

房地产周刊

# 如何更好满足百姓住房需求

《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》对房地产领域作出重大部署。我国将加快构建房地产发展新模式，更好满足刚性和改善性住房需求。

《决定》提出，加快建立租购并举的住房制度。长期以来，我国住房供给中，售卖这条腿长，租赁这条腿短。强调租购并举，表明今后将继续推进住房租赁发展。保障性住房分为配售型和配租型保障性住房两种，其中，配租型保障性住房包括公租房和保障性租赁住房。公租房主要面向城镇住房困难家庭，保障性租赁住房主要面向新市民和青年人。住房租赁体系不断完善的同时，住房租赁市场也取得长足发展。一些城市在住房租赁立法，培育专业化、规模化、品牌化住房租赁企业等方面持续发力，住房租赁市场活跃度不断提升。

加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。规划建设保障性住房，是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。多年来，我国保障性住房建设相对滞后，在住房供给中占比偏低，不

能满足需求，存在明显短板。特别是在一二线城市，由于房价高，部分工薪收入群体买不起商品房。当前，保障性住房改革的重点是拓展配售型保障性住房的新路子。配售型保障性住房重点要保障好两类群体，一类是住房困难未得到解决、收入不高的工薪收入群体，另一类是城市需要引进的科技人员、教师、医护人员等。

城乡居民的多样化改善性住房需求，是我国房地产市场未来仍具广阔发展空间的重要支撑条件。从年轻人初入社会的前租后买到先小后大，再到对高品质居住环境的期待，都会不断产生住房改善需求。因此，应推进建设人民群众新期待的“好房子”，这不仅是改善人民群众住房条件的民生问题，更是促进房地产市场平稳健康的发展问题。

充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权。城市政府对房地产调控主体责任。城市政府需根据人口情况、供需情况以及保障需求编制好、落实好住房发展规划，因城施策，优化房地产政策，稳定房地产市场。《决

定》强调，允许有关城市取消或调减住房限购政策，取消普通住宅和非普通住宅标准。取消或调减限购政策，将有助于消除或者降低购房门槛，促进住房消费。是否取消或调减住房限购政策，还需要城市根据具体情况适时调节。如果取消普通住宅和非普通住宅标准，意味着非普通住宅将不再缴纳比普通住宅更高的税费，这有助于降低非普通住宅的购房成本，推动住房需求特别是改善性需求释放。

改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。改革房地产开发融资方式，要消除过去“高负债、高周转、高杠杆”的模式弊端。今年以来，有关部门推动建立房地产融资协调机制，协调解决房地产融资中存在的困难和问题，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送，满足房地产项目合理融资需求。商品房预售制度是长期以来房地产开发企业惯用的住房销售模式，其促进了我国房地产市场快速发展，但“先交钱再交房”也的确存在一定弊

端。针对商品房预售制度改革，有关部门曾明确，有条件的可以进行现房销售。目前，已经有很多城市开展现房销售试点，预计商品房预售制度改革将进一步加快。完善房地产税收制度是房地产长效机制建设的重要组成部分，预计针对房地产开发、交易、持有等各个环节的税收或将有更加灵活和精准的举措。

当前，我国房地产市场仍处于调整周期，也正在出现积极变化。各地将坚持消化存量和优化增量相结合，进一步落实和完善房地产新政策，切实做好保交房工作，盘活存量商品房和土地资源。新型城镇化仍在持续推进，房地产行业高质量发展还有相当大的空间，房地产市场平稳健康发展可期。



本报记者 周雷

## 产业聚焦

# 加大中小企业数字化服务供给

中国中小企业协会日前发布数据显示，今年二季度中小企业发展指数为89.0，较一季度下降0.3个点，与2023年同期持平。

分行业看，二季度社会服务业中小企业的订单、销售、流动资金、效益指数均有所上升，信息传输软件业指数与一季度持平，工业、建筑业、交通运输业、房地产业、批发零售业、住宿餐饮业指数呈下降态势。

