

推进投资于物与投资于人紧密结合路径研究

□ 朱骏峰

一、理论辨析:从对立到统一

要推进“投资于物”与“投资于人”的紧密结合,首先厘清其理论渊源与核心内涵,超越将二者简单割裂甚至对立的认识误区。

“投资于物”,传统上主要指对物质资本的形成与积累,其理论支撑可追溯至古典经济增长理论中对资本积累的强调与重视。这类投资直接扩大生产能力,改善经济运行的物质基础,其效果直观,易于测量。

“投资于人”,则是对人力资本进行投入和积累,人力资本理论揭示,人的知识、技能、健康和价值观念同样是关键的生产要素,其回报率可能远超物质资本。投资于人不仅提升个体劳动生产率,更通过知识溢出、创新激发和社会凝聚力增强,产生广泛的正外部性。

现代经济增长理论深刻阐明,长期经济增长的根本源泉在于科技创新,而创新源于人的智慧与实践。物质资本若没有与之匹配的高质量人力资本来使用,其边际效益将递减至增长停滞的困境。反之,高水平的人力资本若缺乏先进的物质平台和研发设施作为实践与创新的载体,其潜力也难以充分释放,可能产生“知识闲置”或“智力外流”。“投资于物”与“投资于人”并非此消彼长的零和关系,而是相辅相成、互为因果的辩证统一。

二、现实审视:分离之弊

审视我国发展现状,“投资于物”与“投资于人”两大领域均取得瞩目成就:基础设施日臻完善,制造业体系完整高效;教育规模持续扩大,人力资本不断积累。取得发展成效的同时,实践也暴露出问题:部分物质

资本投资盲目、重复、过剩;而人力资本投资则量质不平衡,产需不匹配。二者在战略规划、政策协同与实施效果上,尚未完全形成相互增益、深度融合的有机整体。

(一)从外部现象看,“人”“物”投资适配度不高

投资结构偏差导致“人”“物”投资适配度有待优化,影响资源配置效率充分发挥。

1.物质资本投资与人力支撑脱节。部分先进工业园区或数字基础设施缺乏专业技术人才、运营管理人才和具备数字素养的劳动力,导致设施利用率低下,预期效益难以实现。大量科研仪器设备缺乏顶尖研究团队或熟练实验技术人才而产生成果低下。

2.人力资本投资与产业发展脱节。高等教育规模扩张迅速,但部分学科专业设置与快速演进的产业技术前沿存在脱节,毕业生技能与市场需求错配,“就业难”与“招工难”并存。职业教育、继续教育体系虽不断加强,但其社会认同度、与产业结合的深度以及培养高端技能人才的能力仍有提升空间。创新链条上,应用研究投入增长显著,但基础研究缺乏稳定持续投入。人力资源的“供给侧”与物质生产和技术创新的“需求侧”未能高效耦合,人力资本投资的回报未能最大化。

(二)从内在机制看,“人”“物”投资协同度不高

协同机制是制约物人紧密结合的内在因素,多元主体联动不足,融合动力有待增强。

1.从投资相关主体层面看:政企对接中,物质资本与人力资本投资政策“碎片化”,缺乏统筹衔接,无法形成体系合力。如涉及企业技术改造投资等相关惠企政策分散;区域发

展中部门单独规划与人才引进政策未能整合。校企合作缺乏长期利益绑定机制。企业出于成本控制和保密考虑,不愿将核心设备、技术投入人才培养;院校缺乏产业一线师资和实践场景,合作多停留在订单培养、实习基地共建等浅层面,未形成深度融合格局。

2.从投资相关区域层面看:区域协同整合机制尚未健全,优质物质资源与人力资源多集中在中心城市,难以向周边辐射,导致区域间物人结合水平差距有所扩大,影响区域发展协调性。城乡之间投资配比未能充分考虑人口城乡间流动带来的远期影响,缺乏精准判断带来投资的粗放,造成城乡人物投资的不匹配。

