

房地产周评

多项政策为市场注入信心

搭

8月26日至28日，第五届中国粮食交易大会在河南省郑州市举办。本届大会主题为“强产业 促流通 开新局”，全面展示粮食和物资储备系统发展成就，宣传推介优质粮油品牌，积极推广新技术、新设备，广泛开展粮油政策形势分析和粮食产业发展经验交流。

近年来，我国全面加强粮食生产、储备和流通能力建设，粮食安全保障水平不断提高，但仍存在区域供需不平衡、粮食产业链条短、粮食供应链不强等问题。因此，必须通过强链、补链、固链、延链，推动粮食产业高质量发展，全方位夯实粮食安全根基。

国家粮食和物资储备局党组书记刘焕鑫表示，举办中国粮食交易大会，一方面拓展产销合作平台，强化粮食产销衔接协同保障，提高粮食产业链供应链韧性；另一方面，活跃粮食市场，畅通流通循环，优化供给结构，更好保障宏观经济持续稳定向好，更好服务构建新发展格局，更好满足广大人民群众对美好生活的需要。

中国粮食交易大会是全国性粮食产销衔接的重要平台，2018年至今，已举办了五届，在推动产销合作、促进粮食供需平衡、提升粮食宏观调控水平、服务乡村振兴战略等方面作出了积极贡献。本届大会成果丰硕，通过展馆现场及国家粮食交易平台线上专场交易等方式，共成交及意向签约各类粮油1575万吨、各类粮油机械1518台(套)，总金额558.8亿元。其中，乡村振兴消费帮扶采购销售和项目合作意向签约共40.8亿元。

优质粮油产品展销仍然是本届交易大会的“重头戏”。本届交易大会共有全国31个省(区、市)约2600家企业参展参会，展会总面积6.5万平方米，为企业展示交流和对接合作提供了充足的空间。从各省展销的产品类型来看，主产区正在从“卖原粮”向“卖产品”“卖品牌”转型，从“大粮仓”向“大厨房”转型，粮食产业链的优势端正在带动产业不断向上下游延伸，从田间到餐桌全产业链条的增值潜力被不断挖掘和延展。在参展参会企业中，除了粮油生产、加工流通企业之外，在提升粮食产业价值链方面发挥重要作用的机械装备企业和金融机构也到会参展，有利于促进供应链上下游的深度对接，促进资源配置效率的提升。

粮食效益低，一些主产区仍然面临“粮财倒挂”问题。国家粮食和物资储备局有关负责人表示，本届大会聚焦支持乡村振兴和地方经济发展，推动广大企业开展合作交流，不仅是为企服务的创新举措，更是支持各地经济发展的重要抓手。

大会期间还举办了第三届全国脱贫地区优质特色粮油产品展销会暨中央和国家机关定点帮扶县农副产品产销对接活动。把展区最佳位置留给22个省(区、市)的388个脱贫县、786家企业，组织18场脱贫县农副产品现场推介，安排18场企业直播带货，努力打通消费帮扶产销对接“最后一公里”。同时，组织项目投资、招商引资推介签约会，推动产销区之间建立和巩固长期稳定的合作关系，助推脱贫县粮食产业高质量发展，进一步稳固脱贫攻坚成果。

粮食流通现代化水平提升，是大会聚焦的重要话题之一。粮食流通涵盖粮食收购、销售、储存、运输、加工、进出口等经营活动，确保粮食流通各环节平稳有序运行，关系到粮食有效供给和国家粮食安全。随着互联网、数字化、物联网、云计算等信息化技术在粮食流通领域的广泛应用，粮食流通现代化水平不断提升，特别是电子商务水平明显提高，倒逼粮食供应链产业链重塑、价值链提升。

国家粮食和物资储备局有关负责人表示，本届交易大会顺应数字化智能化趋势，采用展馆现场、国家粮食交易平台、优质成品油电子交易平台“三位一体”模式，深化线上线下融合，为企业提供更多展示和交流的机会，促进粮食产销更加精准对接。

本版编辑 周雷 吉亚桥

本报记者

刘慧



□ 本报记者 王轶辰

这几天，与房地产市场相关的政策措施密集出台，提振了各方对房地产市场企稳回升的信心。需求端，以“认房不用认贷”“购房个人所得税退税”降低购房成本；供给端，促进房地产企业融资状况改善。同时，地方政府因城施策用好政策工具箱，仍在拓展调整优化政策的空间。“金九银十”是传统的房地产市场销售旺季，各项支持政策下，人们对即将到来的九十月房地产市场充满期待。