“我国宏观经济总体回升向好，但中小企业运行仍面临成本高、效益下降等压力。未来，随着营商环境进一步优化，更多支持中小企业的政策效果也将逐步显现。”中国中小企业协会朱玉说。



江西省瑞金市江西中智智造科技公司5G数字产业园,物流机器人在运输成品。朱海鹏摄(中经视觉)

性的“供需联盟”，共享订单、共抵风险、共谋发展。

### 把握数字化转型机遇

近年来，我国中小企业数字化转型步伐持续加快，涌现出一批典型案例、产品和解决方案。但也要看到，数字化转型是系统性工程，点多、线长、面广，具有很强的综合性、交叉性和复杂度，其发展仍面临挑战。

“中小企业数字化转型受到认知、技术、资金等方面的制约。”田川分析，部分中小企业难以根据自身既有资源和能力动态调整转型策略，硬件设备改造有限、软件应用率不高，数字化转型技术基础较为薄弱，数字化转型投入回报不确定性高，中小企业对数字化转型有顾虑。

转型供需适配存在需求整合度不高、供给产品较少两方面不足。首先，中小企业数字化转型基础参差不齐，碎片化、多元化需求要求清单分类工作进一步细化，共性问题提炼应更加精准。其次，服务商更愿意把资源投入在大企业定制化项目上，中小企业数字化转型市场需求强烈但供给相对不足。

为此，要持续丰富数字化服务供给。“重点梳理企业生产过程、产品全生命周期、产业链供应链、智能决策等各类场景的数字化改造需求，并与设备更新改造、智能工厂和绿色工厂建设有机结合起来。”田川建议，技术创新方面，针对中小企业数字化转型市场需求强烈、国产供给相对不足的领域，研发一批“小快轻准”数字化产品和解决方案，并将这些产品和方案纳入标准化资源池，对池内资源的应用情况进行跟踪评价和动态管理。

“全国已经构建了面向中小企业的数字化服务平台，以及以大数据分析、人工智能、云服务等为主要内容的第三方专业化服务机构。”朱玉表示，下一步，应完善数据基础制度建设，健全数据管理、数据治理相关法律、政策、标准等制度体系。同时，引导企业建立健全内部数字化转型机制，围绕核心业务开展产学研合作，实现全流程智能化升级。

### 营商环境有待优化

当前，中小企业经营困难仍然突出，普遍面临预期不稳、信心不足、需求偏弱、应收账款拖欠等问题。

为此，工信部将会同相关部门开展全国减轻企业负担和促进中小企业发展综合督查，并面向社会征集涉企乱收费、乱罚款、乱摊派、执法检查不规范、违约拖欠账款等侵害企业合法权益的问题线索。对各方反映的具体问题，督查组将切实做好台账核查，并以务实作风和实际行动督促有关方面抓好整改落实，及时回应社会关切。

“督查工作将切实解决中小企业面临的急难愁盼问题，有利于减轻中小企业负担，提振发展信心。”朱玉建议，发现问题后应及时开展专项行动，切实保障中小企业合法权益。建立问题跟踪解决机制，对企业反映的问题实行台账式管理，明确责任部门和解决期限，确保问题得到有效回应和妥善处理，不断优化中小企业营商环境。

“从政府角度而言，更多还是要为中小企业做好服务。”工业和信息化部部长金壮龙表示，要健全公共服务体系，发挥市场化服务机构作用，统筹推进政策惠企、环境活企、服务助企、创新强企、人才兴企。加快建设中小企业服务网，推动国家、省、市、县四级服务网络互联互通，汇聚整合政务、市场等各类服务资源，为中小企业提供“一站式”服务。

源，为中小企业提供“一站式”服务。

### 专精特新是必由之路

专精特新是中小企业发展的重要方向和必经之路。工信部最新数据显示，截至6月底，我国已累计培育专精特新中小企业超14万家，专精特新“小巨人”企业达到1.2万家。“我们坚持服务和管理并重，发展和帮扶并举，尤其要擦亮专精特新金字招牌，支持中小企业高质量发展。”金壮龙说。

