

房地产周评

着眼需求构建房地产发展新模式



力争到2030年我国海洋能装机规模达到40万千瓦。

自然资源部近日表示,我国初步建成全国海洋能资源数据库,已完成浙江、福建沿海海洋能资源富集区精细化调查,两省海域的潮流能、波浪能可开发量超700万千瓦,可满足我国约4000万户家庭1年用电量。

海洋

海洋能是重要的可再生能源,包括潮汐能(含潮差能和潮流能)、波浪能、温差能、盐差能等。

国家海洋技术中心研究员武贺说,加快推动海洋能规模化、产业化发展,促进海洋能与海上风电、海上光伏、海上制氢等多元能源形式协同融合,有利于提升海上能源系统整体运行效率和安全性,增强清洁能源供给能力,推动形成多能互补、协同高效的海上新能源体系。

他表示,我国海洋开发格局正加快从近岸向深远海拓展,海上生产生活对绿色、可持续的能源供给更加迫切。加快海洋能规模化利用,对于提升深远海综合保障能力、降低开发成本、增强海上能源自主保障水平具有重要战略意义,是推动深远海开发由资源潜力向现实生产力转化的重要支撑。

本报记者

黄晓芳

务企业应该解决好小区居民天天有感的“关键小事”,提升居住品质。

建立房屋全生命周期安全管理制度,应从我国存量房屋规模大、建成时间长的实际出发,加快建立房屋安全体检、房屋安全管理资金和房屋质量安全保险制度,强化房屋安全保障,让居民住得安全、放心。房屋安全体检制度旨在及时发现房屋安全风险隐患。房屋安全管理资金制度旨在解决房屋修缮资金问题,资金由个人账户和公共账户组成。房屋质量安全保险制度旨在以市场化方式提高安全保障能力。

加快构建房地产发展新模式,将推动我国住房品质显著提升、风险隐患有效防控、企业转型成效明显,推动房地产供应体系健全、要素配置合理、监管制度规范、行业经营稳健。我国将以高品质供给、高效率保障、高水平运行持续推进房地产高质量发展。



□ 本报记者 黄俊毅

我国房地产市场从过去大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。房地产如何实现高质量发展?“十五五”规划纲要提出“推动房地产高质量发展”这一章提出,加快构建房地产发展新模式,健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,实现更高水平住有所居。加快构建房地产发展新模式,是促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。

构建房地产发展新模式,应着眼供需匹配。

我国房地产市场历经多年发展,供求关系发生重大变化,已经从过去的供不应求转向供需基本平衡,局部出现供给过剩。今年《政府工作报告》提出控增量、去库存、优供给,探索多渠道盘活存量商品房,正是着力促进市场供需平衡的体现。各地应以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手,建立“人、房、地、钱”要素联动机制,根据人口变化合理确定住房需求,科学安排土地供应、引导配置金融资源,实现以人定房、以房定地、以房定钱,促进房地产市场供需平衡、结构合理。

保障性住房供给也应需定建、需定购。各地应从实际出发,坚持尽力而为、量力而行。完善以公租房、保障性租赁住房 and 配售型保障性住房为主的多层次住房保障体系。过去,住房保障重在补短板,如今更趋精准化、体系化。保障对象从“住房困难

构建房地产发展新模式应着眼供需匹配,保障性住房供给也应需定建、需定购。应完善商品房开发、融资、销售等基础制度,建立房屋全生命周期品质保障和安全管理。

家庭”拓展到初婚初育家庭、多子女家庭、城镇工薪群体等。

“好房子”建设也是精准匹配人民群众不断提升的高品质居住需求的体现。未来,我国将建设更多安全、舒适、绿色、智慧“好房子”,同时把老房子改造成“好房子”,全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平。

构建房地产发展新模式,应完善商品房开发、融资、销售等基础制度。

房地产开发方面,做实项目公司制。过去企业总部统一调配投资融资回款,新模式要求每个项目公司依法独立行使法人权利,从拿地、融资、开发到销售全流程的资金只能进入项目公司账户中去。企业总部履行投资人责任,严禁企业总部在项目交付前违规抽回项目公司资金、抽逃出资或提前分红,确保项目资金封闭管理、专款专用。

房地产融资方面,推行主办银行制。一

个项目确定一家银行或银团为主办银行,项目开发、建设、销售等资金存入主办银行,主办银行保证项目公司合理融资需求,为项目竣工交付提供资金支持和保障。

商品房销售方面,推进现房销售制,实现“所见即所得”。现房销售制有助于让商品房不再出现烂尾,从根本上防范交付风险,能有效保障消费者权益。目前现房销售在开发项目中占比不高,预计未来现房销售将更大规模推广。继续实行预售的,应规范预售资金监管,切实维护购房人合法权益。