近日，住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。《通知》明确，居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。此项政策纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选择。

据统计，目前，仍有约18个一二线城市执行“认房又认贷”政策。即如果曾经申请过贷款，不管名下有无房产，都不能执行首套房的首付和贷款利率。执行“认房不用

认贷”政策之后，特别是对于“卖一买一”的改善性需求购房家庭而言是个利好消息，卖掉一套房产后名下无房，则可以按照购买首套房享受低首付和低贷款利率，首付筹集压力和偿还按揭贷款的压力将有所降低。

“认房又认贷”是市场过热阶段为抑制投机炒作出台的调控政策。当前，房地产市场供求关系发生重大变化，而因购房成本较高，仍有众多刚性和改善性需求未得到有效满足，需要采取更有效、更精准的政策激发市场活力。

此次“认房不用认贷”正是政策调整的表现。此项政策将有助于降低居民购房成本，更好满足刚性和改善性住房需求。由于房地产调控的主体责任在地方，相信随着各地推进“认房不用认贷”政策的实施，会对房地产市场产生一定带动作用。

近日，财政部、税务总局、住房和城乡建设部发出《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售1年内内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

早在2022年9月30日，财政部、税务总

局曾发文明确，自2022年10月1日至2023年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。此次三部发文将此前个人所得税退税优惠政策进行延续，有助于为改善性需求购房家庭减少换房资金支出，降低购房成本，促进住房消费潜力释放。

8月27日，证监会微信公众号发布消息称，将统筹一二级市场平衡，优化IPO、再融资监管安排，其中明确，房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制。此举有利于上市房企进行再融资，缓解资金压力。同时，证监会对房地产行业融资的新政策，有助于各方特别是商业银行、资产管理机构等金融机构改善对房地产行业的预期，优化房地产企业的融资环境。

一些城市积极出台相关政策，助力房地产市场企稳回升。8月25日，浙江嘉兴发布21条进一步促进房地产市场平稳健康发展的措施，其中明确，支持所有居民家庭的合理购房需求，不再限制购房套数；所有商品房(含原限售房屋)不再限制转让。厦门市近日将二套房住房公积金首付比例降至40%。山西省近日表示，将通过促进住房消

费，改善住房供应，探索现房销售促进房地产市场平稳健康发展。湖南省近日提出，针对需求不振与供给不优的双重矛盾，一手管理需求，一手优化供给，通过供需两端发力，努力促进房地产市场平稳健康运行。

关于住房的利好政策还不止这些。8月25日，国常会审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，要求做好保障性住房的规划设计，用改革创新的办法推进建设，确保住房建设质量，同时注重加强配套设施建设和公共服务供给。这表明，我国在建成世界上最大住房保障体系的基础上，保障性住房建设仍在继续推进，且更加强调规划、质量以及配套的重要性。

众多房地产调控政策的调整优化将逐步形成合力，有助于稳定预期，为市场注入信心。相信这些更加有针对性的调控举措，会对房地产市场的企稳回升产生积极作用。

产业聚焦

“能源管家”供不应求

今年以来，越来越多的产业园区、场馆楼宇，通过引入“能源管家”(综合能源服务)这种新型能源服务方式，帮助自身节能降碳、降本增效，实现绿色高质量发展。多方测算表明，对于我国2030年前实现碳达峰，节能提效贡献度在70%以上，面向公共建筑、工业企业等重点领域的节能提效市场潜力将得到深度挖掘。

专家表示，我国正处于高质量发展关键时期，用能成本高、利用效率低等问题十分突出。深入开展综合能源服务，可有效提高全社会综合能效、降低企业投资运营成本，有利于推进能源消费和供给革命，加速能源绿色低碳转型，增强制造业国际竞争力。

万亿市场呼之欲出

在海宁皮意纺织印染车间，高温运转的染缸持续向外散发着热量，高温蒸汽是印染行业最主要的耗能环节。去年以来，浙江皮意纺织有限公司与新奥能源合作，采用独创的染缸蒸汽换热改燃气加热器循环换热工艺进行染缸改造，这个生产环节的节能改造，让皮意纺织尝到了甜头。