三、路径探索:多维融合

推进“投资于物”与“投资于人”的紧密结合,是一项系统工程,需要多维度协同发力,促进二者深度融合。

(一)战略:制度规划

1.强化制度设计与战略协同,树立系统投资观。在国家及各地中长期发展规划、区域重大战略、产业政策制定中,将物质资本投资与人力资本投资通盘考虑、一体设计。例如,规划建设重大科技基础设施、新兴产业基地时,同步甚至超前规划相关领域的人才培养、引进和储备方案;在部署教育、健康投资时,充分考虑其对未来产业形态、消费结构和创新能力的支撑作用。建立跨部门协调机制,确保涉及“物”与“人”的投资政策相互衔接、目标一致。

2.完善激励相容的制度环境,激发结合投资的积极性。健全知识产权保护制度,保障人才创新收益。完善技术入股、股权期权等激励机制,使人力资本价值得到充分认可和回报。优化财税金融政策,对企业在员

工培训、研发团队建设等方面的投入给予更多倾斜。营造尊重知识、尊重人才、尊重创造的社会文化氛围,增强各类人才的归属感和成就感。

(二)战术:重点任务

1.深化教育供给侧结构性改革,紧密对接产业需求与技术前沿。推动高等教育和职业教育优化布局,调整学科专业结构,建立基于产业发展大数据和人才需求预测的动态调整机制。大力促进产教融合、校企合作,让企业深度参与人才培养全过程。加强教育和数字技能普及,重视培养工匠精神、创新思维和跨学科解决复杂问题的能力,为先进制造业和现代服务业输送匹配度高、适应性强的人力资源。

2.围绕创新全链条,优化“物”与“人”的配置组合。在基础研究领域,在持续投入大科学装置等“重器”的同时,要更加注重对优秀科学家团队的长周期、稳定支持,营造鼓励探索、宽容失败的科研环境。在应用研究和成果转化环节,加强中试平台、共性技术研发平台建设,并配套激励科技人员创新创业的政策,打通从“实验室”到“生产线”的通道。在企业层面,鼓励企业加大研发投入,成为技术创新决策、研发投入、科研组织和成果转化的主体。

3.以新型基础设施为纽带,赋能人的全面发展与能力跃升。以5G、人工智能、大数据中心等“新基建”为代表,新一代信息基础设施本身就是“物”与“智”的融合。要充分利用这些设施,发展在线教培、智慧医疗等,突破时空限制,促进优质教育、医疗等资源普惠共享,提升全民健康素养和数字技能,缩小不同群体的人力资本差距,也为劳动者提供灵活就业、协同创新的新平台。

(作者单位:中共宣城市委党校)

商品房买卖合同备案撤销的法律风险探析

□ 瞿俊

解除;二是单方解除,其又可进一步划分为约定解除权与法定解除权,而法定解除权则包含一般法定解除权与特别法定解除权。

首先探讨双方解除。依据《中华人民共和国民法典》第562条规定:“即双方当事人协商一致,可以解除合同”。实践中,例如商品房买卖合同签订后,买受人因家庭突发变故、资金需求等自身原因向房地产开发企业提出解除合同,如获开发企业同意,即构成双方协议解除。

其次考察单方解除中的约定解除权。《中华人民共和国民法典》第562条规定:“当事人可以约定一方解除合同的事由。解除合同的事由发生时,解除权人可以解除合同”。此条款意指当事人可在合同中预先设定特定条件,赋予一方在条件达成时单方解除合同的权力。在商品房买卖合同中,此类约定常见于以下条款:如买受人逾期支付房款达到约定期限,出卖人有权解除合同;或出卖人逾期交付房屋超出约定期限,买受人有权解除合同。

再次分析法定解除权。《中华人民共和国民法典》第563条规定,有下列情形之一,当事人可以解除合同:(一)因不可抗力致使不能实现合同目的;(二)在履行期限届满前,当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务;(三)当事人一方迟延履行主要债务,经催告后在合理期限内仍未履行;(四)当事人一方迟延履行或者其他违约行为致使不能实现合同目的;(五)法律规定的其他情形。这是指当事人基于法律规定而享有解除权的情形。

