

房地产周评

# 充分释放住房改善性需求

近日,多城针对住房改善性需求推出“以旧换新”政策。一些城市通过集中收购二手房、中介机构帮助出售、契税优惠、发放补贴等方法,激发居民卖旧买新的意愿。这些政策有助于缩短现有住房销售周期,促进改善性住房需求释放。

“以旧换新”政策可让有改善性住房需求的群众安全、高效、快速实现换房目的。目前,很多居民有以旧换新、以小换大的想法。但最大的障碍在于现有住房不好出售,交易周期长、手续繁琐。多地推出“以旧换新”便利优惠政策,有助于减轻购房者的后顾之忧。

郑州市制定配套政策,采取国有保障房运营公司收购和市场化交易两种方式,2024年全年计划完成二手房“卖旧买新,以旧换新”1万套,两种方式各5000套。政府国有平台公司——郑州城市发展集团有限公司负责收购二手房,群众可以将住房出售给国有平台公司,再重新购房。无论是通过国有平台公司回购,还是市场化交易,只要是2024年内通过“卖旧买新,以旧换新”购买新建商品住房的用户,都能够享受现行契税补贴30%的优惠政策。

除了郑州市以国有平台回购、给予契税优惠的方式推进“以旧换新”外,还有一些城

“以旧换新”支持政策重点针对住房改善性需求。追求更好的居住

环境、更大的居住面积,是当前大部分消费者换房的主要驱动因素。改善性需求的潜力很大,应进一步挖掘改善性需求,持续促进住房改善性需求释放。

市也推出了“以旧换新”优惠政策。如盐城等地发放“以旧换新”购房补贴;宁波等城市联合开发商及房地产经纪机构推出相应服务,购房者可在开发商处认购并锁定房源,由相关房地产经纪机构出售旧房,若在一定期限内旧房售出则按流程购买新房,若旧房未售出则退还新房认购金。

“以旧换新”支持政策有助于盘活市场,加强一手房、二手房市场联动,推动新建商品住房销售。郑州市“以旧换新”政策中,对于卖掉旧房子购买新建商品住宅的,给予契税补贴,在政策层面鼓励购买新建住宅。因此,“以旧换新”不但有助于扩大二手房住宅的交易,还能促进新建商品住宅的销售。对于很多新建商品住宅库存量较大的城市而言,还有助于去库存,对房地产企业扩大销售回

款也将有积极作用。

“以旧换新”支持政策还可以与发展保障性住房联系起来。政府国有平台公司回收二手住宅后,可用于保障性住房房源供给。郑州市就提出,国有保障房运营公司将收购一部分区域位置、教育等产业配套优越的二手住房,丰富保障性租赁住房供应。

“以旧换新”支持政策重点针对住房改善性需求。追求更好的居住环境、更大的居住面积,是当前大部分消费者换房的主要驱动因素。改善性需求的潜力很大,应进一步挖掘改善性需求,持续促进住房改善性需求释放。

郑州市的统计显示,目前市场挂牌出售二手房客户中三成有改善性换房需求,说明改善性住房需求有很大的扩展空间。贝

壳研究院统计显示,改善性需求占比逐年提升,大部分一二线城市改善性需求都很高。如北京、天津、厦门改善性需求明显高于刚需,3个城市改善群体交易量均在刚需交易量的1.5倍以上。另有统计数据显示,北京市改善性需求占比超过50%,超越刚需成为住宅市场增长新动能。

未来,应不断优化“以旧换新”政策,加大政策支持力度,优化换房置业流程。过去,很多城市将支持政策的重点放在新房销售上。实际上,要想激发换房需求,打通换房链条,还必须加大对二手房销售的政策支持力度。如果没有二手房的购房者入市,新房销售也会举步维艰。像已经推出的“带押过户”“以旧换新”支持政策等,均有助于缩短换房群体的置业周期,提高二手房交易效率,也能加强新房与二手房联动。因此,应进一步加大对二手房的税收及补贴政策力度,以实现整个换房链条的畅通。



