相关债权合同约定标准计算为准。

特别提示:以上资产信息仅供参考,我分公司不对其承担任何法律责任。我分公司可能根据有关规定和要求对资产包内项目和处置方案作适当调整。如有调整,调整结果将按照有关规定履行告知义务。

如需了解有关本次交易资产包内每项资产的详细情况,请登录中国东方资产管理股份有限公司对外网站www.coamc.com.cn查询,或与交易联系人接洽。

本资产包的交易对象须为在中国境内注册并合法存续的法人或者其他组织或具有完全民事行为能力的自然人,并应具备财务状况良好的条件;交易对象不得为国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、金融资产管理公司工作人员、国有企业债务人管理人员、参与资产处置工作的律师、会计师、评估师等中介机构等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人;以及与非金融机构关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人;以及与非金融机构关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人。

有受让意向者请速与我分公司联系商洽,任何对本处置项目有疑问或异议者均可提出查询或异议,查询或异议的有效期限为自发布之日起15个工作日。

联系人:谈女士 联系电话:0755-82215746
电子邮箱:tanjufang@coamc.com.cn
通信地址:深圳市罗湖区建设路2016号南方证券大厦A、B座18楼
邮编:518001
对排斥、阻挠异议或征询的行为可向有关部门举报。
举报电话:010-66507825(中国东方资产管理股份有限公司纪检监察部门)
监督举报电话:0755-82215746(我分公司纪检监察部门)
监督管理部门:财政部深圳监管局 电话:0755-88318989
中国银行保险监督管理委员会深圳监管局 电话:0755-88285111
特别声明:本公告不构成一项要约。
本公告的有效期限为自发布之日起20个工作日。
中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司
2022年5月17日