

房地产基础性制度的改革重构

历经多年发展,我国房地产市场已经出现重大转变。为适应市场的新形势、新变化、新要求,房地产相关制度也需要发生变化。当前,我国房地产行业正在经历基础性制度的系统重构。

改革房地产基础性制度势在必行,且十分必要,因为我国房地产市场出现了两个转变。一个转变是房地产市场供求关系发生重大变化,从过去供不应求变为供需基本平衡,局部出现供给过剩。另一个转变是房地产市场进入存量时代,二手房的交易占比从2020年的27%提高到2025年的46%,今年前8个月,根据国家统计局的数据,二手房交易占比已经达到52%,而超过50%就标志着房地产进入存量时代。

我国将以项目公司制、主办银行制和现房销售制三项制度为重点,改革完善房地产基础性制度。这三项基础性制度的核心都是以项目为对象,分别对应房地产开发、融资、销售3个环节。

在房地产开发上,推行项目公司制,解决谁是项目独立的实施主体这个问题。一个房地产项目对应一家项目公司,项目公司依法行使独立法人权利,严禁企业总部违规抽挪

我国将以项目公司制、主办银行制和现房销售制三项制度为重点,改革

完善房地产基础性制度。三项制度使得房地产企业的转型思路更加清晰,将

从高杠杆高周转的开发商,转向更加精细化的,以产品立业、信用立身的“好

房子”供给者。

项目公司资金,这样一来,房地产项目运行就更加规范安全。

在房地产融资上,推行主办银行制,解决谁来提供项目融资的问题。一个项目确定一家银行或者银团作为其主办银行,项目开发、建设、销售的资金要全部存入主办银行,由主办银行提供项目融资服务,满足项目合理融资需求。项目公司和主办银行实行双向选择,银行在自主研判项目条件的基础之上选择项目公司,而项目公司则根据融资服务需求来选择主办银行,形成主办银行和项目公司二者利益共享、风险共担机制。

在商品房销售上,推行现房销售制,落

实“一手交钱一手交房”的交易模式,实现“所见即所得”,从根本上防范交付风险。近年来,采用现房销售的商品房销售面积一直保持正增长,占整个新房销售面积比重逐年提高。现房销售已是大势所趋。新项目将优先选择现房销售,同时统筹用好针对项目的土地、金融、税收等支持性政策,实行预售的要完善预售资金监管,切实保障购房人的合法权益。

三项制度的目标均指向防范房地产发展风险,促进行业健康发展,更好维护购房人合法权益。

项目公司制实现风险隔离,一个项目的经营问题不再传导至整个企业乃至整

个行业;主办银行制让融资与项目一一对应,项目的合理融资需求将被更好满足;有力有序推行现房销售,“一手交钱一手交房”,从根本上防范交付风险,解除人们买到“烂尾楼”的担忧,并能引导房地产开发企业按照安全舒适绿色智慧的“好房子”标准进行项目建设,满足人民群众高品质住房需求。

三项制度使得房地产企业的转型思路更加清晰,将从高杠杆高周转的开发商,转向更加精细化的,以产品立业、信用立身的“好房子”供给者。

可以预见,三项制度将引领我国房地产行业走向平稳健康高质量发展轨道。



□ 本报记者 潘卓然 黄鑫

产业聚焦

创新驱动生物医药走出“跟风仿创”

“十五五”时期是制造强国和健康中国建设的关键时期,也是医药产业创新驱动转型、全球影响力提升的重要机遇期。日前,工业和信息化部等10部门联合发布实施《医药工业发展“十五五”规划》(以下简称《规划》),提出到2030年,生物医药研发应用稳居世界前列,创新驱动效能充分释放,重点领域关键核心技术实现系统性突破。

专家认为,《规划》将激发医药工业创新核心动力,构筑韧性安全根基,深化数智融合赋能,引领精准诊疗范式,推进效率变革提升,增强价值创造能力,提高普惠可及水平,拓展开放互利合作,为全方位满足全生命周期健康需求、全面推进健康中国建设构筑强大物质技术基础。