□ 本报记者 黄鑫

## 产业聚焦

# 新质生产力发展有了路线图

围绕发展新质生产力,各地正积极制定“路线图”。

日前,陕西省印发《陕西省高水平推进产业创新集群建设加快形成新质生产力实施方案》,明确到2025年,培育壮大10个以上国内领先、国际一流的百亿级产业创新集群;到2035年,形成一批具有核心竞争力的千亿级产业创新集群。

深圳市印发《关于加快发展新质生产力进一步推进战略性新兴产业集群和未来发展高质量实施方案》,提出到2025年战略性新兴产业增加值超过1.6万亿元,打造形成4个万亿元级、4个5000亿元级、一批千亿元级产业创新集群。

怎样因地制宜发展新质生产力?如何加强创新与区域发展、产业发展的有效衔接?国家将重点布局哪些新赛道?记者对此进行了采访。

### 加强有效衔接

未来产业是形成新质生产力的重要载体。立足产业优势,2024年初,浙江省财政厅联合省经信厅共同研究推出未来产业(人工智能)先导区财政专项激励,首年度重点围绕人工智能(含通用人工智能、类脑智能、智能机器人、元宇宙、AI赋能新型工业化、车联网)、氢能储能、合成生物三大重点领域,以任务揭榜挂帅的形式支持培育建设一批先导区,进一步推进人工智能等未来技术与实体经济深度融合。

工信部科技司副司长刘伯超表示,布局新赛道是培育新质生产力的重要路径。伴随重大前沿技术、颠覆性技术的发展,特别是人工智能大模型的发展,通用人工智能、人形机器人、脑机接口、元宇宙、量子信息等新赛道持续涌现,这是下一步重点布局的方向。同时,工信部也将密切跟踪前沿科技发展动向,持续布局原子级制造等新赛道,为新质生产力提供新动能。

当前,各地纷纷出台新质生产力的相关规划,如何既统筹协同,又因地制宜?对此,中国电子信息产业发展研究院院长张立表示,要做好科技创新和产业发展的衔接,科技创新和区域发展的衔接,以及发展新质生产力的央地衔接。

具体来说,要围绕推进新型工业化等战略任务和产业发展需求,科学布局科技创新、产业创新,实现创新链和产业链的深度融合和有效衔接。围绕区域发展的重大需求,构建科技创新平台,吸引汇聚产业科技创新资源,加强产学研合作体制机制创新,优化科技创新政策环境,强化科技创新对区域发展的支撑作用。

“一方面,各地方立足自身技术实力和产业基础,因地制宜打造特色产业,发展特色产业,实现差异化发展。另一方面,国家层面加强系统谋划,在一些基础性、公共性、通用性领域加强力量投入,在市场化、竞争型、个性化领域加强政策引导,避免地方重复建设和过度竞争,推动各地形成优势互补、协同互促的良性发展局面。”张立说。

中国信息通信研究院院长余晓晖强调,要充分发挥市场在资源配置中的决定性作

用,更好发挥政府作用,加快构建有利于新质生产力发展的体制机制。强化企业科技创新主体地位,畅通“科技—产业—金融”循环,打通从技术创新到产业转化的堵点卡点,不断提高科技成果转化和产业化水平。

### 夯实发展基础

余晓晖分析,从技术层面看,我国新质生产力持续追赶,部分领域达到国际领先水平。前沿技术加快研发布局与应用探索。例如,量子计算原型机研发性能指标不断提升;量子纠错实验验证取得突破,应用探索广泛开展。数字技术开源共享生态逐步建立。中国开源云联盟先后发布系列许可协议,我国云原生开源项目数量破百,主要国际社区项目中超过20%的开源项目来自中国,贡献度跃居世界第二位。

从要素层面看,数据成为经济发展新动能,数据要素禀赋结构优化。我国经济发展的比较优势加速从劳动密集型向资本和技术密集型转变。同时,生产要素质量提高,劳动力素质提高,资本充裕度明显改善。数据要素提升企业在要素使用、资源配置和创新决策等方面的能力,实现降本增效和价值倍增,形成数据驱动创新发展新模式,数据要素对经济发展的贡献开始显现。

