

# 构建房地产发展新模式 推动房地产高质量发展

## ——访住房城乡建设部党组书记、部长倪虹

■ 王优玲

今年以来,房地产市场备受关注。从部门到地方,“认房不认贷”,降低首付比例、降低按揭贷款利率……一系列房地产调整优化措施接连出台。这些政策的效果如何?怎样研判房地产市场?如何重构房地产发展新模式?住房城乡建设部党组书记、部长倪虹回答了记者提问。

### 因城施策促房地产市场平稳健康发展

问:房地产市场备受关注,如何研判我国的房地产市场形势?

答:研判市场,重要的是尊重规律、看大势。7月24日中央政治局会议指出,“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”。这是立足我国经济社会发展阶段和房地产自身发展规律作出的重大判断。要认识当前的房地产形势,首先要把握住这个重大变化。

从供给看,整体上,“有没有”的问题基本得到解决,但结构性不足问题仍然存在。从需求看,人民群众对住房的品质有了更高的要求,希望住上更好的房子、获得更好的服务。

分析市场,主要看供需关系,也就是交易量、价格和结构。现在是信息化的时代,需要用信息化手段研究分析市场的变化。这几年,住房城乡建设部一直致力于打造全国的数字住房信息系统,它与全国所有城市联网,能够实



时显示房屋网签备案的数据,可以了解每个城市、每天的交易情况。

今年的房地产市场,总的看是前高、中低、后稳。从数据看,“认房不认贷”“降低首付比例和利率”等政策措施起到了积极的效果。1到10月份,一手房交易量虽然下降,但二手房是上升的,一、二手房合起来实现同比正增长。另外,保交楼工作的扎实推进,带动了全国房屋竣工面积同比增长近20%,也反映出各地政府帮助企业纾困是有效果的。

“十家锅灶九家不同”。房地产是不动产,

房地产市场有其特殊性。它是以城市为单元的市场,区域特征很明显,各个城市的交易量和价格有很大差异。关于房地产调控,我们强调因城施策、精准施策、一城一策,就是这个道理。我们将会同有关部门,指导地方认真真落实好中央作出的一系列重大部署,努力满足人民群众的住房需求,促进房地产市场平稳健康和高质量发展。

### “房住不炒”构建房地产发展新模式

问:关于构建房地产发展新模式,具体有哪些考虑?

答:党中央提出,构建房地产发展新模式。这是破解房地产发展难题、促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。过去在解决“有没有”时期追求速度和数量的发展模式,已不适应现在解决“好不好”问题、高质量发展阶段的新要求,亟需构建新的发展模式。

——在理念上,要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,以满足刚性和改善性住房需求为重点,努力让人民群众住上好房子。好房子好在哪儿?就是要绿色、低碳、智能、安全,让群众住得健康,用得便捷,成本又低,又放心安心。

——在体制机制上,一个是,建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制,从要素资源科学配置入手,以人定房,以房定地、以房定钱,防止市场大起大落;再一个是,建立房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制,包括改革开发方式、融资方式、销售方式,建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度。

——在抓落实上,要实施好规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。同时,还要落实中央金融工作会议精神,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,促进金融与房地产良性循环。

新模式下,房地产企业要有清醒的认识,现在要拼的是高质量、新科技、好服务,谁能为群众建设好房子,谁能为群众提供好服务,谁就会有市场、谁就会有发展。

### 房地产市场未来持续发展仍有坚实支撑

问:“三大工程”建设是党中央作出的重大战略部署,“三大工程”的基本要求是什么?

答:近日召开的中央金融工作会议提出,加快保障性住房等“三大工程”建设。这是中央作出的重大决策部署,是根据房地产市场新形势推出的重要举措。目前,有关工作已经启动。

——规划建设保障性住房,是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。这次改革的重点是拓展了配售型保障性住房的新路子,最终是实现政府保障基本需求、市场满足多层次住房需求,建立租购并举的住房制度。要求是,城市党委、政府担负起主体责任,解决好群众的住房问题,尤其是新市民、青年人的住房问题,让他们放开手脚为美好生活去奋斗。青年人有希望,城市才能有未来。

