

# “三箭齐发”助房地产市场企稳回升

## 房地产周评

11月28日证监会发布消息,决定在股权融资方面调整优化5条措施,标志着支持房地产市场融资的“第三箭”已经射出。至此,稳定房地产融资形成了信贷、债券、股权融资的“三箭齐发”态势。在房地产市场出现总体下行、房地产企业资金来源受阻的背景下,近一个月内,金融支持房地产市场政策密集出台。预计这将有助于促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展,更好服务稳定宏观经济大盘。

房地产业关联很多上下游行业,其良性循环对经济健康发展具有重要意义。房地产市场平稳健康发展也事关金融市场稳定和经济社会发展全局。促进房地产市场平稳健康发展,是稳定宏观经济大盘的重要一环。房地产市场需要企稳回升,也有进一步实现平稳健康发展的基础。海外媒体炒作的中国“房地产危机”和“建筑业衰落”是片面的,我国仍处于城市化的高峰时期和乡村振兴的起步阶段,全社会固定资产投资具有很大增长潜力。因此,“三箭齐发”稳定房地产融资,切

实解决房地产行业合理融资需求十分及时。

作为“第一支箭”的“信贷”近期力度不可谓不大。11月23日,中国人民银行、银保监会发出《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知》,被称为“金融16条”。其中明确,将稳定房地产开发贷款投放。

针对前期一些房企风险暴露导致逾期交房,有关部门已出台2000亿元“保交楼”专项借款,支持已售逾期难交付住房的建设交付。在专项借款基础上,人民银行将面向6家商业银行推出2000亿元“保交楼”贷款支持计划,为商业银行提供低成本资金,以鼓励其支持“保交楼”工作。多家银行迅速落实“金融16条”有关要求,近日,陆续有银行与房企签订战略合作协议,统计显示,十数家房企目前已累计获得银行超1万亿元意向性授信额度。

作为“第二支箭”的“民企债券融资支持工具”近期继续推进并有所扩大。在该政策框架下,中债增进公司出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团3家民营房企发债信用增进函,拟首批分别支持3家企业发行20亿元、15亿元、12亿元中期票据。实际上,中债增进公司已通过公开业务邮箱收到近百家民营房企增信业务意向。此外,中国银行间市场交易

商协会陆续受理龙湖、美的置业、新城控股200亿元、150亿元、150亿元储架式注册发行。万科向交易商协会表达了280亿元储架式注册发行意向,金地递交了150亿元储架式注册发行申请。

“第二支箭”有力引导市场机构改善对民营企业的风险偏好和融资氛围,有效缓解了民营企业信用收缩问题,有助于促进民营企业融资恢复,降低民营企业融资成本。

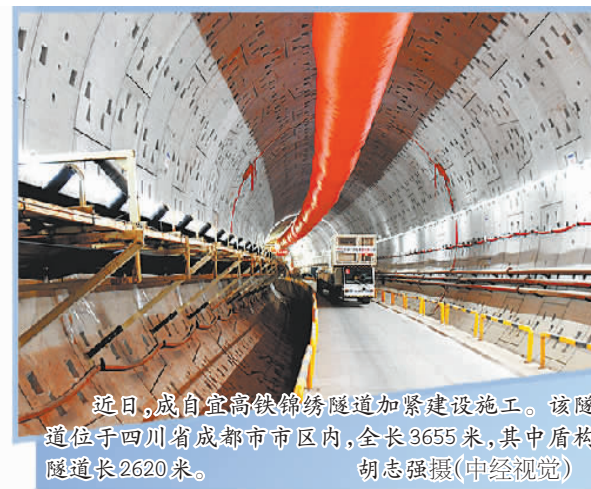
作为“第三支箭”的“股权融资”在期待中加速落地,其中有的举措取得了政策上的较大突破。5条股权融资方面的调整优化举措包括:恢复涉房上市公司并购重组及配套融资;恢复上市房企和涉房上市公司再融资;调整完善房地产企业境外上市政策;进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用;积极发挥私募股权投资基金作用。