从产业层面看,传统产业稳步转型。新质生产力成为打造经济高质量发展的重要载体。制造业重点领域数字化水平提升,关键工序数控化率、数字化研发设计工具普及率分别达到62.2%和79.6%。人工智能在电子信息、汽车、钢铁等行业的研发、生产、管理等全环节实现广泛应用,形成上百种应用模式,有效提高了生产效率。战略性新兴产业企业总数突破200万家,新材料、机器人等一批新兴行业快速成长,“新三样”产品增势迅猛。人形机器人、量子计算机、新型显示、脑机接口、6G网络设备、超大规模新型算力中心、第三代互联网等未来产业标志性产品加速打造。

浪潮云洲工业互联网有限公司副董事长、总经理鹿松涛表示,由标识解析体系、工业互联网内外网、工业互联网平台、工业互联网大数据中心等组成的新型基础设施,是建设制造强国、发展新质生产力的数字底座。围绕夯实工业数字基础设施建设,浪潮云洲支撑建设了51个工业互联网平台、13个标识解析节点,9个工业大数据中心,自营节点运营标识解析量、许可证数量全国第一,云洲链支撑注册总量超过530亿,解析总量超过620亿次。

“蒙牛率先通过数实融合推动全要素生产效率提升,形成了新质生产力推动乳业高质量发展的新实践。”蒙牛集团党委副书记、执行总裁李鹏程介绍,蒙牛在宁夏建成投产的乳业全数智化工厂,实现了牧场到餐桌的全产业链、生产制造的全设备链、ERP(企业资源计划)到生产线的全系统链“三个彻底打通”,创造全球乳业生产最高年度人效比,即100人创造100万吨年产量、100亿元年产值。

“我国强调发展新质生产力,就是要在新的发展阶段,通过发展新技术、新产业,巩固优势、补强弱项,培育更多经济发展新动



重庆市旺成科技股份有限公司,无人智能搬运AGV机器人搬运齿轮半成品到中转库。孙凯芳摄(中经视觉)

能,实现经济高质量发展。”张立说。

### 发力五大方向

刘伯超表示,工信部将从科技创新、企业培育、产业生态、场景拓展、国际合作等方面着手,大力培育新质生产力,增强发展新动能。

据介绍,工信部将加快构建现代化产业科技创新体系,大力推进科技创新和产业创新深度融合,深入实施科技创新重大项目,发挥国家制造业创新中心、重点实验室等作用,加快前沿技术和共性技术供给。充分发挥链主企业作用,加快梯度培育专精特新中小企业、专精特新“小巨人”企业、高新技术企业、单项冠军企业和独角兽企业。深入开展中小企业数字化转型城市试点和“三赋”专项行动,推动中小企业创新发展,将更多企业作为新质生产力培育主体。

同时,实施新兴产业标准化领航工程和制造业卓越质量工程,推动标准引领和质量提升。加强科技创新服务支撑,完善科技服务业发展政策,培育专业化市场化国际化科技中介组织。深入实施“科技产业金融一体化”专项,深化产融合作。围绕装备、原材料、消费品等重点领域,打造应用试验场,以产品的规模化迭代应用促进新技术成熟。定期遴选发布应用场景清单和推荐目录,建立优秀案例和解决方案库,打造特色化的标杆示范场景。

“要用好新型生产工具。”余晓晖表示,要在技术层面加强基础性、前瞻性技术研究,适度超前部署一批关键技术突破项目,加快补齐基础零部件、基础材料、先进工艺等短板。在产业层面着力推动传统产业数字化、绿色化转型,加大人工智能、人形机器人、6G、量子信息等前沿技术研发和应用推广,加速布局人形机器人、元宇宙、量子科技等未来产业。

