

房地产周评

城市更新开启房地产发展新空间

下好能源绿色转型“一盘棋”

近日，住房和城乡建设部印发《城市更新条例》（以下简称《条例》），《条例》的出台，标志着我国城市更新工作进入法治化、规范化、高质量发展的新阶段。《条例》提出，到2030年，城市开发建设方式转型初见成效。未来5年，以存量改造提升为内容的城市更新将成为城市开发建设的主导。房地产业发展将从过去“拿地—开发—销售”，转向激活城市存量价值。

这一转变将激活城市存量资源潜力，为房地产业发展打开新空间。我国房地产业发展仍有较大潜力和空间。激活城市存量资源潜力，能更好解决居住问题，也能带动房地产业发展。我国将全面摸清城市存量资源底数，推动已供未开发土地和在建项目分类处置，盘活闲置低效的老旧厂房、商业办公用房、商品住房、公租房等。加快构建房地产业发展新模式，完善商品房开发、融资、销售等基础制度。优化保障性住房供给，强化城镇低收入住房困难家庭住房保障，更好满足住房困难且收入不高的工薪群体基本住房需求，逐步解决新市民、青年等群体的阶段性住房困难。因城施策增加改善性住房供给，规范发展住房租赁市场。

《条例》明确了“十五五”时期城市更新主要指标，其中很多与住房相关。到2030年，5年累计城镇老旧小区改造数量50万套（间），新开工改造城镇老旧小区11.5万个，老旧小区区厂改造提升数量1500个，城中村改造数量4000个，新建及改扩建体育场地面积12.8万公顷，城市公园绿地改造提升面积2万公顷，城市地下管网改造长度36.5万公里。我国还将突破200项以上提升住房品质的成套技术和产品设备，系统解决住房质量常见问题。在5000个社区实施完整社区建设改造，新增口袋公园1.5万个，建设改造城市绿道2万公里。《条例》要求，促进房地产开发企业转型发展、参与城市更新。城市更新为房地产业发展带来新契机，房地产企业也迎来新机遇。

根据《条例》，未来5年，“好房子”建设将加快推进。我国将实施房屋品质提升工程，兼顾增量建设与存量更新，全链条提升住房标准、设计、材料、建造、运维水平，建设改造安全舒适绿色智慧的“好房子”。鼓励居民开展既有住房装修和局部升级改造，推广装配式装修和适老化、无障碍改造，应用性能优异的新型建材。在新建、改造住宅项目中开展数字家庭建设，丰富数字家庭应用场景。“好房子”建设将让人民群众拥有高品质居住生活空间。

城市更新与房地产业发展关联紧密。城市更新为房地产业发展带来新机遇。

同时，房地产领域也成为激活城市资源潜力的重要着力点。城市更新将发挥拉动投资、带动消费、拓展新产业空间等综合效应，为我国经济高质量发展注入强大动力。



成为稳定房地产业的重要抓手。

近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于更高水平更高质量做好节能降碳工作的意见》提出，“统筹节能降碳与能源绿色转型”“科学调控能源消费总量，严格控制化石能源消费”。

专家表示，能源是节能降碳的主阵地，“十五五”时期，我国必须以更大力度发展可再生能源，加快建设新型电力系统，推进新增用电量由新增清洁能源电量覆盖，推动煤炭和石油消费达峰。