2022年，皮意纺织各类能源价格上涨幅度较大，生产用成本急剧攀升；同时，受疫情、出口订单影响，产能下滑30%以上，企业经营压力较大，对节能减碳降本诉求十分强烈。“改造提升了燃气加热的热效率。”海宁新奥能源发展有限公司业务开发群模块召集人寇志江告诉记者，原来一缸布需消耗蒸汽1.4吨至1.5吨，改造后仅需75立方米至78立方米天然气，节能25%以上，节省能源费用15%以上。同时，改造采用燃气、蒸汽双能源供应系统，染缸可根据外部环境和自身需求，随时更换加热方式，进一步保障生产稳定性。

类似改造在其他区域也有成功实践。在南昌金鑫印染，新奥对企业的锅炉和鼓风机等设备进行智能托管，帮助企业降低了31%的能耗；在金华今飞凯达轮毂有限公司，通过在厂区建筑及车棚顶部铺设分布式光伏发电系统，实现总装机规模约4兆瓦，每年为企业节约能源成本近百万元、减碳3000吨。

节能改造仅是综合能源服务的一部分，只要是提供面向终端的能源集成或创新解决方案，都可以称为综合能源服务。正因为能够拓展企业盈利空间、提升社会整体能效，综合能源服务吸引了各方高度关注，市场快速发展。

“双碳”目标提出后，能源服务市场潜力空间有望进一步加大。“国网能源研究院能源互联网研究所高级研究员汤芳认为，工业、建筑等领域面临更大的能耗“双控”压力，未来将转变成“双控”压力，迫切需要专业化能源服务。

政府对能源服务的关注度也在提升。《“十四五”现代能源体系规划》《2022年能源工作指导意见》等文件相继提及综合能源服务，并提出破除影响新模式新业态发展的体制机制壁垒，着力培育和激发综合能源服务市场活力。2022年，人社部设置“综合能源服务员”新职业，提振从业人员信心。

根据国网能源研究院测算，综合能源服务近期是千亿级市场，远期是万亿级市场。预计2025年，综合能源服务市场潜力约为0.8万亿元至1.2万亿元，处于快速成长期。

传统能源企业领跑

“经济调整周期恰恰是节能改造的窗口期。”新奥能源浙江区域副总经理戈军告诉记者，现在只要是节约成本的方法企业就愿意用。

综合能源服务市场的火热引来大批玩家，各类企业纷纷向综合能源服务商转型升级。自2016年以来，每年以“综合能源”命名的新增注册企业数量在快速增加，2021年和2022年均超过700家。

记者注意到，有许多能源服务商是由传统能源企业转型而来，自身主业具有较好的口碑，拥有一批忠实的顾客，容易形成规模经济，最终达到差异化和低成本的双重优势。

临平经济技术开发区位于杭州东北端，园区内主要以生物医药、智能制造、纺织服装等为主，云集多家上市企业。随着海联热电关停文件的下发，政府亟需寻找一家有综合能源解决方案的企业，来替代燃煤热电厂给园区提供蒸汽。

杭州临平新奥能源发展有限公司总经理寇克俭介绍，借



在位于福建漳州的三宝集团，工作人员在智慧综合中心查看安全生产、节能减排等数据。新华社记者 刘勇贞摄

助这个契机，新奥打造了首个以泛能模式替代大型园区燃煤热电厂煤改气方案。杭州临平经济技术开发区新奥3号泛能站的投运，可满足整个开发区所有蒸汽用户和临平副城100多家民用及工商用户每年82万吨的蒸汽用量，促进开发区整体能源结构调整和清洁能源体系升级。

赵克俭透露：“在此基础上，还联合泛能网覆盖用户共同构建虚拟电厂，并延伸提供需求响应代理服务以及市场化电力交易代理服务。”

2020年1月，国家电网旗下的国网节能服务有限公司正式更名为国网综合能源服务集团有限公司。在电网节能服务方面，国网综合能源服务集团以合同能源管理模式，先后在山东、江苏、福建、新疆等20个省(自治区、直辖市)开展电网综合节能改造，有效降低了配电网损耗，提高了电网运行的可靠性和经济性。

在汤芳看来，大型电力公司、燃气公司、地方能源企业等掌握电源、气源、客源，价值创造方式和市场策略难以被其他竞争者快速效仿，这类公司却可以模仿其他竞争者的价值链配置方式，使经营效率高于其他竞争者。“这些类型竞争者或将成为综合能源服务市场中的优胜者。”