5条举措十分全面,将有助于兼并重组出险房企,加快化解房地产领域风险,进一步拓宽企业融资渠道。

“三箭齐发”主要针对供给端支持房地产企业和房地产项目融资。值得注意的是,房地产市场想要企稳向好,需要供需两端形成合力,针对购房者的支持政策还需进一步完

善,以继续释放需求,促进市场购买力提升。而提升购房者的信心,首先要进一步推进“保交楼”,只有购买的住房能够按时交付,人们才敢于出手购房。同时,因城施策对现有政策进行调整优化也必不可少,如近期西安、成都等城市调整限购区域,杭州明确“认房不认贷”,以及多城市首付和房贷利率下降,都有助于更好满足刚性和改善性住房需求。

需要强调,金融政策加大对房地产领域的支持,旨在为行业和企业纾困,助力行业平稳健康发展,而不是鼓励房地产行业重回过快增长的老路。很多金融支持政策在条文中明确了重点支持优质企业和将资金用于特定领域等。因此,房地产企业用好系列金融支持政策,并吸取过去行业发展中存在的杠杆率过高、金融化过度、治理结构失衡等教训,探索新的发展模式。



近日,成宜高铁锦绣隧道加紧建设施工。该隧道位于四川省成都市市区内,全长3655米,其中盾构隧道长2620米。(李志强摄/中经视觉)

项目首次实现一键启动盾构智能掘进,创新建成了以智能管控为核心,智能掘进、智能拼装、智能协同、智能诊断、智能物管为保障的盾构隧道智能建造体系……近日,中国中铁在上海举行盾构隧道智能化建造现场会,多名中国工程院院士及相关专家表示,上海机场联络线工程11标,首次实现了盾构掘进由“人工为主、智能为辅”到“智能为主、人工为辅”的产业升级,标志着我国盾构隧道智能建造技术已达世界领先水平。

专家表示,在铁路和其他重大工程建设领域,地下隧道建设一直是施工的重难点,传统开凿掘进依靠打风钻、放炮等方法,效率很低。经过十几年潜心钻研,我国盾构设备和施工技术突破国外技术封锁,取得重大突破,生产出满足各种需求、适应各种地质条件的产品,满足了我国重大工程建设需求,产品还出口到海外,成为中国制造的又一张名片。

在自主技术的推动下,中国的隧道和地下工程发展迅速,取得显著成就。中国工程院院士何华武介绍,截至2021年底,我国运营铁路隧道总数17532座,总长21055千米。2021年新增运营铁路隧道734座,新增里程1425千米。我国公路隧道23268座、24698.9千米。2021年新增运营公路隧道1952座、2699.6千米。未来5年至10年在建铁路隧道约6414千米,已列入建设规划的铁路隧道总长达15266千米。中国未来规划特长铁路隧道362座,总长度5359千米。

何华武表示,当前我国关键核心技术被“卡脖子”的问题突出。国产盾构机在实现突破后,要继续发展并持续保持领先,更加需要自主创新。

“我国是世界上隧道数量最多、建设规模最大、发展速度最快的隧道大国。”国际隧协前主席严金秀表示,近年来,随着物联网、大数据等新一代信息技术飞速发展,信息化、智能化与隧道建造技术深度融合,特别是与上海机场联络线为代表的多个工程攻克了盾构隧道智能建造领域多项国际难题,有力推动了我国隧道建造技术持续引领全球。

据介绍,依托中铁隧道局研发的盾构隧道智能掘进和内部结构智能化全预制拼装技术与成套装备,上海机场联络线工程在智能掘进模式下,现场仅需要有人值守、无需操作,即可实现盾构机的正常掘进。新研制的智能设备,实现了大尺度33.6吨预制混凝土件的毫米级高精度拼装,提高施工效率16%以上。

中国中铁副总师、总工程师孔通介绍,近年来,中国中铁大力实施科技发展战略,建成了行业首个盾构TBM工程大数据平台,实现了盾构一键启动智能掘进;在重点项目积极开展隧道智能建造实践,率先在高原铁路实现了TBM远程智能操作。

“智能化建造是我国隧道技术的发展方向。”孔通表示,中国中铁正打造集设计、施工、科研、制造于一体的隧道建造全链条智能化样本,通过上海机场联络线等工程实践,为隧道智能建造技术发展积累经验、贡献力量。