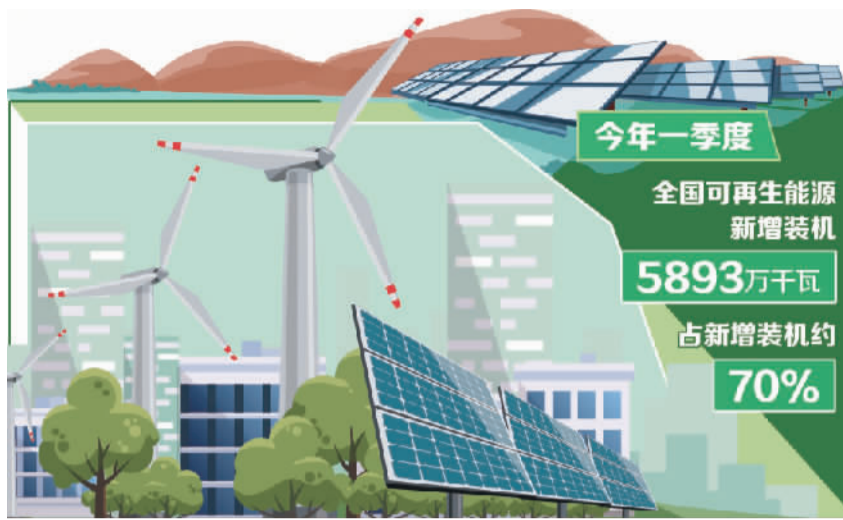
持续增强绿电供给能力

在能源需求持续增长背景下，要实现绿色低碳发展，我国未来的能源增量绝大部分要靠非化石能源来满足。“十五五”时期，可再生能源需要巩固能源消费增量主体地位，并逐步转向化石能源存量替代，由“补充能源”向“主体能源”转变。

从装机看，可再生能源装机规模持续增强，持续推动能源结构优化。今年一季度，全国可再生能源新增装机5893万千瓦，占新增装机约70%。截至今年3月底，全国可再生能源装机达23.95亿千瓦，同比增长22%，约占我国总装机的60.4%。风电太阳能发电装机合计18.98亿千瓦，占全国电力总装机的47.9%。

从发电量看，可再生能源发电量接近四成，风光发电量在全社会用电量中占比接近四分之一。今年一季度，全国可再生能源发电量达8829亿千瓦时，约占全部发电量的37.1%，持续覆盖同期第三产业用电量和城乡居民生活用电量之和。其中，风电太阳能发电合计约5809亿千瓦时，在全社会用电量中占比超23%。可再生能源发电量稳健提升，有力支撑全社会电力供应。

政策支持推动下，我国可再生能源制氢持续快速发展，正在从试点探索迈向规模化发展新阶段。国家能源局能源节约和科技装备司副司长边广琦介绍，根据全国氢能信息平台统计，截至今年3月底，全国建成在建可再生能源制氢产能规模超100万吨/年，其中建成投运超25万吨/年，较2024年底增长



超1倍，在建超90万吨/年。电解水制氢为主要技术路线。

国家能源局新能源和可再生能源司副司长潘慧敏表示，我国可再生能源发展形势良好，装机规模、发电量稳步增长，绿色电力供给能力持续增强，对能源绿色转型支撑能力更加突出。

加快构建新型电力系统

与煤炭、油气等传统能源相比，风电、光伏等新能源“靠天吃饭”，给电力系统安全稳定运行带来较大挑战。随着新能源发电渗透率不断提升，增强电力系统调节能力、构建新型电力系统是发展的关键。

在实际探索中，发展长时、安全、低成本的新型储能技术，成为增强电力系统调节能力的重要路径。在安徽省滁州市天长市龙岗古镇景区，水系有机液流储能项目如同一座“安全绿色储能驿站”，充满电后可在用电高峰时段稳定支撑供电，有效平抑区域峰谷差。日常运行中，国网滁州供电公司依托精准负荷预测与调度管理，指导储能装置在低谷时段储存富余电能、高峰时段释放，缓解夏季高温及旅游旺季供电压力。

“新型储能技术的多元突破，是新型电力系统建设的重要支撑。”国网滁州天长市供电公司发展建设部负责人张力耀介绍，该项目应用环保型水系有

机液流技术，通过材料体系与电堆结构的双重技术创新，成本降至0.15元/瓦时，约为锂电的三分之一；循环寿命达2万次，使用年限为15年至20年，为新型储能技术兼顾经济性、安全性与长时调节能力提供了可复制、可推广的样本。

