

这个“金九银十”有点冷

房地产周评

“金九银十”是房地产市场传统销售旺季，每年过了九月份，这一年销售就近尾声。所以每年房地产开发企业都在这期间加大推盘力度，丰富促销手段，以期冲高业绩，加速回款，也好让全年的数据更好看些。从今年九月份和“十一”长假各地市场情况来看，过去曾在“金九银十”出现的抢房潮、日光盘等热闹场景难觅踪影，楼市总体观望情绪浓。

58安居客房产研究院数据显示，其重点监测的63个城市中，有55个城市今年9月新房成交量同比下滑，平均下滑幅度达47%。中指研究院的数据显示，今年“十一”长假期间，其重点监测城市新建商品住宅成交面积较去年同期下降33%，二、三、四线城市市场降温更为明显，各线代表城市平均降幅均超四成。一些三四线城市售楼处甚至出现鲜有购房者问津的情况。就连上半年火爆的北京热点区域学区房市场，成交量也明显下降，且出现价格松动。

从以上统计数据和市场情况看，房地产市场总体趋冷，一些过去高烧不退的城市和

房地产市场发展须“稳”字当头，地方政府应因地制宜，一城一策，既抑制房地产泡沫，又防止大起大落。人、房、地、钱四位一体的联动新机制，是房地产长效机制的核心内容，也为未来房地产市场调控指明了方向。

区域在退烧。原因在于密集的房地产调控措施持续发力，调控效果不断显现，市场逐步回归理性。当前市场降温比较重要的原因在金融调控下银行贷款收紧，一些城市房贷额度紧张，贷款周期拉长，购房者从银行取得购房贷款需要排队。此外，多地出台二手房指导价，也对稳定二手房市场预期，避免违规资金进入市场炒作房价起到了积极作用。

同样热情不高的还有土地市场。房企“三道红线”和房地产贷款集中度管理等金融调控政策叠加，企业降杠杆、降负债，经营趋稳。同时，当前一些房企资金相对不充裕，限价等调控措施摊薄利润，加之对后市持观望态度等因素导致拿地积极性受到影响，以致当前土地市场也开始降温。正在进行的新一轮土地集中出让，土地“流拍”、暂停出让的情况时有发生。

当前，房地产市场分化仍十分明显，调控“一城一策”的特点更加突出。一些城市仍在继续完善房地产调控，出台“打补丁”“堵漏洞”等措施，比如东莞近日出台了二手房指导价。截至目前，已有超过十个城市出台二手房指导价。也有城市出台鼓励支持性政策，如哈尔滨从缓解房企流动资金压力和促进购房需求释放等方面促进市场平稳，出台了给相关购房者发放购房补贴等措施。

值得关注的是，政策微调不应过度解读为调控放松。无论是抑制过热还是促进需求释放，目的均在稳定市场。总体而言，房地产调控不应也不会放松，其必要性早已不言而喻，当前调控成果来之不易，应进一步巩固。

促进房地产市场平稳健康发展，仍应坚持“房住不炒”定位，不将房地产作为短期刺

激经济的手段。同时，各地情况千差万别，市场发展瞬息万变，房地产调控措施和后期微调十分必要。房地产市场发展须“稳”字当头，地方政府应因地制宜，一城一策，既抑制房地产泡沫，又防止大起大落。

防范和化解房地产市场金融风险始终需要重视。当前，个别房企出现经营困难引发关注。房地产行业的体量大，产业链长，需避免个别房企的风险向其他产业扩散，警惕出现连锁反应。要按照央行要求，切实“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”。当务之急是采取措施避免因房企资金链问题而出现“烂尾楼”，不能让购房者倾尽全力购买，交房却遥遥无期。有关部门有必要高度关注房地产企业的经营状况和经营风险，对房地产行业做好风险预警，加强引导，防患于未然。

房地产市场的长期平稳健康发展，归根结底还需不断完善基础性制度和长效机制。人、房、地、钱四位一体的联动新机制，是房地产长效机制的核心内容，也为未来房地产市场调控指明了方向。

元舒

可持续交通发展中国在行动



江西省吉安市永丰县佐桐乡，宽阔的乡村公路与田园和村庄相映成景。近年来，江西省吉安市永丰县持续推进“四好农村路”建设，为乡村振兴提供便捷的交通运输保障。

刘浩军摄(中经视觉)

“没通公路时，孩子们去林芝上学，家长要背上沉重的行李步行到波密县，走六七天才能坐上车。有村民生重病要去最近的县医院，需要8到10个人轮换用担架抬着走一整天才能到。”墨脱县米日村党支部书记尼玛说，客运班车开通前，村民有急事到县城或林芝只能包“黑车”，往返一次要花几百元，还没有安全保障。