中

本报记者

齐

慧

# 全方位夯实粮食安全根基

本报记者 乔金亮

## 产业聚焦·农业强国篇

高土地产出率、劳动生产率和资源利用率,全面提高产业体系的韧性和稳定性。

中国要强,农业必须强。党的二十大报告首次明确提出“加快建设农业强国”。党的十八大以来,农业农村发展取得历史性成就、发生历史性变革,具备了由农业大国向农业强国迈进的基本条件。专家表示,要准确把握建设农业强国的内涵特征和基本要求,走出一条中国特色农业现代化道路。

### 把握农业强国内涵

“加快建设农业强国,既是指目前我国农业大而不够强的客观实际提出的重大任务,也是针对现代化强国不能有明显短板与弱项作出的重大部署。”国务院发展研究中心农村经济研究部部长叶兴庆介绍,2021年我国谷物、肉类、禽蛋、水产品、蔬菜、水果等大宗农产品产量以及农业总产值居全球第一位。但农业劳动生产率、农业科技贡献率、农民职业技能和收入水平、农产品国际竞争力等与世界农业强国存在明显差距。应加快建设与现代化强国相匹配、与人口大国相适应、与资源禀赋相契合的强大农业。

清华大学中国农村研究院副院长张红宇表示,纵观全球农业强国,不仅表现出现代经营理念,现代生产方式也贯穿农业生产全程。这意味着很高的劳动生产率、土地产出率和资源配置效率,其生产的农产品也要在全球具有充分的竞争力。例如,美国作为全球最大的农产品出口国,其谷物、豆类、棉花等资源性农产品出口有很强的竞争力。可见,加快建设农业强国是提升我国在全球农业中地位的举措。

加快建设农业强国,既体现农业发展量的突破和质的跃升,又彰显打破常规的后发优势和赶超态势。中央农办主任、农业农村部部长唐仁健表示,农业强国最关键的是努力实现供给保障强、科技装备强、经营体系强、产业韧性强。必须用高水平的农业科技、现代化物质装备破解资源禀赋约束,不断提

### 健全收益保障机制

加快建设农业强国的首要任务是全方位夯实粮食安全根基。专家表示,我国有14亿多人口,国内粮食消费和需求巨大,必须把保障粮食安全和重要农产品有效供给放在自己力量的基点上。这是农业强国建设的重要方面,也是与一些人口规模和国土面积较小的世界农业强国的不同之处。

“设备已调试好,可以启动作业。”江西省南昌市经开区樵舍镇的农田间,农技人员操作无人机开始植保作业。樵舍镇农业农村办主任郭新飞说,近年来,樵舍镇加大智慧农业设施力度,农业生产能力持续提高。

党的十八大以来,我国粮食产量连续7年保持在1.3万亿斤以上;人均粮食占有量达483公斤,高于国际粮食安全标准线;粮食库存处于历史高位,水稻、小麦自给率保持在100%以上。但是,我国粮食供需形势依然是紧平衡,还不能轻言粮食安全过关了。

叶兴庆表示,要健全种粮农民收益保障机制,通过发展农业社会化服务,拓展高标准农田建设内涵,促进适度规模经营,完善市场风险和自然灾害应对机制等途径,促进粮食生产宜机化、适老化改造,降低粮食生产综合成本,提高粮食生产便捷性和舒适度。

“加快建设农业强国对农业供给保障能力提出更高要求,未来要加快由追求规模速度向注重质量效益竞争力转变。”中国人民大学农业与农村发展学院教授程国强表示,各地区各部门要把提高农业综合生产能力放在更加突出的位置,构建多元化食物供给体系,满足人民群众丰富多样的食物消费需求。

中国社会科学院农村发展研究所所长魏后凯表示,树立大食物观,要正确处理粮食安全与食物安全、营养安全的关系。随着城乡居民消费结构的升级,丰富的畜产品、水产品等将有利于改善居民膳食营养结构,也是保障国家粮食安全的重要组成部分。



村民在河北省望都县高岭镇侯院村利用植保机对冬小麦进行除草作业。(陈卫红摄/中经视觉)