——城中村改造,是解决群众急难愁盼问题的重大民生工程,重点是,消除安全风险隐患,改善居住环境,促进产业转型升级,推动城市高质量发展。

——“平急两用”公共基础设施建设,是统筹发展与安全、提高城市韧性的重大举措,关键是,平时用得着、急时用得上。

当前,我国房地产市场正处在转型期,虽然遇到了一些困难,但未来的持续发展仍然有坚实的支撑。随着中央各项决策部署的持续落实,随着房地产发展新模式的逐步建立,一定能够推动房地产转型升级、实现高质量发展,让人民群众住上更好的房子。 (据新华社)

## 陕西氢能董事长黄晔：推动陕西氢能产业走在全国前列

“作为全国首个省级氢能运营平台企业,我们统筹陕西省政策、资本、市场、人才、技术资源,抢抓氢能产业发展战略机遇,聚焦氢制备、氢装备、氢应用、氢科技、氢金融等产业板块,规划为先、谋定而动,先行启动建设国家绿氢示范基地、制氢示范园区和装备制造示范园区等重点项目。”近日,就如何用各种创新举措引领氢能产业新赛道等话题,陕西氢能产业发展有限公司(以下简称“陕西氢能”)党委书记、董事长黄晔表达了自己的看法。

黄晔表示,今后,陕西氢能将深入践行“四个革命、一个合作”的能源安全战略,主动拿出让政府满意、市场认可的方案,为陕西省打通氢能产业链、构建氢能社会、实现绿色低碳发展作出积极贡献。

### 创新模式,协调产业链上下游企业

“公司正式成立之前,我们筹备了一年多,对全国相关的企业进行了系统的调查和研究,最后提出公司要有别于其他主体。”黄晔说,“以资本为纽带、以科技为支撑,这样的企业才能够为社会持续提供有价值的服务。”

在此背景下,陕西省国资委同榆林市政府组织央、省、市三级国企,组建了氢能产业平台——陕西氢能产业发展有限公司,并于2022年12月31日挂牌运行。如今,陕西氢能发挥统领陕西省氢能产业发展作用,统筹陕西省氢能供应、产业基础和市场空间整体布局,整合氢产业各类资源,科学有序开展氢能技术创新和应用示范,构建协同发展的氢能产业发展局面。

“我们把社会资源统筹起来,既不扰乱市场,也不给政府添负担,创新性地采取‘合伙企业+平台公司’的企业架构,把股东变成合伙人,把决策权交给平台公司,以新体制探索新路径。”

另外,在管理模式上,陕西氢能采用“双GP+双合伙”管理体制,最大程度赋予管理层重大事项决策权,保障企业市场化高效运行。“这样的话,公司不仅有了政策保障,更重要的是能够很好地贯彻省委、省政府战略部署,明确‘政府引导、市场化运作’的方向。”

### 平台发力,引导产业链可持续发展

平台已搭好,只等项目来。“目前,我们主要聚焦‘工业用绿氢’和‘交通领域’两条产业链。”黄晔介绍。



其中,工业用绿氢即风光—绿电—储能—绿氢—工业原料产业链条,而在交通领域则建设从制氢工厂、加氢站、燃料电池核心装备、氢能重卡的闭环全生态。“围绕上述产业链布局产业项目,从而带动榆林市氢能产业装备制造、技术研发、人才引进等工作有序开展。”黄晔说。

当下,陕西氢能正积极搭建氢能重卡运力场景。今年4月,首批20辆氢能重卡成功发车,预计年可实现煤炭运力100万吨。”黄晔介绍,“通过这20辆车的示范运行把产业链衔接起来,让他们运行一段时间,不断地寻找背后的问题,然后再有针对性地去解决,使它们真正不亏损、能盈利,最后在社会上逐步推广开来,形成一条可推广的产业链。”

榆林,作为一个重要的能源化工基地,有大量的二氧化碳排放。如何把这些二氧化碳消纳掉?陕西氢能有着自己的秘诀。

“将来还得要靠绿氢和绿氧来支撑。所以,我们必须利用丰富的新能源来实现这个目标。”据黄晔介绍,公司规划了400万吨的项目,还要构建陕蒙联动、陕蒙协同,目前已经做了一个33万吨的榆林—鄂尔多斯协同发展的方案。另外,3000方小时制氢示范园区已完成立项和林地手续办理,占地3000亩的高端装备制造示范园区完成投资备案。今年签约27家链上企业,与9家企业的装备制造达成落地合同,拟开工建设4个项目。