提升创新能力

我国医药工业研发应用走在世界前列。《“十四五”医药工业发展规划》实施以来,规模以上医药工业增加值年均增长4.1%,共有230款创新药和292款创新医疗器械上市应用,在研新药数量跃居全球第二位。2025年国家药品监督管理局批准创新药76个,获批数量居于全球前列;2025年底我国医药企业临床阶段在研管线数量占全球33.7%,管线数量规模居全球首位。

“也要清醒看到,原始创新仍存在明显短板,全新靶点、全新作用机制的全球首创新药(FIC)供给偏少,多数项目仍以跟随式改良创新为主,管线同质化明显。”国务院发展研究中心产业经济研究部副部长李燕表示,要加快构建以原创为导向的全链条支持体系。

一方面,围绕重大疾病发病机制、原创新靶点发现、新型药物平台技术、重大疾病前沿治疗手段等加大长期稳定支持。另一方面,支持高水平医院牵头组建产学研协同创新联合体,并支持药企与高校院所共建联合实验室和概念验证中心,打通原创成果转化的“最初一公里”。特别是针对原创回报不足、部分企业跟风仿创的问题,要强化原创激励,对全球首创药物给予注册、生产、定价、报销、进院全链条正向激励,让原创者获得与临床价值匹配的回报。

江苏恒瑞医药集团有限公司总经理戴洪斌认为,龙头企业应主动承担国家重大科技任务,积极牵头或深度参与重点专项攻关任务,把临床未满足需求作为科研攻关的出发点,围绕肿瘤、神经退行性疾病、心血管、罕见病等重大领域,布局源头创新,产出更多拥有自主知识产权、惠及广大患者的新药、好药。

《规划》提出,到2030年,规模以上医药工业企业营业收入超过3.5万亿元、首创新药(FIC)占全球比例达到25%以上,创新药上市数量位居世界前列,创新医疗器械上市数量达到200个以上、创新药产业规模增速年均达到20%以上、千亿级医药产业园区数量达到20个等。

李燕表示,未来5年,全球生物医药技术范式加速变革、跨国药企自研管线承压、对外创新合作需求持续上升,国内多层次医疗保障体系逐步完善,叠加本土创新研发能力稳步提升,为产业发展带来历史性机遇。要牢牢把握战略窗口期,依托国人健康需求持续升级,推动产业高质量发展新动能加速释放。



数智赋能升级

从研发端的AI药物发现到生产端的智能制造,再到准入端的大数据决策,数智技术正在重塑医药产业各个环节。

研发环节运用人工智能辅助靶点筛选与抗体设计,将候选分子发现周期缩短近40%;生产环节建成数字化智能车间,实现生产过程实时监控、质量全程追溯与自动化控制;准入环节通过大数据分析各地医保政策与患者人群特征,精准制定准入策略。目前,康方生物已在全产业链完成数智化升级布局。“数智化是医药工业全产业链升级的核心抓手。”康方生物科技有限公司创始人、董事长夏瑜说。《规划》提出“全产业链数智赋能成效显著”,顺应了数字技术与生物医药深度融合的趋势。

当前,人工智能技术正在重塑新药研发范式,AI赋能药物研发已成为全球生物医药创新的重要赛道。国内龙头企业也在抢抓技术变革机遇,主动拥抱AI。戴洪斌介绍,恒瑞医药搭建了“恒瑞一灵枢”平台,在分子设计与筛选、临床前研究、临床试验、药学开发等全方位投入,以AI技术助力药物研发全链条提质增效。

