

# 三箭发力 房地产迎来融资活水

## 三面财经

第三支箭 释放了一个信号 那就是要正确认识房地产行业。我国经济已经进入高质量发展阶段，房地产行业正在转变，要与高质量发展道路相匹配。

中青报 中青网见习记者 赵丽梅

11月以来，支持房地产市场融资的政策工具箱不断扩大和升级。从民营企业债券融资支持工具扩容，到发布金融16条，促房地产市场平稳发展，再到11月28日，证监会提出在支持房地产企业股权融资方面调整优化5项措施，短短20天内，房地产行业融资工具三箭齐发（即信贷、债券、股权）。

今年年初，万科集团董事长郁亮表示，房地产行业已经进入“黑铁时代”（行业需要破釜沉舟、背水一战的时代），此时距离他提出的房地产行业“白银时代”已过去8年。当下，缺钱成了大多数房企共同的痛点之一，尤其是在债务违约风险攀升的情况下，一些房企的短期和中长期兑付压力仍在持续。而年底正是众多房企完成“保交楼”任务的关键时刻，对于“久旱”的房企来说，股权融资政策的优化，无疑是一场及时雨。

在业内人士看来，三支箭“共同发力”，房地产市场迎来融资“活水”，让公

众看到国家“稳楼市、保交楼、稳民生”的决心。

### 注入“强心剂”

临近年底，不少房企“保交楼”时间紧、任务重，亟待资金支持。

中国人民大学国家发展与战略研究院城市与房地产研究中心主任、商学院教授况伟大说，证监会发布的支持房地产企业股权融资方面调整优化的5项措施，包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资等举措。本次政策优化，聚焦房地产主业、解决存量问题，强调股权融资的资金要流向国家政策支持的方向。证监会新闻发言人表示，募集资金用于存量涉房项目和支付交易对价、补充流动资金、偿还债务等，不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。引导募集资金用于政策支持的房地产业务，包括“保交楼、保民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。

在况伟大看来，第三支箭（股权融资）主要聚焦的是上市房企和涉房上市公司，它们有了更大的融资空间，更多融资机会，也有利于进一步促进“保交楼、保民生”。通过融资等方式，一些上市房地产企业可以并购重组一些中小型企业，尤其是盘活一些优质的民营中小企业，优化房地产市场的资源配置。他判断，房地产行业可能迎来一个小规模的并购浪潮。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉分析，第三支箭“有风险分散等优势，可以最大程度扩张房企融资能力。此次资本市场融资政策优化，导向非常明确，其中，重组地产上市公司、推进风险处置，或者推动“保交楼”，是为了让有债务风险的房企“软着陆”，推动行业转型，并打造新的行业运营模式；同时，也是为了保民生。

首都经济贸易大学教授、北京市房地产法学会副会长兼秘书长赵秀池也认为，房企通过股权融资，可以获得更多资金、融资成本更低、资金可使用时间也更长，这5项措施可以解决部分企业融资的“燃眉之急”。三箭齐发，为楼市注入了新的资金，也相当于打了一

针“强心剂”。

第三支箭“发出后，资本市场反响热烈。该政策发布的第二日，几十只房地产股票集体涨停。同时，多家房企也加快布局股权融资，其中不乏龙头企业。12月1日晚，万科发布公告宣布其大股东拟申请发行公司股份，配发数量不超过当前发行股份数量的20%。”

第一支箭“与第二支箭”的作用也在持续。银行持续向房地产行业“输血”，截至11月25日，多家银行宣布与房企签订战略合作协议，提供多元化的综合金融服务，并给予意向性授信额度，涉及房企已达57家，授信额度超过2.76万亿元。

### 坚持“房住不炒”

第三支箭“是时隔12年房企再融资的重新开启。对此，有人认为房地产行业迎来了“史诗级”利好；还有个别人似乎嗅到了“炒房”的机会。但实际上，这并不意味着“房住不炒”。证监会明确限制了资金的用途，规定募集资金不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。

### 提振需求信心是关键

当前，房地产市场在融资端正在逐渐回暖，但需求端的表现却并不理想。如何提振消费信心是关键。

中指研究院发布的数据显示，今年前11个月，百强房企的销售总额仅为6.73万亿元，同比下降42.1%。房地产市场调研机构克而瑞发布的数据显示，11月，全国重点30城的成交面积环比下降14%，创下半年来单月新低。