向差异化转型升级

当前，社会资本普遍看好综合能源服务发展前景，但行业普遍存在能源服务业务单一、同质化竞争严重、市场开拓难、投资决策难、研发费用高等问题。

短期来看，竞争者要根据自身实力选择低成本策略或差异化策略。“综合能源服务市场处于发展初期，迅速抢占市场、使市场份额最大化是首要任务。”汤芳表示，实力较强的竞争者可采取低成本策略，以更低的价格满足更多客户的需求，可在短期内抢占一定市场份额。其他竞争者则需要采取差异化策略，聚焦更细分的业务领域或环节，为客户提供质量更好、标准更高的产品服务，满足具有一定偏好的客户需求，缓慢积累市场份额。

长期来看，竞争者要向差异化转型升级。汤芳建议，实力较强的竞争者在低成本基础上，提高产品质量，形成技术体系和标准体系，牢牢把握既得客户，提升客户更换综合能源服务商的边际成本，即不断增强客户黏性。其他竞争者要进一步加强自身产品服务的精细化和专业性，主打细分市场，极有可能会由于技术先进、产品质量好、客户体验好，赢得较好的发展机会。

由于地方政府对能耗、碳排放管控力度强，民营经济发达，能源市场化改革走在全国前列等原因，目前综合能源服务客户群体主要集中在华东、华南地区。其中，浙江区域民营及乡镇经济发达，占比90%以上的中小企业形成了近2000

家小微园。在上述背景下，开发小微园成为企业差异化竞争的重要抓手。

戈军军透露，基于浙江民营经济活跃、小微企业众多、“一镇一业”等特点，面对区中园、园中园、镇中园等形式打造的小微企业园，新奥以能源供应、设施投资运营、数字化平台等多种方式切入，推动小微企业转型升级和集群化发展。

以南昌旧馆绿色家居产业园为例，针对园区内整合搬迁的17家小微木业企业的能源需求，新奥通过在小微园内建设能源设施，建立企业园微网，用数字化平台为园区统筹统一供能，实现节能减排和数智化管理。

对此，汤芳还建议，综合能源服务商在竞争的同时，应积极寻求合作空间，在产业链和价值网中实现互利共赢，共建生态，做大综合能源服务市场规模和利润空间，共同实现更大收益。

中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司 单户资产处置公告

中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司拟对深圳南利建材科技有限公司债权进行处置。截至2023年5月3日，该债权总额为8,340.02万元。债务人位于深圳市福田区，该债权由深圳南利装饰集团股份有限公司、张伟文、李伯晨提供连带责任保证；廖岳文、刘晓虹、陈晓平、廖佩洪提供最高额保证担保，担保的主债权余额不超过2,000万元，担保方式为连带责任担保。深圳市鑫蓝文化有限公司以其持有的重庆鑫蓝酒店管理有限公司100%股权提供质押担保。重庆鑫蓝酒店管理有限公司以其名下重庆市江津区双福街道九江大道86号附45号共50套房产提供抵押担保，抵押房产为商业物业及办公物业，其中商业物业建筑面积3,687.91平方米，办公物业建筑面积14,734.20平方米。该债权的交易对象为法人、自然人、其他组织，但不属于国家公务员、金融监管机构工作人员、政法干警、资产公司工作人员、债务人管理人员以及参与资产处置工作的律师、会计师、评估师、拍卖人等中介机构人员等关联人或者上述关联人参与的非金融机构法人；不属于与参与不良债权转让的资产公司工作人员、债务人或者受托资产评估机构负责人、管理人员等有近亲属关系的人员；不属于失信被执行人或失信被执行人的法定代表人、主要负责人；不属于影响债务履行的直接责任人员、实际控制人

等；不属于标的债权所涉及的债务人和担保人；不属于反洗钱黑名单人员；不属于其他依据法律法规、司法解释或监管机构的规定不得收购、受让标的债权的主体。该债权的有关情况请查阅我公司网站，网址：www.cinda.com.cn 公告有效期：15个工作日 受理征询或异议有效期：15个工作日，如对本次处置有任何疑问或异议请与深圳分公司联系。 联系人：孙女士 联系电话：0755-82960023 电子邮件：sunweiling@cinda.com.cn 分公司地址：深圳市福田区深南大道1003号大中华国际金融中心A座20-21层 对排斥、阻挠征询或异议的举报电话：0755-82962016 对排斥、阻挠征询或异议的举报电子邮件：suzhaoping@cinda.com.cn 特别提示：以上资产信息仅供参考，信达公司不对其承担任何法律责任。

中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司 2023年8月30日