针对储能等调节能力建设，国家能源局电力司副司长刘明阳表示，将统筹推进各类调节电源、储能、用户侧调节能力建设。实施水电扩机增容改造，新一代煤电转型升级，适度建设调峰气电，科学布局新型储能，有序推进抽水蓄能项目建设，依托虚拟电厂、车网互动等，提高负荷侧调节能力。

为确保高比例新能源建得成、送得出、消纳好，国家能源局还将分类引导新能源开发与消纳。统筹“沙戈荒”新能源基地外送与就地消纳，优化风光基地一体化开发消纳，推动海上风电规范有序开发消纳，科学高效推动省内外集中式新能源开发消纳，积极拓展分布式新能源开发与消纳空间。同时，加快构建主配微协同的新型电网平台。优化全国电力流向，稳步提升跨省跨区输电通道规模，持续推动新型配电网建设。

刘明阳表示，将坚持全国“一盘棋”，统筹优化电源、调节性资源、电网网架结构和电力流向，加快建设全国统一电力市场体系，促进“新能源+储能+电网+市场”集成融合发展，支撑年均新增2亿千瓦以上新能源合理消纳

需求。

推动煤炭石油消费达峰

加快发展可再生能源，还要处理好化石能源消费问题。“十五五”规划纲要提出，推动煤炭和石油消费达峰。“十五五”时期是实现碳达峰收官期，化石能源仍是碳排放的主要来源，只有推动煤炭、石油等消费达峰，才能为能源结构调整深入推进打下更好基础。

数据显示，2025年，我国煤炭消费总量为31.7亿吨标准煤，折合实物量47.9亿吨，占能源消费总量的比重为51.4%左右；煤炭燃烧产生的二氧化碳排放量超70亿吨，占全社会碳排放总量比重超70%。不管从煤炭的消费量，还是从碳排放规模的绝对值和相对值来看，煤炭消费及其碳排放量规模仍然很大。

从近年趋势来看，煤炭消费占比已经处于持续下降阶段。在国家气候战略中心战略规划部主任柴麒敏看来，当前我国煤炭和石油消费已进入高位平台的关键窗口期，特别是石油消费增势见顶、拐点初现。

考虑到我国新能源快速发展态势，化石能源消费占比不断下降是必然趋势。预计“十五五”时期，煤炭、石油消费将陆续达峰。

专家表示，要坚持先立后破，推进非化石能源安全可靠有序替代化石能源。在确保能源安全的前提下实现平稳有序过渡，推动化石能源行业高质量发展，推动经济社会发展全面绿色转型。

同时，要深入推动煤炭清洁高效利用。“十五五”时期在保障能源安全供应前提下，逐步减少煤炭消费。加快现役煤电机组节能降碳改造、灵活性改造、供热改造“三改联动”。合理规划建设保障电力系统安全所需的调节性、支撑性煤电，有力支撑能源安全转型。加大油气资源勘探开发和增储上产力度，加快油气勘探开发与新能源融合发展。

本版编辑 陶 琦
美 编 吴 迪

政担赋能强实体 财金联动惠民生

——广西融资担保集团护航实体经济高质量发展



广西融资担保集团客户经理对“番茄保”产品客户做保后调研

聚焦科创引领 激发产业新动能

创新是引领发展的第一动力，科技型中小微企业是科技创新的重要载体。针对科技企业“轻资产、缺抵押、难融资”的行业痛点，集团立足创新驱动发展战略，在广西率先出资设立科技融资担保公司，构建专业化科技担保服务体系。集团创新推出“科

