

二手房正成为房地产调控主战场

房地产周评

房地产调控的“补丁”还在一层层打上去，这正说明国家对楼市强监管的决心。这一次补到了二手房。8月2日，东莞楼市调控再升级，“莞八条”中明确：加快建立二手住房成交指导价发布机制，引导商业银行合理发放二手住房贷款。就在同一天，浙江金华发布房地产调控措施，成为上周5个被住建部约谈的城市中首个出台调控措施的城市，其中同样有加强二手住宅价格监管的内容：开展热点区域二手住宅交易参考价格发布试点，落实交易参考价格在金融信贷等方面的应用。梳理上半年各地调控政策不难发现，除东莞和金华外，深圳、成都、无锡、西安、上海、宁波、绍兴等城市均出台了二手房指导价调控政策。

二手房市场正在成为房地产调控的主战场。在很多热点城市，只有稳住二手房价才算是牵住了房价上涨的牛鼻子。有统计表明，北京2020年二手房交易量占整个商品住宅交易量的比例已经超过70%，不少城市二手房交易量也已经超过新

二手房指导价发挥作用的关键，在于通过引导商业银行合理发放二手住房贷款，封堵利用信贷资金炒作房价的路径。也就是说，二手房指导价将与银行放贷额度挂钩。

房。房地产调控从过去重点关注新建商品住宅，正逐步发展到一二手房调控齐头并进。

针对二手房市场的调控势在必行。过去，由于楼市限价更主要针对的是新房，使得很多城市新房价格低于周边二手房，使新房二手房价格倒挂的情况下，不少城市兴起了“打新股”。当新房价格因为哄抢上涨，加之新房房源不足，需求又溢出至二手房市场，二手房价格也随之上涨，新房和二手房价格就这样出现交替上升。这些城市投资投机氛围浓厚，与“房住不炒”原则背道而驰。

与此同时，很多城市二手房小区业主抱团涨价，一个微信群就可以成为业主们打响所谓“资产保卫战”的阵地，他们相约不降价甚至涨价，谁降价就声讨谁。如果任由投资投机行为进入二手房市场，抬高

二手房价格，泡沫将不断积累，金融风险也将加剧。

因此，发布二手房成交参考价格有利于加大二手房交易信息公开力度，给买卖双方判断市场提供参考和信号，引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，稳定市场预期，打击投机行为。

多城二手房指导价措施的出台，填补了二手房调控的空白，给调控增加了抓手。今年2月8日，深圳市住建局出台了关于建立二手房参考价制度的新规，公布了深圳市3595个住宅小区二手房指导价，开创了通过二手房指导价调控楼市的先河。随后，越来越多的城市效仿跟进。据报道，目前各城市公布的二手房成交参考价基本都低于实际成交价，在深圳、成都等城市，二手房指导价仅相当于市场成交价的七成或八成左右，挤出了房价虚高的

水分。

二手房指导价发挥作用的关键，在于通过引导商业银行合理发放二手住房贷款，封堵利用信贷资金炒作房价的路径。也就是说，二手房指导价将与银行放贷额度挂钩。比如，一套总价为1000万元的二手房，首付三成需要支付300万元首付款。而按照政府指导价，总价可能仅为700万元，按照七成贷款计算，能从银行贷款的额度仅为490万元。也就是说，首付款从过去的300万元提升到510万元，对于炒房客而言，其首付款的资金压力就会大大增加，很多人会就此打消炒房的念头。可见，二手房指导价真正对市场发挥作用，还须与金融信贷政策形成强大合力。

从二手房指导价出台后的市场反应看，效果比较明显。预计未来，还会有更多城市跟进出台二手房指导价，或出台针对二手房市场的其他调控措施。在一些热点

城市，旨在提升交易透明度和规范性的官方二手房信息交易平台，也已经在路上。

九 钟



8月2日，2021全球数字经济大会主题展上，观众借助仿真平台体验空间站发射入轨过程。本报记者 韩秉志摄

8月2日，2021全球数字经济大会正式开幕。大会同步设置“数智赋能，共创数字城市新场景”主题展，集中展示了北京数字经济发展的新技术、新产品、新服务，让观众近距离感受到数字技术、产业数字化等给生产生活带来的高效便利。

此次大会上，卡尤迪生物科技(北京)有限公司首次亮相的约8平方米的新一代“采检一体”闪测方舱颇为吸睛。“闪测方舱的关键技术创新在于采样、检验、出具报告一舱完成，无需送样，尽可能给受检人提供方便与快捷。”卡尤迪生物科技(北京)有限公司品牌经理方小媚告诉记者，这个堪称“行走的核酸检测实验室”，快速核酸检测可以在1-2小时内出报告。