法定解除权可进一步区分为一般法定解除权与特别法定解除权。

一般法定解除权主要包括以下四种情形。

1.不可抗力:指因不可抗力事件导致合同根本目的无法实现。例如,因疫情防控等公共卫生事件导致房屋延期交付。

2.预期违约:在合同履行期限届满之前,一方当事人明确表示或以行为表明将不履行主要债务。例如,房地产开发企业因资金链断裂导致项目停工,无法按期交房。

3.迟延履行:一方迟延履行主要债务,经对方催告后在合理期限内仍未履行。例如,买受人逾期偿还银行贷款达到合同约

定条件,经银行催告后仍不履行,导致银行依据担保条款扣划开发商款项。

4.根本违约:一方迟延履行债务或存在其他违约行为,致使合同根本目的无法实现。此类违约行为可表现为迟延履行,亦可能表现为违反从给付义务而导致合同目的落空。实践中,根本违约情形可能较为复杂,例如买受人因对合同条款理解存在偏差,误认为对方违约而主张解除合同(如误以为未完成网签签字则合同未生效)。此类争议往往需依据合同约定,由人民法院或仲裁机构最终认定。

至于特别法定解除权,因其法律特性通常不适用于商品房买卖合同的一般情境,故在此不予展开论述。

二、商品房买卖合同解除的效力

商品房买卖合同作为合同的一种类型,其合同解除权的行使遵循一般合同的相关规则。合同解除权的行使方式主要包括以下两种。

(一)通知解除

依据《中华人民共和国民法典》第五百六十五条规定:“当事人一方依法主张解除合同的,应当通知对方。”在法定解除情形下,解除权人无需征得对方同意,仅需向对方发出解除通知,合同自该通知到达对方时解除。实践中,此类情形常见于买受人未按合同约定按期支付剩余房款或办理抵押贷款,经催告后在合理期限内仍未履行,出卖人据此行使解除权。

(二)直接通过诉讼或仲裁方式解除

《中华人民共和国民法典》第五百六十五条规定:“当事人一方未通知对方,直接以提起诉讼或者申请仲裁的方式依法主张解除合同,人民法院或者仲裁机构确认该主张的,合同自起诉状副本或者仲裁申请书副本送达对方时解除。”在此种方式下,解除权人可不先行通知,而直接向人民法院提起诉讼或向仲裁机构申请仲裁。若对方对解除行为有异议,任何一方均可请求人民法院或仲裁机构确认解除行为的效力。经司法或仲裁确认后,合同解除的效力溯及至起诉状副本或仲裁申请书副本送达对方之时。

此外,合同解除权的行使期限亦须

予以重视。《中华人民共和国民法典》第五百六十四条规定:“法律规定或者当事人约定解除权行使期限,期限届满当事人不行使的,该权利消灭。法律没有规定或者当事人没有约定解除权行使期限,自解除权知道或者应当知道解除事由之日起一年内不行使,或者经对方催告后在合理期限内不行使的,该权利消灭。”实践中,当事人应注意在法定或约定的期限内及时行使权利,避免因逾期而丧失解除权。

三、商品房买卖合同撤销备案的相关法律后果

鉴于商品房销售多以预售形式进行,为保障购房者权益,《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条规定:“商品房预售人应当按照国家有关规定将预售合同报县级以上人民政府房产管理部门和土地管理部门登记备案。”因此,商品房买卖合同解除后,买卖双方须共同前往房地产主管部门办理合同备案撤销手续。备案撤销完成后,该房屋权属状态方重新归于出卖人名下。此属狭义上的合同备案撤销。

在实际操作中,商品房合同备案撤销亦常见于某些合同主体或标的变更情形,此可视为广义上的合同备案撤销行为。例如:直系亲属间变更,如父母将房屋买受人变更为子女;夫妻之间办理更名;买受人要求调换所购房屋等。

此类情形需先行撤销原合同备案,再重新签订买卖合同。需特别注意,此类备案撤销行为并非合同解除,而属于合同变更范畴。在此过程中,首先应当注意合同变更的最终落实,应跟踪监督变更后的合同是否最终与目标购房人签订,避免流程中断或偏离。其次应当注意楼盘涉诉与查封风险,若楼盘存在债务纠纷,可能在备案撤销后、新合同签订前被法院查封。一旦房屋被查封,后续追回权益将耗费大量时间与资源。