“随着生命科学与人工智能加速融合,疾病机制、药物靶点和诊疗路径的发现速度正在被系统性重塑。”华大集团首席执行官尹烨说,基因组、转录组、蛋白质组、代谢组及时空组学等多维生命数据,正成为生命科学研究的“新基建”。谁能及时、自主可控地获取和利用这些高质量生命数据,谁就能在原创研究和药物研发上占据先机。工具的自主可控,直接关系到产业链供应链韧性,关系到能否持续获得高质量数据、开展原创研究。未来要以自主工具夯实数据底座,把握医药创新主动权。

《规划》提出,持续提质增效赋能,树立数智转型新标杆。深化人工智能赋能升级,推动数智化转型,加快绿色化提升。

中国医疗器械行业协会会长江德元说,

当前,人工智能、生命科学、新型能源、前沿新材料等领域的突破,正深刻影响医疗器械产业变革,AI医学影像、辅助诊断等手段加速进入临床。“十五五”时期,要推动人工智能赋能全产业链,促进AI在研发、制造、诊疗、服务各环节的深度应用,推进医疗领域国家人工智能应用中试基地建设,为AI医学影像、辅助诊疗等场景提供转化平台。

筑牢产业根基

“十四五”时期以来,我国医药工业产业链韧性和安全水平大幅提升,一批高端药用辅料、试剂耗材、医疗器械原材料及核心零部件实现突破。《规划》提出,着力强基础扬优势,构建韧性安全新体系。夯实产业基础,巩固竞争优势,培育发展新动能。

“医药工业直接承担药品和医疗器械供给功能,产业基础的厚度与产业链的韧性,最终会转化为群众的用药体验。”北京未来医药产业链研究院理事长王学恭说,当前,人们对“用得上、用得起、用得好”的高品质产品需求更加迫切,普惠可及更是成为硬约束。要持续夯实产业基础、提升产业链韧性,在保障质量的前提下,以先进制造提升效率、规模生产摊薄成本,以辅料、设备、试剂等关键环节国产化降低采购成本,直接压低产品制造成本,带动药品和医疗器械价格下降,更好实现“普惠可及”目标。

李燕认为,提升产业链供应链保障能力,既是守住药品供给安全底线、保障临床救治用药稳定的现实需要,也是打通创新全链条,降低创新企业产业化门槛,实现医药产业高质量发展的内在要求。目前我国生物医药产业链还存在一些关键薄弱环节,药品检验检测高端仪器、高端生物材料等上游关键环节对外依存度较高,抬升了创新研发成本。

针对产业链短板弱项,王学恭建议,围绕产业链关键薄弱环节实施精准攻坚,构建自主可控、安全稳定、高效畅通的医药供应链体

《医药工业发展“十五五”规划》提出

到2030年
规模以上医药工业企业营业收入
超过3.5万亿元
首创新药(FIC)占全球比例达到
25%以上

系;聚焦高端药用辅料和包装材料、医用高端原材料、生物药专用耗材等配套领域,加快关键技术攻关与国产化替代;集力量突破高端制药装备、分析检测仪器、医用微纳加工设备以及医药专用设计、质控、监管类工业软件等核心装备系统瓶颈;健全产业链供应链风险监测、预警、处置机制,依托专业化中试平台、产业公共服务载体,加速短板技术迭代、成果转化与规模化应用,全面提升产业链抗风险能力。

“保障产业链供应链安全可控,不等于构建完全本土化闭环,自立自强与开放合作可以有机统一。”在李燕看来,在推动本土企业补齐产业链关键环节短板的同时,要充分发挥在华外资医药企业作用,持续吸引优质外资项目落地,深化供应链协同合作。依托外资企业先进工艺、质量管控体系与全球产业网络,带动国内配套企业对标国际标准,补齐高端制造、国际质量验证等短板。

回款难问题是中小企业的“心头大事”。治理中小企业回款难问题事关中小企业健康发展、事关市场竞争环境优化、事关国民经济畅通循环。近日,国务院办公厅印发了《关于加强中小企业回款难问题治理有关工作的通知》(以下简称《通知》)。《通知》坚持问题导向,针对造成中小企业回款难的堵点难点问题,以健全行业账款支付规则为基础、以加强大型企业支付行为监管为重点、以规范管理非现金支付工具为支撑、以强化资金传导效能和融资支持为保障,综合施策、协同发力,提出了4个方面10条具体措施。