### 补齐现代农业短板弱项

农业是国民经济的基础性产业,其发展需要各行业密切配合。魏后凯表示,农业强国建设涉及生产、分配、流通、消费各个环节以及诸多部门。要循序渐进,做好加快推进农业强国建设的整体谋划和顶层设计,采取更有力的政策措施补齐农业现代化短板。

“要突出农业资源禀赋多元优势。”张红宇认为,我国农业最大的优势就是多元化,不仅表现在农业资源禀赋多元,也表现在农业产品多元。东北地区土地连片适宜大规模粮食生产;西北地区地多水缺适宜旱作农业生产;东部沿海和大都市地区技术、资本相对丰富适宜发展都市农业和“菜篮子”产品生产;西南山区适宜特色产业发展。要通过粮食等重要农产品生产,保障农业产业安全主动权,通过特色产业,提高农业效益。

叶兴庆说,应以问题为导向把准加快建设农业强国的关键环节,针对短板与弱项,进一步加大建设力度。用现代产业体系提升农业,延长农业产业链,提升农业价值链,促进现代服务业与现代农业深度融合。用现代经营形式推进农业,巩固和完善农村基本经营

制度,扶持发展家庭农场、农民专业合作社等新型经营主体,把小农户引入现代农业轨道。用现代发展理念引领农业,拓展农业的多种功能,促进农业绿色低碳转型。用培养新型农民发展农业,加快培养懂技术、善经营、会管理的新一代农民,促进农民职业化。

农业强省、农业强市、农业强县是农业强国建设的重要载体。近年来,黑龙江、山东、河南、江西等省提出建设现代农业强省,并开展积极探索。魏后凯认为,要把农业强省强市强县建设作为加快建设农业强国的抓手。建议采取省部共建的方式,鼓励和支持有条件的省份加快建设农业强省,并建立科学的评价指标体系,在全国范围内分期分批推进农业强市、农业强县建设,充分发挥其示范作用,在资金和政策上给予相应支持。

唐仁健表示,党的二十大吹响了加快建设农业强国的号角,要以保障粮食安全为底线,以科技和机制创新为动力,以设施和装备升级为重点,推动农业由追求速度规模向注重质量效益竞争力转变,由依靠传统要素驱动向注重科技创新和提高劳动者素质转变,由产业链相对单一向集聚融合发展转变,加快建成供给保障有力、绿色高效、产业链条完备、竞争优势明显的农业强国。

## 邮储银行炎陵县支行 线上信用贷款助力乡村振兴

“叮咚!您名下客户段\*\* (授信额度146000元)线上信用额度已生效。”“叮咚!您名下客户张\*\* (授信额度95000元)线上信用额度已生效。”“叮咚!您名下客户黄\*\* (授信额度156000元)线上信用额度已生效。”这是湖南省株洲市邮储银行炎陵县支行一位信贷客户经理日常收到的工作短信提示音。

近年来,邮储银行炎陵县支行持续开展信用村建设,在炎陵县各个行政村,支行所有信贷客户经理每周二、四均会深入信用村、走进信用户,为农户采集信用信息,帮助有需求的农户申请线上信用贷款。

为满足农户农业生产资金需求,邮储银行向信用状况优质的农户推出线上信用贷款,此产品免担保、免抵押、纯信用,农户在手机上操作申请,可实现足不出户10分钟急速放款。最高可贷50万元,最长36个月,线上支用随用随还。截至2022年11月25日,邮储银行炎陵县支行建立信用村122个,录入信用户3460户,打通金融服务乡村振兴“最后一公里”。

(数据来源:邮储银行炎陵县支行)

·广告

## 工商银行金华分行 发挥头雁作用 倾力支持制造业转型升级

为促进国家新兴产业加速发展,聚焦新兴产业优质客群,提升金融服务新兴产业的能力,中国工商银行金华分行在金融监管机构指导下,通过数据联通、精准画像,优化重点领域金融服务,促进产业资源和金融资源有效对接。

服务科技创新,聚焦“专精特新”。工商银行金华分行围绕国家高新技术企业、省级科技型中小企业、“专精特新”企业等市场主体,梳理目标客户名单,助力实现高质量发展。结合上级银行科技信贷再贷款、设备更新改造专项再贷款等优惠政策,为科创企业降低综合融资成本;通过发放信用贷款、知识产权质押贷款、政策性担保公司担保贷款等方式,拓宽科创企业融资担保方式;结合科创企业实际需求,提供多样化的优质金融服务。