一方面，加大对专精特新中小企业培育力度。工信部联合财政部支持专精特新“小巨人”企业攻坚新技术、开发新产品，强化产业链配套能力；联合国资委等部门实施中小企业融通创新携手行动，发挥国家中小企业发展基金作用，带动社会资本投早、投小、投专精特新。另一方面，加快中小企业“上云用数赋智”，实施中小企业数字化赋能专项行动，力争到2027年，实现专精特新“小巨人”企业数字化改造全覆盖。

德州立威生物科技有限公司是一家生产干燥、杀菌微波设备的专精特新中小企业，由于设备出厂后销往全国各地，售后服务一度

面临差旅费用高、故障排查时间长等痛点。为此，浪潮云洲为立威生物搭建了设备远程运维服务管理平台，通过加装物联网网关，平台能够实时采集设备运行状态、告警信息等数据，并经过内置的算法模型分析，实现预测性运维，减少设备意外停机故障发生。设备远程运维数字化改造给企业带来较好收益，高价值烘干设备远程维护率达到100%，售后响应时间缩短35%，运维成本降低17%。

浪潮云洲工业互联网副董事长、总经理庞松涛表示，浪潮云洲创新业务模式，夯实中小企业数字化转型基础设施，提供公共服务平台及敏捷式技改服务，带动产业链供应链协同发展。

“深化数字技术在研发、生产、供应、销售等服务各环节的应用，有利于促进中小企业技术创新、产品升级和模式变革，增强其综合实力和核心竞争力，实现专精特新发展。”中国工业互联网研究院党委书记田川说。

朱玉从产业配套角度给出具体建议，推动中小企业与大企业开展技术合作、产品配套、供需对接，助力企业利用互联网平台承载更多增值服务，参与强链补链建设。以政策资金支持，促进大中小企业共建专业化、互利

## 福建省泉州市 建设高水平标准化考试基地

福建省泉州市是全国九大炼油基地之一，泉州石化被列入福建省重点培育的产值超千亿元产业集群。为推进石化产业高质量发展，提高石化产业本质安全，亟需规范配套建设危险化学品特种作业考试基地，以满足化工企业用工需求。

泉州市应急管理局坚持统筹发展与安全，对标《特种作业安全技术实际操作考核标准及考试点设备配备标准》，确立了“标准化考试”倒逼“规范化培训”，促进“长效化安全”的思路，深入泉惠、泉港2个化工园区调研化工企业用工培训需求。联合华侨大学、泉州信息工程学院，从考试基地的规划选址、办公筹建、健全制度、规范管理、长效运维入手，斥资1.3亿元，在泉州信息工程学院城东校区建成危险化学品特种作业标准化考试基地，每年可满足8000人次以上危险化学品特种作业考试需求。

按照高起点、全工种、标准化的要求，剥离组合了危险化学品特种作业16项操作工艺的通用单元与特定单元，并配套建设了安全警示宣教体验馆，注重强化考生安全意识、培养规范操作的安全习惯、打造入心入脑的安全文化。同时，注重考试基地建、管、维相结合，创新探索了政府扶植、院校融资、聚优保障的建设运维模式，从源头上实现“教考分离”，为泉州千亿石化产业集群用工需求提供了坚强有力的安全保障。

泉州市应急管理局将进一步深化考试基地管理运维模式的创新探索，不断总结经验，持续在健全制度机制、运用信息手段、严肃考试监督、高效运维保障上下功夫，努力打造国内危险化学品特种作业标准化考试样板基地。

(数据来源:泉州市应急管理局) 广告

## 山东省日照市 锻造乡村振兴“带头人”

近年来，山东省日照市着力选优、育强、管用、用好农村党组织书记“带头人”，为推动乡村振兴提供组织保障。

选优想干事的“带头人”。市、县组织部会同乡镇街道，评估每名村党组织书记实绩，不担当不作为的优化调整。健全村干部后备力量库，对户籍在农村、工作在“两企三新”的优秀人才，由村、企党组织“双向培养”，共入库人才6500余人。2023年以来，回引“博士支书”等300多名优秀人才，“80后”村党组织书记占27%。