赵秀池认为，我国仍处于城镇化的中期阶段，每年有大约1300万人口进城，对房地产的需求仍然较大。随着疫情好转和房企融资政策等调控政策的松动，房地产市场下行趋势有望得到改善。

她提出，第三支箭“虽然是针对供给侧，但供给侧和需求侧是相互影响的。融资成本是房价的一个重要构成，股权融资有利于降低供给侧的融资成本，对房价稳定意义重大。她还指出，提振需求侧，还需要财税、金融等多种“组合拳”的支持。个人房贷利率、首付款应进一步下降；限购政策也应该随着人口、人才政策进行调整。

如何提振需求侧信心？况伟大表示，当前中低收入者的住房问题比较突出。下一步，住房政策还需进一步向中低收入者倾斜，并且政策发力点需瞄准居民的住房刚需。可以通过下调首付比例、降息、加大税收优惠，或者提供相关补贴等方式来提振消费。

一些城市已经在发力。今年11月，中指研究院发布的数据显示，全国已有石家庄、温州等80余地调整首套房房贷首付比例至20%，武汉、贵阳等20余地已将首套房房贷利率降至4%以下。许多城市的房贷利率和首付比例均处于历史低位。

况伟大建议，加大共有产权房和保障性租赁住房的发展，让老百姓能够买得起房、租得起房。在这方面，证监会也提出了推动保障性REITs（不动产投资信托基金）常态化发行，努力打造REITs市场的“保租房板块”。李宇嘉也表示，政策要惠及保租房，否则其意义就大打折扣了。他预测，未来REITs发行门槛、条件等方面可能会有政策创新和优化，REITs发行将全面提速。

此外，证监会也提出鼓励优质房地产企业依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行基础设施REITs。在李宇嘉看来，这是鼓励开发商转型，促进地产与实体经济协调发展。

# 索取应有度 个人信息保护须“防范先行”

与其将个人信息的使用权先授权给商家再收回，还不如在事前对提供个人信息授权的范围加以审慎考虑，或使用一次性的虚拟信息来降低影响。

实习生 王梓君 葛彤  
中青报 中青网见习记者 李若一

双12“脚步”临近，不少消费者在期待购物节促销狂欢的同时，也在担心个人信息被泄露、滥用。

工信部数据显示，2022年第三季度12321网络不良与垃圾信息举报受理中心共接到不良手机应用有效投诉3.65万件次，其中涉及信息安全问题的投诉1.83万件，占比50.1%；涉及个人信息及权限问题的投诉1.46万件，占比40.0%；涉及网络安全问题的投诉0.36万件，占比9.9%。

中国社会科学院法学研究所法治国情调研室主任、研究员吕艳滨指出，企业与用户之间存在严重不对等关系，使得网购消费者维权艰难，因此企业与有关部门应承担起更多责任，建立良性的个人信息保护体系，完善个人信息保护的认证机制应是有效方法之一。

信息遭泄露问题，报道称多家知名网购平台均有数据在网上公开叫卖，包括消费者的姓名、电话、地址、商品名称和快递单号等，有卖家自称每条个人信息0.35元，2000条起卖，如果购买量大，最低可打五折。

2021年11月1日起，《中华人民共和国个人信息保护法》（以下简称“个人信息保护法”）正式施行，已对App不当索权、非法推送商业信息、个人信息被非法泄露等侵害消费者个人信息安全的主要场景作出了相应约束。然而，相关规定在落地执行时也面临着现实困难。

据吕艳滨观察，平台与商家的消费者信息保护意识淡薄，企业方仍未建立起个人信息保护合规的机制，没有对自己收集和使用信息的范围、必要性，以及风险作出充分的评估。

### 信息换服务，索取应有度

在互联网时代，消费者授权或主动填写姓名、地址等信息来换取“送货上门”等对应服务，是较为常见的服务模式。对此，董延春很理解，但她表示，网购时不会把收货信息写得那么详细，以尽量减少个人隐私的泄露。