氢能产业要发展,必须靠创新。“我们主要依靠两个创新平台:一是与清华大学韩敏芳教授团队开展固体氧化物燃料电池研究与产业化合作,在榆林落地中国西部(榆林)固体氧化物燃料电池高端制造基地项目;二是与西安交通大学合作,成立了西安交大-陕西氢能储能技术

创新联合体,依托国家储能平台载体和以何雅玲院士为引领,共建储能创新研究院、共建储能学院、共建储能孵化器,合作开展储能关键技术联合攻关。这两个平台是开放式的,主要由我们出题、两个平台来答卷、最后政府来考核。”黄晔说。

### 突破瓶颈,全力培育氢能产业发展生态

与氢能发展先进的城市相比,陕西的氢能产业发展仍然较慢。

“目前,我们遇到的最大阻碍就是思想观念的束缚。”黄晔坦言,建议省、市两级有关部门成立氢能产业部门,专门研究氢能产业发展规律,用新理念去引领行业发展,用行动带动项目快速落地。

在黄晔看来,推动陕西氢能产业的快速发展壮大,还需多方协同前行。首先要政府引导、政策扶持,对绿氢制备、加氢站、燃料电池、新型储运氢、燃料电池商用汽车整车制造等进行不少于十年的产业政策支持;其次要构建氢能全产业链示范基地,规划引领、示范先行,开展“制氢、储氢、输氢、加氢、用氢”项目建设,并建立完整的小试-中试-首套示范-产业化应用的创新体系;最后,还需要多渠道资金支持,通过设立氢能产业引导基金、银行贷款、公司上市等形式,保障产业发展资金需求。

着眼未来,陕西氢能坚持“规划引领、谋定而动”的原则,建立了“1+11”发展规划体系,即由1个总体产业发展规划和11个具体专项规划构成。黄晔说:“这个规划体系基本实现了公司主要业务和重点工作全覆盖,从各项业务板块对公司在全省氢能产业发展中的战略引领和统筹协调作用作出部署,全方位构建氢能产业生态,将助推陕西传统能化转型升级和绿色低碳转型工作有效推进。”

“今后,我们将按照陕西省委、省政府的决策部署,统领陕西氢能产业发展,统筹氢能供应、产业基础和市场空间整体布局,协调产业链上、下游企业,整合氢能产业各类资源,积极践行体制创新、科技创新和人才创新,延伸产业链、提升价值链、融通供应链,科学有序开展氢能技术创新和应用示范,探索成本更低、安全可靠的氢能发展路径,全方位构建氢能产业生态,构建协同发展的氢能产业发展局面,推动全省氢能产业走在全国前列。”黄晔信心满满地说。 (张秦)

## 聚焦制造业转型需求 浙江宁波引外援搭“四链融合”平台

11月13日,中国航空学会先进制造技术应用推广(宁波)中心成立仪式暨新型工业化智创论坛在浙江宁波举行。该中心正式落户宁波市江北区,将推动形成人才与发展“双向奔赴”、人才与城市“双向成就”的新生态、新氛围、新格局,搭建创新链、产业链、资金链、人才链“四链融合”新平台。

制造业是宁波的立市之本、强市之基。

特别是在航空领域,宁波是首批国家通用航空产业综合示范区。其将航空产业纳入战略性新兴产业规划和未来产业培育行动,在磁性材料、高性能特种陶瓷、航天合金、航天碳纤维、3D打印技术、关键基础件等方面具有独特优势。

聚焦制造业转型需求,宁波如何构建“四链融合”平台?引入“外援”,携手探索推进新型工业化道路,这是宁波践行的新路径。

在中国航空学会理事长林左鸣看来,当前,新一轮科技革命和产业变革突飞猛进,全球产业结构和布局深度调整,中国正处于制造大国向制造强国迈进的重要关口期,“这就需要我们加快推进新型工业化,在提升产业创新能力的基础上,把制造业和实体经济做大做强,全面实现转型升级,真正构筑起新的大国竞争优势。”

据悉,该中心由中国航空学会和宁波

市江北区共建,将通过设立科技服务平台、产业聚智平台和项目孵化平台等三大平台实体化运作,精准对接引进行业人才智力资源,进行前端先进技术产业化转化,引领地方先进制造业产业发展。