育强能干事的“带头人”。市级组织小班化、差异化培训，对村党组织书记全员进行提级培训。开展乡村振兴“擂台比武”，以赛促干、以评促进，共评出“擂主”332名，推动新增产业项目260多个。

管用会干事的“带头人”。制定村干部履职“正、负面清单”，实行“任职调整、重要节点、苗头风险”三必谈。拓展全市农村“三资”监管平台功能，在全省率先打通与相关部门的数据通道，实现“三资”一网通管。2024年以来，相关信访量同比下降16%。推行村党组织书记“年初承诺、年中践诺、年底评诺”机制，连续2年未发现视情调整岗位。

用好干事创业的“带头人”。对乡村振兴实绩突出的87个村党组织和95名党组织书记，纳入“双十双百”培优计划。从优秀村党组织书记中选拔乡镇领导干部、招录公务员和事业编制。推行“基本报酬+年度绩效+集体经济发展奖励”村干部报酬体系，让村党组织书记成绩越好、待遇越高。

(数据来源:中共日照市委组织部) 广告

## 浙江省绍兴市新昌县儒岙镇 林长制助力“精品绿”

浙江省绍兴市新昌县儒岙镇以全面推行林长制为抓手，围绕地方特色树种——柿子树，以细化柿林品质、优化柿群品种、深化文旅品牌等举措，助力乡村产业高质量发展。

一是压实责任健全“管绿”机制。儒岙镇成立护林“片长+联村干部+护林员”3级网格，全面压实各级林长工作责任。每月定时开展护林培训，采用“林长智治”平台对护林巡查考核、按周通报。通过“日巡查+周抽查+专题调度”，确保林长责任全域覆盖。截至目前，累计上报火情21起，阻止疫木流失行为53起。

二是整合资源开展“增绿”行动。儒岙镇借全民义务植树之风，通过“一村万树”等项目，将植树理念深入人心。村级林长带头种植幼苗，集点成片，形成规模种植。引进新品种柿树，增加了柿子种类多样性。定期邀请技术人员到村开展水肥管理、枝条修剪技术指导。截至目前，已有柿子树2000余株，新增幼苗500余株，年产柿子20余万斤。

三是以林促旅提升“活绿”效益。儒岙镇围绕红山红柿子品牌，投资1300余万元，建设会墅岭精品村项目，包括“一生一柿”“相生相爱”等乡村风情沉浸式体验基地，和“爱上天姥路步游”等一系列游玩景点；筹建柿子加工厂，带动村集体收入群体就业，促进农民增收，进一步发挥了旅游业的综合优势和带动作用。截至目前，儒岙镇举办红山柿子节2次，共吸引游客5万多人，柿子、柿饼等农产品零售额达12.7万余元。

(数据来源:浙江省绍兴市新昌县儒岙镇人民政府) 广告

## 江苏省宿迁市宿豫区 三方共养惠民生

社区人口老龄化是基层的发展难题之一。为主动应对老龄化的趋势、提高居民的幸福感和获得感，江苏省宿迁市宿豫区下相街道南苑星城社区推出了“医养中心+社区+家庭”三方共养的养老模式。

此养老模式整合部门资源、建立智慧社区数据库，实现对老人自理能力、社交水平、身心健康等多要素进行动态分析研判，提供“私人定制”服务套餐。

“我们将组织优势转化为服务优势，搭建远程智慧平台，为广大老年群体提供优质的养老服务，实现资源共享、服务联动。”南苑星城社区工作人员表示。目前，宿豫区已建有1.2万人的老年人信息库，且已常态化开展优质服务，多元化的养老服务体系初步形成。

宿豫区加强《条例》培训与解读，让党员干部既知敬畏、存戒惧、守底线，更扬正气、强担当、重实干，切实办好民生实事。聚焦辖区老龄化比例持续攀升与养老服务标准下行的突出矛盾，创新探索“党建+医养结合”新模式，将市场化经营的传统养老模式变成党支部领办的线上健康监测站，为老人提供医养养护的“一对一”服务，让居家养老的好政策落地落实。

(数据来源:江苏省宿迁市宿豫区下相街道办事处) 广告