有些手机App收集、分析用户数据，从而掌握用户偏好。但对这类“个性化服务”，许多消费者并不买账。出于对自己隐私的担心，郭晓一般不会给购物App打开相册、录音、摄像头和定位的权限，但在使用过程中她感觉大量App都在千方百计地试图获取这些权限。比如，在填收货地的时候，明明可以直接输入填写，但软件一定要提示我定位权限没有打开，推荐我在后台设置中打开。

今年10月，工信部发布了2022年第六批关于App侵害用户权益整治“回头看”发现的问题，在38款存在问题的App中，共有23款涉及过度索取用户信息，具体包括“欺骗诱导用户提供个人信息”“违规收集个人信息”“超范围收集个人信息”“App强制、频繁、过度索取权限”4种问题。

中国消费者协会于11月1日发布的个人信息保护法普法宣传中也指出，目前侵害消费者个人信息的主要场景包括

手机App过度索取消费者个人信息。主要表现为：超过必要范围收集个人信息，如不同意App获得调取非必要信息的权限，则该App无法正常使用；超范围利用所收集的个人信息，如App通过正常范围收集个人信息，却在个人信息未脱敏的状态下超出合理范围使用；未明确告知而收集信息。

吕艳滨认为，个人信息监管强度是一个重要问题，消费者让渡的个人信息其实也是助力电商产业发展的重要资源。但（监管）过强可能会令商家活力窒息，而过弱就会使个人权益遭受损害，所以它是一个博弈的过程。他指出，我国监管部门一直在行动，完善App调用信息的技术标准。

2021年5月1日起，国家网信办、工信部、公安部等联合发布的《常见类型移动互联网应用程序必要个人信息范围规定》正式施行，明确规范App收集个人信息活动。根据规定，网上购物类App以购买商品为基本功能服务，其必要个人信息包括：注册用户手机号码、收货人姓名（名称）、地址、联系电话、支付时间、支付金额、支付渠道等支付信息。

此外，个人信息保护法第六条规定，处理个人信息应当具有明确、合理的目的，并应当与处理目的直接相关，采取对个人权益影响最小的方式。收集个人信息，应当限于实现处理目的的最小范围，不得过度收集个人信息。

从追逐利益的角度来说，收集到的用户信息越多对企业来说越有利。中国人民大学信息学院副教授游伟表示，要解决问题，首先要确定需要收集信息的最小范围，比如对于购买某些产品的行为哪些信息是必要的，而这需要从技术角度去实现用户信息与行为之间的对应关系。在这个过程中任何理解上或实施上的失误，都会导致无法实现个人信息保护法中“最小范围”的要求。

### 专家建议采取个人信息保护认证机制

整体看来，在个人信息处理和保护问题上，主动权并不主要掌握在消费者手上。吕艳滨指出，企业与消费者之间存在严重的不对等关系。移动互联网时代，后台运营由企业掌控，网购消费者作为用户，无法得知自己有哪些信息、在什么环节被对方掌握，在权益受到侵犯时举证困难、成本高昂，处于绝对的劣势。

以网购中“大数据杀熟”现象为例。北京市消费者协会于9月公布的调查报告显示，七成多受访者认为仍然存

在“大数据杀熟”现象，六成多受访者表示有过被大数据“杀熟”经历，但最终有近半（47.68%）受访者选择自认倒霉，只有极少（4.95%）受访者选择通过司法途径维权。

尽管《个人信息保护法》第十五条规定“基于个人同意处理消费者个人信息的，个人有权撤回其同意”。但在不少消费者看来，此类事后弥补、尝试追回的措施有效性难以得到保障。似乎没有用，他们已经知道了这些信息，真想用的话就已经存下了。董延春对中青报·中青网记者说。

游伟认为，与其将个人信息的使用权先授权给商家再收回，还不如在事前对提供个人信息授权的范围加以审慎考虑，或使用一次性的虚拟信息来降低影响。据游伟观察，现在能够看到一些电商平台和物流企业在积极尝试，将信息收集与使用保持在最小范围内。例如，淘宝、京东、拼多多等主流购物平台目前已相继推出隐私号码保护功能，收件人下单时的真实手机号码将被隐藏，商家、物流和消费者之间将通过系统生成的虚拟号码联系，交易完成一段时间后，该虚拟号便自动失效。