此外,记者了解到,与以往柔性合作方式不同的是,此次合作将依托中国航空学会资源优势,全方位支持江北区人才引进和产业发展。接下来,中国航空学会将每年为江北区输送航空学会人才库重点人才信息500条以上、技术成果库重要科技成果信息500条以上,引荐重点人才工程项目60个以上。

“宁波拥有发展航空产业的扎实基础、丰富场景和广阔空间。”宁波市委常委、组织部部长郑敏强希望以该中心成立为契机,推动更多高层次人才落户宁波、高科技成果落地宁波。

在具体服务上,该市也将为各类人才创新创业提供全方位服务保障,让其在精彩宁波成就出彩人生。

据中国航空学会先进制造技术应用推广(宁波)中心相关负责人介绍,作为中国航空学会促进人才智力资源与地方发展需求紧密对接的新模式,该中心涵盖了技术攻关、招才引智、创业孵化、成果转化和智库咨询五大主要功能,主要开展高层次人才资源引进、先进技术产业化转化、产业行业发展专家咨询等工作。 (林波)

## 消费电子产业上下游暖意浓 AI 技术创新有望长久提振行业

沉寂许久的消费电子产业似乎有了回暖迹象。近期,多家消费电子类企业透露,产品出货量有所提升。

与此同时,随着华为、苹果、小米等多品牌新机密集上市,消费电子产业在二级市场也开启上涨行情。数据显示,截至11月13日,月内消费电子指数区间涨幅达1.34%。板块内个股如欧菲光、天龙股份、朝朗科技、瑞玛精密等,更是在多个交易日出现涨停。

消费电子产业近两年来持续下行,库存高、出货量下降已成行业普遍现象。受访业内人士普遍认为,当前消费电子产业呈现向好态势多

基于创新技术及新上市产品等因素的催化,但行业是否迎来复苏拐点仍需进一步观察。

Canalys(科纳仕咨询)数据显示,智能手机厂商今年二季度库存状况改善,并在三季度推出新品,2023年第三季度,全球智能手机市场出货量同比降幅收窄至1%;PC端,第三季度全球PC出货量同比下降7%,环比增长8%。

从2023年三季报看,部分消费电子产业链上游公司业绩改善,同样传递了行业回暖的信号。

欧菲光主营业务包括光学影像模组、光学镜头和微电子产品等,今年第三季度,公司净

利润达5432万元,同比增长102.26%。

IDC中国助理研究总监潘雪告诉记者,从供给端看,产品升级和价格促销对消费电子产业的提振提供了助力。“厂商一方面在通过新品迭代和产品升级进一步促进需求,另一方面也在借助促销做价格竞争。”

同样感受到复苏暖意的还有上游的半导体厂商。为安卓机型供应射频芯片的上海供应商卓胜微,在今年第三季度实现营收14.09亿元,创下了季度新高,营收同比增长80.22%,环比增长47.71%。

卓胜微证券部人员告诉记者:“每年三、四

季度是传统旺季,促销活动多,公司订单增多是受下游客户需求增多拉动。”

同样,客户包括华为、OPPO、小米、荣耀等的芯片设计公司汇顶科技2023年第三季度实现归母净利润1.48亿元,同比增长超2倍,位居半导体板块前列,公司表示系产品市场占有率提升及出货量有所增长。

在不少业内人士看来,未来依托于AI、大模型等技术性的创新,可为行业带来更长久的繁荣。

中国电子商务专家服务中心副主任、天使投资人郭涛向记者表示:“从长期来看,随着科

技的不断进步和消费者对高品质电子产品的需求增加,消费电子行业有望继续发展。”

近期,包括华为、OPPO、荣耀、vivo等在内的智能手机厂商争先恐后地自研AI大模型或者联手AI大模型厂商,挖掘智能手机与AI大模型融合发展的巨大潜力。

此外,更新技术的嵌入有望进一步拓宽消费电子产品终端应用场景。领益智造日前在互动易上表示,公司十分重视新客户的培养以及新技术的跟踪,目前独供HumaneAiPin的充电器等相关零组件,该产品处于发布初期,对2023年业绩的影响很小。 (冯雨瑶 王镜茹)