该闪测方舱能够快速采检的秘诀，来自于卡尤迪研发的“闪测Flash20”新型冠状病毒核酸快检系统。在展区上，记者看到了这个30立方厘米大小的“盒子”。不同于传统常规技术，这款仪器能够实现“1分钟加样，30分钟看结果”；其内置独立反应模块，能同时检测4份核酸检测样本，并实现样本随来随检，打破了攒样上机的传统方式。不仅如此，基于快检系统组建的“闪测”矩阵，可通过集成控制系统，从上机检测、生成结果，到发送报告、同步健康宝，一站式实现数字自动化，从而高效率完成重点地区、重点人员的快速排查。

如今，数字经济已与百姓生活息息相关。2021全球数字经济大会上发布的《北京市关于加快建设全球数字经济标杆城市的实施方案》披露，北京市将建设数字城市生命线。根据《实施方案》，北京将结合智慧城市建設，重点推进数字市民、数字企业、数字政府、数字社会建设，让数字经济的成果普惠市民，增加群众获得感。

数字技术也在赋能制造产业。近年来，数字孪生应用已从航空航天领域向工业各领域全面拓展。在展区一侧，借助基于系统仿真的工业数字孪生技术，戴上VR眼镜，就可身临其境体验空间站发射入轨的过程。

“可视化体验能吸引更多观众体验数字生活，提升对数字生活的兴趣，共同推进数字经济在未来生活中的应用。更重要的是，通过仿真对飞行任务进行评估，可帮助工程师根据仿真反馈来调整参数，完善产品设计，还可用于航天员虚拟训练、故障注入仿真、数字伴飞等方面。”北京世冠金洋科技发展有限公司创始人、董事长李京燕在接受经济日报记者采访时介绍。

成立于2003年的世冠科技，致力于解决系统仿真“卡脖子”问题，目前在众多国家重点项目中得到成功应用。“作为基础性领域的仿真工业软件是一项赋能技术，能起到四两拨千斤的作用。”李京燕表示，以系统仿真软件为例，其属于工业软件的研发设计细分领域，广泛应用于航空、航天、汽车、能源、钢铁、船舶、无人系统等应用场景，与众多行业有着紧密联系。在她看来，产业数字化趋势已不可逆。未来，工业软件将为我国高精尖产品技术提升起到重要推动作用。

清华大学互联网产业研究院院长朱岩认为，数字化发展将是未来我国经济发展实践的主旋律。在这个主旋律中，核心要点在于激活数据要素，用新场景创造出新价值。为此，要充分发挥海量数据和丰富应用场景的优势，培育源头产业新业态、新模式，让数字生产力在生产生活中发挥重大作用，这也是数字化转型的方向所在。

让数字经济「可见可感」

本报记者
韩秉志

国有资本投资公司发挥产业引领作用

本报记者 刘 瑾

产业聚焦

近日，国务院国资委副主任翁杰明在深化国有资本投资公司改革工作推进会上透露，2020年19家国有资本投资公司试点企业营业收入同比增长6.6%、净利润同比增长14.3%，大幅超过央企平均水平。

党的十八大以来，国资委分3批共选19家央企开展国有资本投资公司改革试点。国有资本投资公司改革上联国资改革、下接国企改革，是一项意义重大、影响深远的综合性改革。翁杰明表示，试点企业要聚焦发挥产业引领作用，进一步优化投资体系、加大资本投入，加快培育前瞻性战略性新兴产业。

产业引领至关重要

近年来，19家试点企业不断做强做优做大主业实业，聚焦发挥产业引领作用，推动产业集聚和转型升级。

中国宝武落实钢铁行业供给侧结构性改革，以市场化方式重组重钢、马钢和太钢，并先后托管中钢、昆钢，历史性实现“亿吨宝武”目标。中国远洋海运完成收购东方海外国际和狮胜货柜，集装箱运输和制造能力均进入全球前三名，实现从跟跑、并跑到领跑的跨越，成为平衡全球航运格局的重要力量。

有效推进企业战略性重组和专业化整合是国有资本投资公司改革的重中之重。通用技术集团总经理、党组副书记陆益民说，集团将发展高端数控机床产业作为集团的第一核心主业，加快推进战略布局，牵头组建产学研用创新联合体。目前，当年机床行业的“十八罗汉”已有7家纳入集团旗下，集团已经发展成为国内机床行业中产品种类最多、服务领域最广、综合技术能力最强、为重点行业和关键领域提供高端核心装备最多的龙头企业。