同时,结合金华当地特色产业,分析金华市“专精特新”企业细分行业,其中有超过60%的“专精特新”企业属于新兴产业。为了更精准服务“专精特新”企业,助力实现高质量发展,工商银行金华分行勾勒“专精特新”企业画像,探索“专精特新”金华模式,聚焦“专精特新”金融服务,破解“专精特新”提质难题。

设立重点支行,加大资源倾斜。永康市是浙江高质量发展建设共同富裕示范区第二批试点地区之一,辖内科创企业众多,拥有国家高新技术企业297家,省级科技型中小企业915家。科创企业主要为民营、优质制造业企业,成长性和发展潜力较好。

工商银行金华分行支持科创企业高质量发展,将永康支行纳入省行科创重点支行,发挥科创重点支行带动作用,加大资源倾斜,助力共同富裕示范区建设。截至2022年9月底,工商银行永康支行科创贷款余额46.54亿元,比年初增加7.23亿元,科创企业有贷户166户,比年初增加26户。(数据来源:工商银行金华分行)

·广告

## 浙江省三门县沿海工业城 打造企业“随身窗口” 助推经济稳进提质

浙江省三门县沿海工业城是三门的“三港三城”之一,也是三门的“工业经济之城”,园区投产企业252家,以整车及零部件、高端装备等为主导行业。近年来,沿海工业城着力抓服务、优环境,不断完善驻企联络员制度,延伸服务触角,提升服务水平,以打造企业“随身窗口”品牌助推工业经济稳进提质发展。2022年1月至10月,沿海工业城工业总产值超150亿元,同比增速超30%。

红领网络智治。积极发挥基层党组织“主心骨”和“领路人”的作用,突出党建引领网络智治的优势,整合综治、警务、防疫、安全、统计等多重网格,统筹划分园区网格10个、微网格34个,建立党小组20个,集成政治引领、信息采集、矛盾化解、风险感知、服务群众、承接协同、疫情防控等八项功能,延伸基层治理“触角”,将基层治理多条“线”穿进网格化管理这一根“针”。在网格管理的驱动下,驻企联络员充分当好好政策法规宣传员、业务工作服务员、安全生产监督员、企情民意联络员、党建工作指导员等“五员”,以全场景深入式服务推动园区企业提质增效。

多维精准助企。开展“星星学习计划”“新星论坛”和“岗位大练兵”等学习活动,开展“丹心向阳”演讲比赛等,不断提升干部的业务水平、服务能力和综合素质。积极开展“为企业办实事、服务当先锋”行动,创新开展“主题党日进项目工地”

活动,打造“有事找小方”服务品牌等,以全覆盖走访为基础,做企业知心人、贴心人、暖心人,确保精准发现问题、高效解决问题、有力纾困解难,不断提升企业满意度。近年来,累计为企业解决“停车难”、基础设施破损、土地指标调整、矛盾纠纷调解等方面问题100余件。同时,充分发挥企业家协会作用,每季度牵头举办“企业家沙龙”,已开展应急执法、银企对接、环保整治、要素保障等多场主题活动,搭建企业与政府、企业与部门的面对面交流平台。

专班攻坚破难。抽调单位骨干力量组成新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚破难专班,以企业贴心指导、引导技改提升、着力招商选资,强化资源整合等方式,全面推动园区闲置低效企业改造提升,1月至10月,闲置低效企业实现产值64亿元,同比增长20%。设立招商项目服务专班,大力推进项目招引、落地、建设、投产“全链条”提速,通过模拟审批排队进度、联审联动压缩时间、全程代办贴心服务的形式,成功推动“稳和汽车零部件项目”实现“拿地一天即开工”,建设项目审批快速及时。以优质服务提升营商环境,今年以来,共招引项目27个,出让及盘活工业用地近800亩,实现固定资产投资7亿元,为园区不断积蓄发展潜力后劲。

(数据来源:中共浙江省三门县委组织部、三门县沿海工业城)

·广告