随着墨脱县通了公路和客运班车，米日村的孩子们外出上学再也不用家长陪伴了。“两通”也让墨脱百姓心中的致富梦更具体，有的村民在自家开起了民宿、商店和饭馆，投身旅游业。去年，米日村人均纯收入已达1.4万元，一些从事客货运输的村民人均年收入可达五六万元。

如今的西藏农牧区百姓，出门就能走上平整的硬化路，抬腿就能坐上舒适的“平安车”。“十三五”以来，通过大力推进“四好农村路”建设，西藏的农村公路和农村客运实现了“应通尽通”，共实施农村公路项目3123个，农村公路通车里程达8.89万公里，解决了286个乡镇2905个建制村通邮问题，乡镇、建制村通达率达到100%和99.96%，通畅率达到93.7%和75.9%，结束了全国最后一个县城墨脱县未通公路、全区最后一个乡甘登乡未通公路的历史。

从全国范围看，党的十八大以来，我国大力推动“四好农村路”高质量发展，新建改建农村公路235.7万公里，推动农村公路总里程在2020年底增至438万公里，占全国公路总里程的84.3%。

数据显示，2016年至2020年，国家支持贫困地区改造建设了国家高速公路1.7万公里、普通国道5.3万公里，新建改建内河航道3100余公里。93.1%的贫困县实现了二级及以上公路覆盖，许多贫困县通了高速公路，不少地方还通了铁路、建了机场，干支衔接的高等级内河航道网络不断完善。

“去年还实现了具备条件的乡镇和建制村通硬化路、通客车，惠及5亿多农民群众。”交通运输部部长李小鹏介绍，近年来“四好农村路”建设取得了实实在在的成效，为农村特别是贫困地区带去了人气财气，也为党在基层凝聚了民心。

农村公路飞速发展离不开政策支持。党的十八大以来，我国大幅提高贫困地区交通建设中央投资补助标准，安排支持贫困地区公路建设的车购税资金超过1.47万亿元，约占同期全国公路建设车购税资金的61%，带动全社会投资超过6万亿元。国家高速公路、普通国道补助标准分别由“十二五”时期平均占项目总投资的15%、30%，提高到“十三五”时期的30%、50%左右。乡镇、建制村通硬化路平均补助标准均提高到工程造价的70%以上。

“下一步，将持续提升农村公路发展水平，推动农村公路建设项目更多向进村入户倾斜；统筹城市和农村交通高质量发展，提升农村客运服务水平；继续推广农村物流服务品牌，推进农村客货邮融合发展。”交通运输部有关负责人表示。

本报记者

齐慧

燃煤发电上网电价市场化改革迈出重要一步——

煤电价格涨跌影响几何

本报记者 顾阳

产业聚焦

今年以来，全球能源行业出现新变化，国际能源价格大幅上涨，国内电力、煤炭供需持续偏紧，给正常的经济运行和居民生活带来影响。在此背景下，进一步改革完善煤电价格市场化形成机制、深化燃煤发电上网电价市场化改革的呼声渐高。

10月12日，国家发展改革委印发《关于进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革的通知》(简称《通知》)，就进一步深化燃煤发电上网电价市场化改革工作作出了部署。文件一经发布，即引发市场各方广泛关注。接受经济日报记者采访的专家表示，相关改革举措既立足当前，保障电力安全稳定供应，又着眼长远，服务新型电力系统构建，此举标志着电力市场化改革迈出重要一步。

上网电价改革聚焦四大举措

“此次改革深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，按照电力体制改革‘管住中间、放开两头’总体思路，有序放开竞争性环节电价，适应了当前形势。”国家发展改革委价格司司长万劲松表示。

据悉，2019年我国出台了《关于深化燃煤发电上网电价形成机制改革的指导意见》，将实施多年的燃煤发电标杆上网电价机制，改为“基准价+上下浮动”的市场化电价机制，各地燃煤发电电量通过电力市场交易，由市场形成价格。

“‘基准价+上下浮动’市场化电价机制的实施，有力推动了电力市场化进程，2020年，有超过70%的燃煤发电电量通过市场化交易形成上网电价。”万劲松说，此次进一步深化燃煤发电上网电价改革，将重点聚焦四个方面——

一是有序放开全部燃煤发电电量上网电价。2020年，超过70%的燃煤发电电量通过市场交易形成上网电价。改革后，燃煤发电电量原则上全部进入电力市场，通过市场化交易在“基准价+上下浮动”范围内形成上网电价。

二是扩大市场化交易电价上下浮动范围。燃煤发电市场交易价格浮动范围由现行的上浮不超过10%、下浮原则上不超过15%，扩大为上下浮动原则上均不超过20%，对高耗能行业由市场交易形成的价格不受上浮20%的限制。电力现货价格不受上述幅度限制。