综上,办理合同备案撤销时,除遵循法定程序外,亦应审慎评估相关法律与实务风险,确保交易安全。

四、商品房买卖合同撤销的法律风险

在深入探讨商品房买卖合同的特点及

相关合同解除法律问题的基础上,我们进一步分析商品房合同撤销后可能涉及的法律风险。实践中,相关风险主要可归纳为以下三类。

(一)违约责任风险

商品房买卖合同的解除,不仅意味着合同关系终止,违约方往往还需承担相应的违约责任。例如,依据《商品房买卖合同》格式条款中第七条约定,若买受人逾期付款超过30日,出卖人有权解除合同,且买受人需按累计应付款的百分之五向出卖人支付违约金。此类违约责任条款在合同解除时可能被激活,当事人须依法或依约承担相应经济责任。

(二)恢复原状及程序执行风险

合同解除后,双方需共同至房地产主管部门办理合同备案撤销手续,以实现法律状态的恢复。实践中存在买受人未依约办理抵押贷款等手续,甚至失联的情形,导致开发商因合同未能及时解除而面临保证金被扣等损失。在此情况下,开发企业往往需通过司法程序提起诉讼,申请强制执行以实现备案撤销,其间可能伴随时间拖延、执行困难等风险。

(三)后续交易与合规风险

商品房合同备案撤销后,房屋重新进入市场通常可通过企业自行销售或转为存量房交易两种途径。对企业而言,自行销售更为便捷高效。设立两种销售方式的目的在于抑制非法炒房行为,保障税收征收,维护市场秩序,保护真实退房人的合法权益。若撤销备案后未能及时、合规地完成再交易流程,可能面临房源被锁定、再销售受阻等风险,影响资金回笼与经营安排。

综上,本文从法律角度梳理了商品房买卖合同的解除机制、相关法律风险与效力问题,以及合同备案撤销的法律后果,并进一步延伸到对合同撤销潜在风险的探讨。正所谓“他山之石,可以攻玉”,唯有充分识别并理解相关法律风险,才能更好地采取防范措施,从而在维护合同双方当事人合法权益的同时,促进房地产市场的健康稳定发展。

(作者单位:合肥市房屋交易管理中心)

当前,世界百年未有之大变局交织新一轮科技革命与产业变革深入发展,全球竞争格局加速重塑,优化资源配置以驱动经济社会高质量发展,成为关乎国家前途命运的核心议题。2023年5月,党的二十届中央财经委员会第一次会议中首次明确提出“把‘投资于物’同‘投资于人’紧密结合起来”。2025年10月,党的二十届四中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》再次强调“投资于物和投资于人紧密结合”。伴随人口结构转折性变化以及全球资本流动日趋激烈,深刻认识“物”与“人”两种投资的内在统一性,着力推进其紧密结合成为构筑国家长期竞争优势、实现高质量发展的必然要求与战略路径。

合同解除是指在合同关系成立后,具备约定或法定解除条件时,当事人基于单方或双方的意思表示,使合同关系自始或向将来归于消灭的行为。众所周知,购买商品需签订商品房买卖合同。然而实践中可能出现各种复杂情形,例如买受人因故需要解除合同,或房地产开发企业因自身原因导致合同无法继续履行。就商品房买卖合同而言,解除合同除具备一般合同解除的法律特征外,还需前往房地产主管部门办理商品房网签备案的撤销手续。房屋作为对每个人均具有重要意义的不动产,其买卖合同的解除在实践中亦属常见现象。那么,商品房买卖合同解除可能涉及哪些法律风险?本文将对此进行探讨。

一、从法律层面浅析商品房买卖合同解除

《中华人民共和国民法典》第464条规定:“合同是民事主体之间设立、变更、终止民事法律关系的协议。依法成立的合同受法律保护。”公众普遍知晓订立合同应当合法,而解除合同同样须遵循法律规定。那么,合法性具体体现在哪些方面呢?

商品房买卖合同作为合同的一种类型,要实现解除行为于法有据,首先需明确合同解除的法定条件。合同解除主要包括以下两类情形:一是双方解除,即协议