构建房地产发展新模式,应建立房屋全生命周期品质保障和安全管理。

品质保障方面,将实施房屋品质提升工程和物业服务品质提升行动。除建设和改造“好房子”外,还应一体推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设,下大力气解决好加装电梯、停车、充电等难题。物业服

产业聚焦

创新驱动竹产业拔节登高

春回大地,大江南北,翠竹连天,生意盎然。静谧的山间,小小的翠竹正成长为大产业。

从“以竹代塑”到“以竹代钢”

“我国是全球竹资源最富集、产业链最完整、产业规模最大的国家。1.1亿亩竹林,是大自然赋予中华民族的丰厚家底。当前,我国竹产业正处于政策、市场、技术多重机遇叠加的黄金发展期。”中国竹产业协会第六届理事会会长储富祥说。

数字最能说明问题。中国林业科学研究院首席科学家、国家竹产业研究院院长于文吉告诉记者,2024年,我国竹产业总产值约5200亿元;2035年,竹产业总产值有望超过1万亿元。

经过数十年发展,我国已形成覆盖资源培育、初加工、精深加工、装备制造、商贸流通、文旅康养的完整产业体系。竹产品种类突破万种,福建、浙江、江西、湖南、四川等主产区集群效应日益显现。

据国际竹藤中心研究员范少辉介绍,我国已建成50多个典型竹种园,收集保存国内外500多个竹种(含变种、变型等),在种质资源保存、精准培育、空间高效利用等方面成果丰硕。毛竹精准培育、春笋冬出、丛生竹高效培育等技术得到广泛推广。

技术创新显著扩张竹产业的价值边界。“以竹钢为代表的新型竹基材料已完成22个竹种的研发制备。部分竹种制成的竹钢抗弯强度接近工程钢材,可应用于重卡车厢底板、交通护栏、户外工程等领域,‘以竹代钢’正从概念走向现实。”于文吉说,我国在竹材高效利用领域取得一系列标志性成果。竹材无裂纹展平、竹条无限接长、大规格定向重组竹集成材制造等关键技术实现工程化应用,显著提升了竹材利用率与产品性能。

中国林业科学研究院林产化学工业研究所研究员房桂干介绍了竹材制浆造纸技术最新进展。数据显示,我国竹浆年产能达450万吨,位居世界第一。中性竹浆、漂白竹浆、溶解浆等系列产品,已广泛应用于生活用纸、文化印刷纸、包装材料与特种纸制品,在柔软度、透气性、环保性等方面优势突出。

国家战略牵引作用日益凸显。2022年11月,国家竹产业研究院在浙江安吉正式成立,搭建起集研发、中试、成果转化、行业服务于一体的国家级创新平台。由李坚、蒋剑春、吴义强、杜官本等院士领衔的专家委员会和46个国家级竹产业智库,与12家高校、科研院所及企业建立起协同创新机制。首批8项科研项目已完成验收,铝竹复合门窗、纯竹生物发酵酒、高强度竹基纤维复合材料等12项新产品推向市场,竹材生物发酵、连续疏解辊压浸渍等8项关键技术取得突破。

三大瓶颈亟待突破

成绩亮眼,不掩隐忧。我国竹产业进入爬坡过坎、转型升级的关键阶段后,积累的深层次问题也日益凸显。



江西省吉安市泰和县上塘乡毛竹加工厂,员工正在晾晒竹制品。 邓和平摄(中经视觉)

产业结构“小散弱”是首要问题。于文吉坦言,我国竹加工企业数量众多,但呈现“多而杂、小而散”格局。年产值超亿元的大型企业仅有100余家,行业头部企业产值约10亿元,缺少具备全球竞争力、掌握产业主导权的领军型企业。产品同质化竞争严重,竹签、竹筷、竹香芯等低附加值初级产品占比高,普通竹材类产品无序竞争、相互压价。

技术装备滞后也是困扰行业的一大问题。竹材采收仍以人工为主,砍竹、运竹下山直接成本超过350元/吨,原料端成本居高不下。加工环节以单机机械化为主,难以实现全线连续化、智能化生产,传统装备单线产能仅5000立方米/年,与连续化生产线5万至10万立方米/年的目标差距巨大。企业研发投入普遍不足,科研机构、高校与企业之间缺乏高效协同机制,关键共性技术攻关滞后,高端装备、核心工艺、高值化产品供给能力薄弱。

标准体系不完善也是亟待解决的问题。部分竹制品、新型竹基材料缺乏统一的国家和行业标准,质量认证体系不健全,产品质量参差不齐。“以竹代塑”等重点领域在性能、环保、安全等方面标准不统一,市场认可度与竞争力不足,难以与塑料、钢材等传统材料形成有效抗衡。标准国际化进程缓慢,中国竹产业标准在全球话语权不强,制约国际市场拓展。