余晓晖建议,还要培育新型劳动对象。建立工业数据流通规则,强化工业数据交易



图为海关人员对巴航开展AEO实地认证。李宝田摄

在巴航(中国)飞机技术服务有限公司(以下简称“巴航”)库场内,库管人员正在紧张高效地办理“飞机用电控模块”出库手续。2个小时后,这批飞机零部件就要送到机场。

巴航是巴西航空工业公司在中国设立的一家全资子公司,主营飞机零部件批发和销售。“我们好多飞机零部件尤其是‘AOG’货物(飞机因故障停飞时紧急向厂家订货的维修替换零件)对时效要求非常高,必须在最短时间内送到机场,及时更换维修后以确保航班正常飞行。”该公司关务经理王一夫说,公司在去年取得AEO(经认证的经营者)企业资质后,享受到了分送集报免担保政策,出库时间大大缩短,仅物流及报关成本一年即可节省20余万元。

北京坐拥北京首都国际机场和北京大兴国际机场两大航空枢纽,是国内航空产业的聚集地。近年来,北京致力于打造“双枢纽”国际消费桥头堡,不断发挥自身优势、壮大产业集群。目前,包括巴航诸多在京企业在内,为顺应国际大趋势、提高企业核心竞争力,均十分重视企业“信用分”,希望通过AEO这张“国际通行证”,助力市场开拓。

面对企业诉求,北京海关创新采用“三步走”模式对目标企业开展培育:第一步是走稳,“大班宣讲”重“面”,通过“云宣讲+调研”开展全方位认证制度及便捷优惠措施等政策宣贯;第二步是走实,“小班答疑”重“线”,针对不同类型、不同产业等企业集群分别开展条线化、模块化培育,形成培育侧重点;第三步是走深,“模拟认证”重“点”,创新探索“模拟认证”培育模式,旨在通过沉浸式认证情景的模拟还原,给予目标企业实地认证最直观体验。

在“三步走”模式推动下,北京海关辖区内已有10余家航空行业AEO企业,产业链条涉及航空运输、飞机进口、飞机租赁、飞机维修、飞机油料、航空配餐等相关领域。不仅如此,北京海关还以企业需求为导向,充分发挥AEO企业辐射带动作用,因势利导出台政策,定制“个性化”服务包,助力企业降本增效,为首都航空产业集群发展注入“动力源”。

专营民用航空业进出口贸易的国航进出口有限公司是我国航空业领军企业之一。自2015年成为北京海关AEO企业后,企业不断完善管理机制、夯实业务操作流程,建立了一整套涵盖安全控制、风险控制、质量控制、合规控制的工作流程机制。企业的高质量发展使海关AEO这块“金字招牌”成色更足、“含金量”更高。

国航进出口公司相关负责人表示,海关AEO既是海关对企业的健康检查,也是企业加强自我认知的过程,我们会在看到自身优势的同时,善于发现存在的短板和努力的方向,针对优势固化并持续保持下去,持续符合AEO要求。

为支持企业高质量发展,北京海关为国航进出口公司出台了多项“量身定制”的AEO优惠措施:设立飞机、航材绿色通道,快速办结进出口申报、查验手续,大幅缩短通关周期,发动机到港仅1天便可完成通关审批,保障航班正常运行;结合公司租赁飞机业务特点,量身定制了惠企关税政策支持措施,每年可节省数十万元保函手续费;优先开展航材免税“快审”模式试点,压降免税审核周期;针对发动机机修业务开展专题研究,助力境内转包修业务顺利开展。“这些措施为国航进出口提升航材保障效率、压降维修成本提供了关键助力。”国航进出口相关负责人表示。

今年《政府工作报告》对大力推进现代化产业体系建设、加快发展新质生产力作出了部署,提出要积极培育新兴产业和未来产业,积极打造商业航天等新增长引擎。

“我们将持续优化空港口岸营商环境,聚焦航空AEO企业的痛点、难点,研究更精准、更到位、更有效的解决措施,增强政策供给的针对性,切实增强企业获得感,为助推航空企业高质量发展、打造首都‘双枢纽’对外开放新高地作出更大贡献。”北京海关企业管理处副处长徐健说。

本版编辑 杨忠阳 吉亚娇 美编 高妍



江苏连云港经济技术开发区一家电子科技公司生产车间,工人在锂电池极耳生产线上忙碌。耿玉和摄(中经视觉)

海

AEO助航

本报记者

顾阳