

# 促进房地产市场平稳健康发展

## 房地产周评

2022年对房地产市场来说,注定是极不平凡的一年。全年房地产市场延续了2021年下半年以来的下行态势,近几个月来出现加速下滑,成为影响经济运行中一个重大风险因素。房地产是国民经济的支柱产业,对经济增长、就业、财税、居民财富、金融稳定都有重要影响。展望2023年,各方应在进一步落实现有调控举措基础上,扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作,有效防范化解房地产领域金融风险,进一步从供需两端加大政策力度,预计房地产市场调控政策仍有进一步发力空间。

回首2022年,房地产市场持续下行,多项指标下探明显。2022年1月至11月,全国房地产开发投资下降9.8%,商品房销售面积同比下降23.3%,房地产开发企业到位资金同比下降25.7%,房地产开发景气指数今年以来持续下降。11月份,商品住宅销售价格环比总体延续降势,一些房企在2022年面临流动性困难。应该说,2022年我国房地产市场一直在寒冬中徘徊。无论是房地产开发企业,还是房地产产业链

中各个环节的企业,都面临不小困境。房价下行的城市较多,购房者观望情绪浓厚,房地产市场的良性循环受到阻碍。

与市场持续下行相对应的是,旨在促市场企稳回暖的房地产调控政策不断出台。12月26日,东莞宣布进一步优化房地产调控政策,解除限购,加强限售,可以看出,政策目的在于支持刚性和改善性住房需求,同时坚持“房住不炒”。实际上,今年以来,各地“因城施策”“一城一策”,很多城市都松绑过去的限制性政策,促进房地产市场企稳的政策可谓应出尽出,包括放松限购、限售、限价,以及调整住房公积金政策,出台“一人购房全家帮”等鼓励政策,出台棚改房票安置政策,减免住房转让税费,发放住房补贴等举措。

针对一些房地产开发项目逾期难交付,有关部门和各地方政府积极推进“保交楼”保障购房者权益。全力以赴“保交楼”有助于重塑市场信心。有关部门针对已售逾期难交付的房地产开发项目,推出较大规模的政策性银行专项借款正在落地见效。进入11月份,房地产金融政策不断,央行、银保监会推出“金融16条”。随后,信贷、债券、股权融资“三箭齐发”支持房地产市场平稳健

康发展。本轮房地产调控的特点是从供需两端发力,既有针对需求端限制性措施的放松,以及降低首付和房贷利率等举措,又有针对供给端房地产开发项目和房地产企业拓宽资金来源的支持措施。

房地产市场在过去20多年经历了飞速发展,对经济增长的支撑作用十分明显。近一年多以来的房地产市场调整,教训十分深刻。过去房价上涨过快,风险积聚,住房在一些城市出现供需失衡。对于许多购房者而言,更看重住房的投资属性,居民负债率上升过快,住房在居民财富的占比一直居高不下。同时,行业也形成了高杠杆、高负债、高周转的模式,房企也因此在本轮调整过程中暴露了风险,防范和化解房地产领域金融风险,已经成为有效防范和化解重大经济金融风险的重要内容。

应充分认识到,未来房地产市场需要进一步发展,也有继续实现平稳健康发展的空间。有人认为,到现在这个阶段,房地产市场不会再有太多发展机遇了,这种认识是片面的。房地产始终是国民经济的支柱产业,其链条长、涉及面广,对于金融稳定具有重要影响,是外溢性较强、具有系统重要性的行业。同时,我国城镇化率仍有

较大提升空间,刚性和改善性住房需求潜力很大。

针对当前房地产行业的下行态势,需采取更大力度政策举措,支持房地产行业平稳健康发展。近期密集出台的政策措施逐步见效的同时,相关调控政策仍有进一步完善的空间。需要研究出台新的政策举措,改善房企资产负债,有效增加住房供给。还需研究中长期治本之策。深入研判房地产市场供求关系、人口变化、城镇化格局,包括城市群都市圈、城市更新、再城市化等,研究推动房地产业向新发展模式平稳过渡,摆脱多年来“高负债、高杠杆、高周转”模式。

我们有理由相信,房地产市场经过一段时间深度调整,在多重政策作用下,在经济发展总体向好的大背景下,有望走出低谷,进入平稳发展阶段。



本报

记者

王轶辰

近日,中国能建辽宁朝阳、甘肃酒泉两个300兆瓦压缩空气储能电站示范项目正式开工。上述项目采用中国能建压缩空气储能电站系统解决方案,是全球首台(套)300兆瓦人工硐室压缩空气储能项目,破解了压缩空气储能受地理条件制约的世界性难题。