三是推动工商业用户全部进入市场。有序推动尚未进入市场的工商业用户全部进入电力市场，取消工商业目录销售电价。对暂未从电力市场直接购买的工商业用户由电网企业代理购电。鼓励地方对小微企业和个体工商户用电实行阶段性优惠政策。

四是保持居民、农业用电价格稳定。居民(含执行居民电价的学校、社会福利机构、社区服务中心等公益性事业用户)、农业用电由电网企业保障供应，保持现行销售电价水平不变。

“此次改革有利于充分发挥市场机制作用，促进发电行业平稳运行，保障电力安全稳定供应，并着眼长远推动电力市场加快建



图为在青海省黄南藏族自治州河南蒙古族自治县拍摄的青豫特高压直流工程。

谢莉蓉摄(新华社发)

设发展，支撑新型电力系统建设，服务能源绿色低碳转型。”万劲松说。

分类调节倒逼转型升级

“对于电力用户来说，燃煤发电电量上网电价上下浮动，不等于电价上涨。”中国电力企业联合会规划发展部副主任韩放表示，总体看，燃煤发电上网电价改革有助于促进能源转型，上网电价价格波动变大后，一定程度上会促进市场发展新能源的意愿，比如一些企业自建分布式光伏电站等；从用电侧看，有助于提升节能增效意识，推动企业持续加大节能改造，不断提升能效水平，助力“双碳”目标实现。

针对此次改革明确提出“高耗能行业市场交易电价不受上浮20%限制”，万劲松表示，坚决遏制“两高”项目盲目发展是实现高质量发展的内在要求。在深化电价市场化改革过程中，有必要充分发挥电价信号引导作用，加强分类调节，遏制高耗能行业不合理电力消费，改善电力供求状况，并着眼长远推动企业持续加大节能技改投入，提高能源利用效率，促进产业结构转型升级，实现绿色低碳发展。

据介绍，此次改革除明确高耗能行业市场交易电价不受上浮20%限制外，还严禁各地组织开展电力专场交易，严禁电力企业和市场交易机构参与电力专场交易和结算电费。

“改革实施后，将引导高耗能企业市场交易电价更多上浮，更充分地传导发电成本上升压力，倒逼这一类企业主动节能减排。”韩放说。

近期煤炭价格大幅上涨，煤电行业出现不同程度的经营困难。为应对供需持续偏紧的情况，多地电力市场交易中的燃煤发电市场化交易电价已出现上浮，对缓解当地燃

煤发电企业经营困难发挥积极作用。

专家表示，改革后将推动全部燃煤发电电量有序进入市场，同时设置更大幅度的上下浮动限制，高耗能行业市场电价上浮不限，这些举措有利于发挥市场机制作用，让市场电价更好地反映电力供需形势和成本变化，助力燃煤发电行业结构调整、功能转型，推动煤电上下游协同发展。

对工商业用电成本影响有限

此次改革推动工商业电力用户全部进入市场，且扩大市场化交易电价的上下浮动范围，会不会给工商业用户特别是小微市场主体的运营成本带来影响？

对此，国家发展改革委价格司副司长、一级巡视员彭绍宗坦言，全面放开燃煤发电上网电价，扩大上下浮动范围，在电力供需偏紧的情况下，市场交易电价可能出现上浮，在一定程度上推升工商业企业用电成本。

“需要分用户类别来看，对高耗能企业市场交易电价，规定其不受上浮20%限制，这样上浮不限，就是要让用电多、能耗高的企业多付费。其他工商业用户，单位产品生产用电少，用电成本在总成本中占比总体较低，市场交易电价出现一定上浮，企业用电成本会有所增加，但总体有限。”彭绍宗说。

据悉，为了尽可能地帮助中小微企业减轻成本压力，国家发展改革委充分考虑各类市场主体的实际情况，作出针对性安排。一是有序推动工商业用户进入市场。对于10千伏及以上的用户，全部进入市场；其他工商业用户，各地可根据实际情况尽快推动进入市场。

二是鼓励地方结合实际情况采取阶段性政策予以优惠，以减轻用户用电负担。

三是继续落实好已出台的支持民营企业发展、中小微企业融资、制造业投资等方

2020年
有超过70%的燃煤发电电量
通过市场化交易形成上网电价



改革后
燃煤发电电量原则上全部进入电力市场

燃煤发电市场交易价格浮动范围由现行的上浮不超过10%、下浮原则上不超过15%

扩大为
上下浮动原则上均不超过20%

对高耗能行业
由市场交易形成的价格
不受上浮20%的限制

一系列惠企纾困措施，助力企业特别是中小微企业降低成本压力。

本版编辑 吉亚娇 美编 王子莹