迈向竹产业强国

业内专家表示,竹产业必须以新质生产力为引领,坚持创新驱动、全链升级、绿色引领、集群发展,稳步迈向世界竹产业强国。

做强经营主体、优化产业布局,构建现代化产业集群是前提。实施龙头企业培育

计划,支持企业通过兼并重组、链式扩张、技术改造提升综合实力,打造一批产值50亿元、100亿元级领军企业,提升产业集中度与全球话语权。

采访中,储富祥、于文吉两位专家均指出,当前竹加工企业“多而杂、小而散”,急需培育具有全球竞争力的领军企业。可借鉴福建南平、浙江安吉、江西资溪、湖南桃江等主产区经验,高标准建设国家级、省级现代竹产业园区,推动企业集聚、要素集约、技术集成、产业集群,形成全产业链融合发展格局。于文吉建议,形成“主攻二产、带动一产、推动三产”的竹产业高质量发展新格局。同步加强品牌培育,打造区域公共品牌与企业自主品牌,推进绿色产品认证、竹林认证、碳足迹认证。储富祥建议,推进竹林认证、绿色竹产品认证、生态产品认证,提升中国竹产品的市场认可度和国际竞争力。

强化科技创新、激活新质生产力核心动能是根本。依托国家竹产业研究院等国家级平台,完善“企业出题—研究院立项—产学研协同答题—市场阅卷”的创新机制。于文吉透露,国家竹产业研究院正聚焦三大方向集中攻关:一是重组材料连续化生产与智能制造,研发连续疏解、浸渍、干燥成套装备,大幅提升生产效率与产能规模;二是工程结构用重组材料开发,拓展建筑、交通、海事等高端应用场景;三是特种高值化材料研制,开发LNG船舶承压、风电光塔架、特高压绝缘等高端产品,填补国内供给空白。

全质化利用很关键。专家强烈建议,积极拓展“以竹代X”多元应用场景。当前竹制品在一次性塑料餐饮用品替代方面已取得显著成效,未来应重点拓展门窗型材、室内地板、户外铺装等领域。大力推广竹钢、重组竹等高性能材料,在重卡车厢底板、交



□ 本报记者 黄俊毅

据介绍,目前我国首套兆瓦级潮流能发电机组“奋进号”运行近4年,百兆瓦级示范工程一期项目也已开工建设。全球首套兆瓦级波浪能发电装置“南鲲号”日发电量等主要指标达到预期,首个半潜式波浪能养殖平台“澎湖号”运行稳定。

2025年2月,自然资源部、国家发展改革委等6部门印发《关于推动海洋能规模化利用的指导意见》,提出力争到2030年,海洋能装机规模达到40万千瓦,建成一批海岛多能互补电力系统和海洋能规模化示范工程,海洋能应用场景不断拓展丰富,形成系列高效、稳定、经济的海洋能技术装备产品。

国际能源署海洋能系统技术合作计划预测,2050年,全球海洋能装机将达到30兆瓦,年产值3400亿美元,年减排二氧化碳超5亿吨。欧盟、英国、美国等主要经济体也竞相布局,通过价格机制、竞争性配置和专项支持等方式推进海洋能示范项目。如英国通过可再生能源差价合约固定电价等政策,力争推动海洋能利用规模率先达到百兆瓦级;美国近年来也多次修改相关法案,推动海洋能技术向低成本、规模化方向发展。

自然资源部有关负责人表示,“十五五”期间,我国将继续推动海洋能技术上水平,产业上规模。首先,全面摸清家底,做到“有的用”。我国将把海洋能资源调查评估从近海向深远海拓展,摸清分布和储量,前瞻性科学布局,相关成果纳入自然资源管理和国土空间规划。

其次,突破核心技术,做到“用得了”。我国将支持鼓励领军企业和科研单位瞄准世界先进水平,着力突破海洋能利用关键技术,提高能源转换效率,提升海洋能装备性能,促进科技创新和产业创新深度融合。

再次,推进示范引领,做到“用得好”。自然资源部将深入做好规划编制、项目选址、要素保障等工作,推动百兆瓦级潮流能规模化利用、岛礁波浪光伏一体化能源平台、波浪能与深远海养殖融合等示范工程落地实施,促进海洋能在多种场景应用见效。

最后,强化交流合作,做到“用得广”。密切跟踪掌握国际海洋能发展动态,积极参与国际海洋能规则标准等制定和修订,利用博览会等合作平台挖掘国际合作潜力。

本版编辑 祝君壁 美编 夏祎



在浙江省湖州市安吉县山春见竹木制品有限公司,工人正在赶制各式竹篮包装产品。 潘学康摄(中经视觉)