“试点企业持续做强做优做大主业实业，是其经营业绩在央企群体中相对更为优秀的重要原因之一。”国务院发展研究中心企业研究所副所长、国企研究室主任项安波认为，试点企业通过清理处置低效无效资产、加快业务结构调整、推动产业集群和转型升级等举措，一方面提升了资产效率，另一方面回收了资金，既可以支撑主业发展，也可以加大投资战略性新兴产业，培育出新增长点。

中国上市公司协会会长宋志平说，国有资本投资公司试点不仅要聚焦主业实业，而且要对现有主业和实业进行调整，如进行低碳化、高端化、智能化、服务化的“四化”转型，既要立足于主业实业，又要提升企业的高质量发展。

提升投资运营水平

改革以来，试点企业充分发挥平台作用，着力增强资本投资运营能力，进一步促进国有资本在流动中提升价值。

中国建材党委书记、董事长周育先向记者表示，近年来，中国建材加快上市公司同质业务整合，促进国有资本合理流转，5家水泥企业、3家工程服务企业整合已分别完成国资委经济行为审批与评估备案，且均获得上市公司股东大会高票通过。重组完成后，



广东中远海运重工员工在为整装待发的巨轮描画水线。

王美燕摄(中经视觉)

天山股份将成为A股历史上最大的发行股份购买资产项目，中材国际将成为A股最大的水泥工程服务上市公司。下一步，中国建材将进一步优化资本布局和资源配置。

数据显示，上半年19家试点企业实施的混改项目数量在全部央企中占比近50%，引入非国有资产额占比近70%。

“提高国有资本投资运营水平是国有资本投资公司改革的一个重要目标。试点企业做强做优业务、优化产业布局、发展新兴产业、落实创新驱动发展战略都需要以高水平的资本投资运营为基础。”清华大学经管学院党委书记高建认为。

高建表示，提高国有资本投资运营水平，需要试点企业在改革发展中不断优化存量资本资源的使用效率，也需要不断强化增量资本资源的配置效率。试点企业要结合自身的资源优势、服务国家的战略目标和所聚焦的新兴产业的未来走势要求，以治理结构科学、创新资本引领和激励机制助推等为组织管理手段，提高新兴业务以及新老业务协同的战略价值、价值贡献率和投入资本的长期回报率，构建新的产业优势，形成国有资本投资公司的动态优化发展态势。

宋志平认为，要重视国有资本投资公司的资本运营和投资功能，强化企业投资战略规划，在完善公司治理中加强党的领导，加强董事会建设、落实董事会职权，发挥好党委领导作用，董事会决策作用、经理层经营管理作用，建立各司其职、协调运转、有效制衡的公司治理机制。

翁杰明指出，试点企业后续要着力提升资本投资运营能力。加快建立决策流程科学高效、短中长期平衡的投资体系，实现战略规划、商业计划、投资决策、项目实施、考核评价等各环节紧密衔接，切实提高投资的科学性和有效性，提升运营效率。

加快培育新兴产业

培育布局战略性、前瞻性新兴产业，提升国家产业竞争力，是国有资本投资公司改革发展的长期任务。

保利集团党委书记、董事长刘化龙介绍，保利以技术创新为导向，积极孵化培育新兴产业。未来，将继续围绕产业链上下游的关键环节，积极布局科技创新、智慧城市、健康养老等具有发展潜力的产业，通过大投入形成大产业，培育新的增长点。

由于国有资本投资公司大多是由产业集团转型而来，既要大力做好现有实体经济的转型，又要加大投入高科技新技术产业，走出一条以资本投资为核心的创新发展路径。

“国有资本投资公司要着力培育前瞻性战略性新兴产业。”宋志平表示，一是加大对已有的新兴产业的投入，设立和发展新兴产业基金，通过科创板等资本运作方式引入资本；二是选择国家亟需重点解决的“卡脖子”技术领域进行创新性投入；三是要发挥央企

今年上半年

19家国有资本投资公司试点企业

实施混改项目数量在全部中央企业中占比

引入非国有资本金额占比

整合

能力，以

混改方式整合

民营高科技企业加快发展。

项安波认为，可进一步加大资本投入、优化投资结构，采取基金、直投等多种方式实施战略性投资，综合运用资产收购、股权投资、业务整合等手段，推动新兴产业的发展。同时，要强化对国有资本投资公司培育新兴产业的政策支持。此外，试点企业可以进一步提升战略引领能力，发挥考核评价的“指挥棒”导向作用，引领出资企业的发展方向和战略协同。

据了解，国资委将于近期出台《关于进一步深化国有资本投资公司改革有关事项的通知》，明确改革目标方向和重点任务。

2020年

19家国有资本投资公司试点企业

营业收入

净利润

同比增长6.6%

同比增长14.3%

大幅超过央企平均水平

在此基础上

今年上半年

试点企业

营业收入

同比增长34.3%

净利润

同比增长72.2%