推动行业内企业及时支付账款、保障企业资金链畅通,是提升产业链供应链韧性和安全水平、提升行业治理体系和治理能力现代化水平的应有之义。《通知》提出,健全行业账款支付规则要求,分行业明确合理账期,明确付款四项关键要素,并引导大型企业将最长付款期限限制在60日以内。

对此,工业和信息化部副部长柯吉欣表示,当前,多数行业暂未出台专门的结算支付规则,部分大型企业利用这一“漏洞”,滥用市场竞争优势地位,通过模糊账期起算节点、拖延验收或结算、滥用商业汇票和应收账款电子凭证等相关手段故意拉长上下游中小企业账期,造成中小企业回款难。

“《通知》提出,相关行业主管部门要制定完善本行业结算支付规定,并明确账期起算节点、账款支付方式及流程、货物和服务检验验收(或工程竣工结算)标准及期限、最长付款期限等相关关键内容。”柯吉欣分析,这四项要素指向明确、对症下药,通过规范“付款四项关键要素”并推动纳入合同示范文本,填补当前各行业结算支付管理存在的“空白点”,既为大型企业及时支付账款划定明确边界,也让中小企业对什么时候能够拿到回款、以什么方式拿到回款做到心中有数。通过持续推进制度建设,健全长效机制,逐步实现从根本上治理中小企业回款难这一问题。

《通知》积极引导大型企业将对中小企业的最长付款期限压减至60日内。柯吉欣认为,龙头企业及时支付账款的行为将对整条产业链、整个行业内的企业起到示范引领作用。《通知》要求相关行业主管部门发布及时支付倡议,引导本行业龙头企业率先发布并践行“60日付现承诺”,鼓励龙头企业自货物、工程、服务交付之日起60日内,以现金支付方式向中小企业付款,这里的现金支付也包括银行转账等即时到账支付方式。通过引导龙头企业先行一步、带头表率,带动整个行业形成及时支付的良好生态。

《通知》提到,要重点关注应付账款规模大且现金类资产充裕的大型企业。中国人民银行金融市场司司长曹媛媛介绍,部分大型企业为了节省财务成本、获得竞争优势,利用自身的产业优势地位,对供应商拖延付款,不仅损害了中小企业供应商的利益,宏观上也加剧了“内卷式”竞争和供需失衡。从公开的财务数据看,部分大型企业应付类账款规模比较大,但同时现金类资产非常充裕,说明它们有能力及时付款,但却没有付款。

人民银行密切关注大型企业拖欠账款对宏观经济、产业生态以及中小企业经营等带来的负面影响,积极做好普惠金融工作,缓解中小企业的流动性压力。截至2026年6月末,普惠小微贷款余额达到38.5万亿元,2020年以来,年均增速近20%。

曹媛媛介绍,人民银行将积极配合相关部门强化治理大型企业账款问题。对于在银行间市场发行债券的企业,强化应付账款信息披露,持续支持企业通过贷款、发行债券置换应付账款。对那些压降账款以及账期非常明显的企业,将在债券发行等方面给予融资便利。同时,进一步加大对中小企业的融资支持力度,开展金融支持民营和普惠小微企业发展专项行动,引导民营和普惠小微企业贷款规模合理增长、贷款质量稳步提升、贷款利率和优质客户规模保持基本稳定,进一步提高普惠金融的服务质效。

国务院国资委财务监管与运行评价局负责人裴仁俭表示,将推动央企从带头不违约拖欠、带头少开票多付现、带头打破不合理的行规和惯例3个方面行动,努力对中小企业“应付尽付、应付快付”。

本版编辑 吉亚娇 美编 高妍