压缩空气储能系统是目前除了抽水蓄能之外技术最为成熟的物理储能技术之一。中国能建数科集团市场开发事业部总经理李军介绍,与抽水蓄能相比,压缩空气储能的单机规模已经达到300兆瓦级,系统综合转换效率达70%以上,与主流的抽蓄一致,其功率造价、容量造价与抽蓄相当。但压缩空气储能的选址比抽蓄更为灵活,且3年左右的建设周期远低于抽蓄的8年左右周期,同时压缩空气储能不存在移民搬迁及生态环境影响等问题。

记者了解到,辽宁朝阳、甘肃酒泉两个示范项目均采用“中国能建压缩空气储能电站系统解决方案”——300兆瓦级非补燃绝热+宽温储热+大型地下硐室的压缩空气储能系统,实现核心技术的全面自主研发、百分之百国产化,核心经济指标单位容量造价降至1400元/千瓦小时左右。

2022年以来,不断有企业入局压缩空气储能项目。据不完全统计,截至2022年11月,备案、签约、在建、投运项目合计35个。参与企业包括中国能建、中储国能、中国电建等。

据中国能建数科集团党委副书记、总经理宋玉文透露,中国能建将在湖北、山东、辽宁、甘肃、青海等多地布局百座压缩空气储能电站,远期规划千座,为构建新型电力系统打造“电力基石”。同时,带动可再生能源、新型储能、装备制造、绿色建材等多个产业,推动基地化发展。

值得注意的是,甘肃酒泉与辽宁朝阳两个项目采用的均是每日满功率释能6小时的运行模式,规划建设大型地下储气空间,是世界上首次将这么大规模的人工硐室应用于压缩空气储能项目储气。“压缩空气储能主要有废弃或天然地下盐穴储气、地面高压储罐储气、地下人工硐室储气等三种方式。”李军说,盐穴地质构造特殊,适用于压缩空气储能的废弃或天然地下盐穴资源有限;地面高压储罐占用地上面积,造价高;而人工硐室多选择硬岩地质,在地形条件上要求山体雄厚,避免较大地形起伏,因此选址更灵活。

人工硐室储气技术的成熟,将极大拓宽压缩空气储能的存储空间。李军表示,基于人工硐室储气的压缩空气储能项目在选址上摆脱了以往盐穴类项目对盐穴的依赖,降低了项目选址限制因素,结合我国资源禀赋,可将大规模储能与风光资源形成有效联动。此外还具有压力上限更高、波动可利用范围更大、系统转换效率更高、埋深更浅,易于检修等优点。

当前,在储能技术装备研发和应用示范、电力市场建设和储能价格机制等方面,还缺乏更明确的政策支持与相关标准体系。宋玉文建议,面对目前压缩空气储能电站的相关电价政策仍不明确的情况,可争取与抽水蓄能电站类似的两部制电价,通过容量电价和电量电价实现盈利。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王子莹

# 高水平开放增强外资信心

本报记者 冯其子

## 年终盘点

商务部最新发布的数据显示,今年1月至11月,全国实际使用外资金额11560.9亿元人民币,按可比口径同比增长9.9%,折合1780.8亿美元,增长12.2%。在世界经济衰退预期上升、保护主义盛行的不利局面下,这充分表明中国新发展是世界各国发展的新机遇。

多位专家在接受经济日报记者采访时表示,今年以来我国以制度型开放更好地吸引和利用外资,高水平对外开放对于稳定外资的预期,增强外资信心发挥了关键性作用。

### 中国市场信心不断增强

从实际使用外资金额来看,今年1月至11月,总额11560.9亿元人民币超过2021年的11493.6亿元人民币,引资规模已经超过去年全年水平。

“今年前11个月吸收外资的规模和增速是非常亮眼的成绩。在复杂的国际局势影响下,这样的成绩来之不易。”中国国际经济交流中心科研信息部副部长王晓红表示,这表明,中国超大规模市场优势仍对全球跨国投资非常具有吸引力。另外,市场化法治化国际化的营商环境不断优化,对外商投资的信心和预期的稳定起到了重要作用。

“吸收外资的速度是超出大多数人预期的。”对外经济贸易大学国际经济研究院院长桑百川认为,这和中国自身努力改善外商投资的营商环境,特别是推动大型项目更快落地,大型项目工作专班有效运作有直接的关系;也和外资看好中国未来的长期发展高度相关。