吕艳滨也指出，个人信息保护应当重在预防。我们的个人信息一旦被收集走、传递给其他人，那么实际上就已经被泄露了，即便事后采取了惩治手段，也很难再去弥补。借鉴其他国家的经验，吕艳滨提出了设立个人信息保护领域认证机构的设想。例如日本就有此类第三方机构，对企业的信息处理情况进行调查评估，同时公布名单告知消费者哪些企业已经过信息保护认证，可被信任。这些企业在办理业务时，相关部门会为其开绿灯，不过如果出现违规，受到的惩治也会比较严厉。吕艳滨表示，这样的机制可以鼓励企业更加重视保护用户个人信息，并进行相应的风险控制、员工教育。虽然目前无法直接将此类机构引入我国，但其中由专门机构负责个人信息保护合规认证的思路有助于防范工作，亦可作为参考。

11月18日，市场监管总局、国家互联网信息办公室联合发布《关于实施个人信息保护认证的公告》（以下简称“公告”），并同时公布附件《个人信息保护认证实施规则》（以下简称“规则”），鼓励个人信息处理者通过认证方式提升个人信息保护能力，要求从事个人信息保护认证工作的认证机构应当经批准后方可开展有关认证活动。有分析认为，此次公告与规则的发布，是对个人信息保护法的落实，也是引入第三方专业力量以加强个人信息保护的有益尝试。

### 图片新闻



近日，山东省青岛市即墨区纺织服装企业外贸订单充足，工人们加紧生产，供应市场。（新华社发（梁孝鹏/摄））



12月4日，在湖南省永州市道县蒲塘镇富家村，村民在蔬菜基地采摘蔬菜。（新华社发（蒋克青/摄））

本报讯（中青报·中青网记者胡春艳）在12月4日举行的2022中国上市公司治理指数发布暨学术研讨会上，南开大学讲席教授、中国公司治理研究院院长李维安表示，20年来我国上市公司治理水平总体不断提高，2022年达到新高；近10年来，民营控股上市公司实现了对国有控股上市公司的超越。

中国公司治理研究院从2003年起发布中国上市公司治理指数，该指数被誉为上市公司治理状况“晴雨表”，已连续发布20年。

2022年中国上市公司治理指数评价样本量为4679家，其中主板上市公司

## 2022年中国上市公司治理指数发布：

# 民营控股上市公司治理水平再超国有控股

3008家，创业板上市公司1085家，科创板上市公司377家，上交所上市公司82家，金融类上市公司127家。评价结果显示，2022年上市公司治理指数平均值的提高幅度为0.35；民营控股上市公司治理指数超过国有控股上市公司；科创板表现抢眼，在板块中跃升至第一；除监事会治

理维度略有下降外，股东治理维度、董事会治理维度、经理层治理维度、信息披露维度和利益相关者治理维度均有上升。

通过历经20年、累计评价样本46982家次的公司治理评价可以发现，20年来上市公司治理水平总体上不断提高，在经历了2008年金融危机引发的回调之后，

上市公司治理指数平均值逐年上升，在2022年达到新高64.40，较2003年的49.62提高了14.78。其中，近10年来，民营控股上市公司实现了对国有控股上市公司的超越，国有控股上市公司需进一步导入市场化机制、提高经济型治理水平，完善中国特色现代企业制度。

2022年，民营控股上市公司治理指数均值(64.46)再度超过国有控股上市公司(64.31)，民营控股上市公司信息披露相关性、股东治理独立性等分指数改善幅度明显高于国有控股上市公司，分别高出3.83和1.00，使民营控股上市公司治理指数在整体上超过国有控股上市公司。

分行业来看，2022年科学研究和技术服务业的公司治理指数均值位居第一，紧随其后的是金融业，制造业，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业等；而教育，农、林、牧、渔业，房地产业，综合，居民服务、修理和其他服务业等治理指数均值较低。

李维安表示，20年来我国公司治理沿着治理结构、治理机制、治理有效性的路径不断发展，公司治理整体水平显著提升，经济高质量发展离不开良好公司治理保障。课题组建议，以公司治理为主线，深化企业特别是国企的改革，持续释放公司治理制度红利，打造中国式公司治理模式。