回望过去十年,中国对外开放的步伐没有停止。在全球国际直接投资大幅波动条件下,中国实际使用外商直接投资在结构调整中稳步增长。

近日,对外经济贸易大学国际经济研究院发布《中国外商投资发展报告(2022)》指出,从2012年的1117.16亿美元增加到2021年的1734.8亿美元,增幅超过55%,年度使用外商投资额稳居世界第二位。外商投资结构逐步升级,高技术产业吸收外商投资占比从2012年的14.1%上升到2021年的30.2%,提升1倍以上。

《报告》认为,吸收外商直接投资是中国对外开放的风向标。中国之所以能成为外商投资的热土,与坚定扩大对外开放、不断优化外商投资营商环境密不可分。自贸试验区、自由贸易港、开发开放试验区等开放平台引领外商投资管理制度创新。

### 高技术产业成重要一环

今年前11个月,高技术产业实际使用外资增长31.1%,其中高技术制造业增长58.8%,高技术服务业增长23.5%。

“我国利用外资从规模和速度型在向质量型发展。同时,高技术制造业吸收外资的高速增长,同产业结构调整的方向相一致,反映出我国制造业利用外资结构的不断升级。”王晓红认为,我国技术创新能力的提高,人才结构的丰



位于天津的空客A320系列飞机总装线投产A321XLR飞机。空客天津总装线是继法国图卢兹和德国汉堡之后的空客第三条单通道飞机总装线,同时也是空客在欧洲以外的首条飞机总装线。新华社记者 赵子硕摄



富,基础设施的不断完善,为高技术制造业吸引外资创造了有利的投资环境。

王晓红表示,我国不断缩减外商投资准入限制,推动一般制造业领域全面开放,实现自贸试验区负面清单制造业条目清零。“这为各类制造业,特别是高端制造业来华投资,分享中国大市场的发展机遇,提供了非常好的市场机遇。”

中国(深圳)综合开发研究院副院长兼前海分院院长曲建表示,在中国沿海地区的中心城市和内陆地区的一些主要城市,都出现了高新技术领域上固定资产投资增长速度加快,而固投的增长是经济的先导性指标,这就预示着我国高新技术产业制造业在一定时期内还会保持一个相当可观的增长速度。

曲建表示,对高新技术的引进,从过去重点是加工组装环节,扩展到整个高新技术产业链。供应链的打造除了向上游和下游延伸,还要增加安全度的考量。“现在中国高新技术供应链体系的打造是多因素共同作用下的结果,包含自主研发设计能力和营销物流能力。”

目前,中国制造业吸收外资的结构上,高技术制造业的外商投资增速明显高于一般制造业。“现在中国经济转型升级的态势确立,各项政策配套实施,使得外资看好中国经济结构转型升级的前景。”桑百川分析认为,出现符合中国经济转型升级结构要求的高技术行业、高技术制造业,外商投资的增速明显更高。同时,在外商投资结构变化的过程中,存量的外商投资出现了明显的区位转移,特别是在劳动密集型的制造业和低端的价值链环节,沿海的外商投资区位转移甚至出现退出的情况是明显的。所以新增的制造业的外资在增长,特别是高技术产业的增长,与低端的制造业的外商投资的撤离是并存的。

### 更大力度吸引和利用外资

不久前召开的中央经济工作会议指出,更大力度吸引和利用外资。中央财政办有关负责同志在解读会议精神时指出,外资企业普遍关心自身在中国双

循环、自主创新战略中的作用,这也决定其在华经营的长期信心。

近日,国务院批复同意新增6个服务业扩大开放综合试点城市,是试点示范的第二次扩围,也是我国服务业开放的又一重要举措。“下一步我们将会同有关地方推动各项试点政策尽快落地见效。”商务部新闻发言人束珏婷表示。同时要稳步扩大制度型开放,构建互利共赢、多元平衡、安全高效的开放型经济体系。积极推动加入《全面与进步跨太平洋伙伴关系协定》(CPTPP)和《数字经济伙伴关系协定》(DEPA)等高标准经贸协议。加大自贸试验区、自由贸易港、服务业扩大开放示范区、国家级经开区等开放平台先行先试力度,加快试点经验复制推广。

“稳外资不仅仅是稳新增外商投资的规模,保持新增外商投资的稳定。同样重要的是稳定存量的外资,为已经在华投资设厂的外资企业提供更好的营商环境。”桑百川认为。束珏婷表示,商务部将坚决贯彻落实党的二十大精神,中央经济工作会议要求,不断提高利用外资的质量和水平。“高标准落实好外资企业国民待遇,聚焦外资企业反映的突出问题,会同有关部门出台保障外资企业依法平等参与政府采购、招投标、标准制定的政策举措,着力营造一流营商环境。”

中国早已深度融入全球产业链供应链体系,面向全球的产业链供应链体系是由内外资企业共同打造的。“稳外资就是发挥外资的技术外溢效应,促进技术创新的同时,共同提升内外资企业的技术创新能力。”王晓红表示。

党的二十大报告提出,加快建设制造强国。10月底,国家发展改革委等部门印发《关于以制造业为重点促进外资扩增量稳存量提质量的若干政策措施》,以更好发挥利用外资在促进我国制造业高质量发展、更融入全球产业链供应链中的积极作用。王晓红表示,要推动高水平的开放就是要对标高标准的国际规则,要推动从“边境”开放向“边境后”开放,为吸收高质量的外商投资营造良好的环境。

## 中国邮政储蓄银行股份有限公司吉林省分行与中国长城资产管理股份有限公司吉林省分公司 债权转让通知暨债务催收联合公告

根据法律有关规定,以及中国邮政储蓄银行股份有限公司吉林省分行(含辖内各分/支行)与中国长城资产管理股份有限公司吉林省分公司签署的《不良贷款批量转让协议》,中国邮政储蓄银行股份有限公司吉林省分行将其对公告清单所列借款人及其担保人享有的主债权及担保合同项下的全部权利,依法转让给中国长城资产管理股份有限公司吉林省分公司。中国邮政储蓄银行股份有限公司吉林省分行特公告通知各借款人(债务人)及担保人。

中国长城资产管理股份有限公司吉林省分公司作为上述债权的受让方,现公告要求公告清单中所列债务人及其相应的担保人或其继承人立即向中国长城资产管理股份有限公司吉林省分公司履行相应合同约定义务。

特此公告。  
注:本公告清单仅列示截至2022年05月13日的贷款本金余额,借款人及其相应担保人或其继承人应支付给中国长城资产管理股份有限公司吉林省分公司的利息按借款合同、担保合同及中国人民银行的相关规定计算。若借款人(债务人)、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的,请相关承债主体及主管部门代位履行义务或履行清算责任。

中国邮政储蓄银行股份有限公司吉林省分行  
中国长城资产管理股份有限公司吉林省分公司  
二〇二二年十二月二十八日

借款人名称	贷款行	贷款本金余额(单位:元)	借款合同编号	担保人名称	担保合同编号
长春创都节能科技有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司长春市分行	15,000,000.00	22011060100220030014及补充协议	于乃有、栾娟、栾平安、杨秀霞、栾健、长春创都节能科技有限公司	22011060100620030014 22011060100620030015 22011060100620030016 22011060100620030017 22011060100620030018 22011060100420030014
吉林市铭洲食品有限责任公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司吉林市分行	15,000,000.00	22011019100214100001	边学成、姚丽红、曹淑珍、吉林市雄霸实业有限责任公司、吉林市铭洲食品有限责任公司	22011019100614100001 22011019100614100002 22011019100414100001 22011019100414100002
延边庄园卡斯特酒业有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司延边朝鲜族自治州分行	7,549,354.53	22011021100219090004及补充协议	姜淑淑、李晓岗、延边泰亚实业有限公司	22011021100617090017 22011021100417090017
延边大金实业有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司延边朝鲜族自治州分行	5,899,970.00	22011021100218090010	金星、刘玲、李艳、李晓光、延边大金实业有限公司	22011021100617090020 22011021100618090010 22011021100417090020
延边金山供应链股份有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司延边朝鲜族自治州分行	5,499,999.00	22011021100219010001	金鑫、金铁山、宋卉、王秀英	22011021100619010001 22011021100419010001
延边巨丰国际贸易有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司珲春市支行	3,732,315.23	22009508100219100003	丁建丰、杨玉珠	22009508100618100002 22009508100418100002
吉林省福田肥料有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司梨树县支行	7,000,000.00	22004331100220090004	王文、王树林、王兵兵、吉林省福田肥料有限公司	22004331100619090001 22004331100620090001 22004331100419090001
镇赉县程记米业有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司镇赉县支行	12,000,000.00	22008987100221040801 22008987100221040802 22008987100221040803 22008987100221040804 22008987100221040805	程云起、徐凤玲、程通、朱莹雪、镇赉县程记米业有限公司、镇赉县程记米业有限责任公司、镇赉县程记米业程通摩托车修理部	22008987100619080001 22008987100619080002 22008987100419080001 22008987100419080002 22008987100419080003
吉林省嘉鼎门业有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司松原市分行	2,605,342.19	22011084100218120025	赵砚波、陈凤秋、蒙海燕、赵艳涛、龚猛、吉林省嘉鼎门业有限公司	22011084100617120021 22011084100618120025 22011084100417120021