业人数超100万人。户，以金融赋能推动科技成果转化，为广西产业创新升级筑牢金融根基。



广西融资担保集团客户经理对“三农”类客户做保后调研

锚定产业升级 服务现代化产业体系

建设现代化产业体系，巩固壮大实体经济根基，是推动高质量发展的重大战略任务。集团紧扣广西产业发展布局，充分用好自治区工业和和信息化、交通运输等行业主管部门专项资金，创新开展“拨改担”“拨改补”等形式政担合作，先后推出“中国—东盟产业合作区产业担”“工业振兴担”“运通担”“桂贸担”“关键金属担”等专项担保产品，服务相关部门支持的“白名单”经营主体，引导全区政府性融资担保机构累计支持工业领域约840亿元、超3万户，累计支持“中国—东盟产业合作区”约913亿元、超5万户，累计支持绿色企业约144亿元、超2.3万户。

全面落实乡村振兴战略，集团累计支持乡村振兴领域约594亿元、超9万户。积极落实“民间投资专项担保计划”，激发民间投资活力，截至2026年5月5日，当年新增17.93亿元，排名全国第六位。依托5家国内权威评级机构“AAA”主体信用评级的融资担保公司这一突出优势，累计为区内13家企业提供发债担保27.35亿元，引资入桂20亿元，帮助发行主体节约融资成本超9350万元；率先在广西成功发行数字人民币公司债券和区县级“一带一路”公司债券。

坚守民生导向 强化就业创业支撑

就业是民生之本，集团始终以人民为中心，聚焦就业创业重点群体，优化创业担保贷款服务体系，构建“创业担保基金、经办银行、政府性融资担保机构、广西融资再担保公司、国家融资担保基金”五位一体风险分担机制，推出“创业担”专属产品。在政策赋能与产品创新双轮驱动下，全区政府性融资担保体系累计发放创业担保贷款超1.2万户、金额约39亿元，实现创业担保贷款县域全覆盖，规模创历史新高。据国家融资担保基金数据，广西每亿元担保贷款支持就业人数约1000人，高于全国平均水平，充分发挥担保撬动就业的普惠效应，为稳就

业、促增收、保民生提供坚实保障。

深化体系引领 筑牢普惠金融根基

完善的政府性融资担保体系是普惠金融可持续发展的关键支撑。集团主动对接国家融资担保基金，以股权投资与再担保业务为纽带，推动全区政府性融资担保体系协同发展，率先实现体系合作机构全员上线国担基金数字化平台，同时跻身国担基金首批股权投资省级行政区行列，合作业务规模稳居全国前15位、西部第3位。

集团累计对14家市级担保机构股权投资7.39亿元，平均持股比例14.04%，为体系合作机构代偿分担8.58亿元，有效分散经营风险、提升机构服务能力。通过数字化赋能、资本注入、风险共担，持续健全全区政府性融资担保体系，推动普惠金融服务下沉扩面，让金融活水更精准、更高效地滋养实体经济。

集团将始终坚守政策性初心，聚焦主责主业，持续创新产品、优化服务、完善体系，以更有力的担保赋能、更优质的金融服务，助力广西实体经济提质增效，为谱写新时代壮美广西建设新篇章贡献更大力量。

（数据来源：广西融资担保集团有限公司）

广告



广西融资担保集团到百色市调研在保科创企业运营和融资情况

政府性融资担保是连接财政与金融、疏通中小微企业和“三农”融资堵点的关键政策性工具，是引导金融活水精准灌溉实体经济、助力区域经济稳健发展的重要支撑。为落实国家建设完善政府性融资担保体系的工作要求，2020年6月，广西融资担保集团有限公司正式挂牌成立。集团始终坚守政策性、普惠性、专业性定位，全面释放财政金融协同效能，以担保之力稳经营主体、促就业增收、惠民生福祉，为八桂大地实体经济高质量发展注入持久动能。

截至2026年5月末，集团在保余额约636亿元，在保户数约8万户，较成立之初分别增长4倍和22倍；政策性担保业务“支小支农”在保余额占比超99%，单户500万元及以下在保余额占比超78%；平均担保费率低于1%，有效降低经营主体融资成本，切实为经营主体减负纾困。6年来，累计为21万户经营主体提供担保金额超2500亿元，累计降低综合融资成本超37亿元，累计带动经营主体贡献税收超220亿元，累计带动



广西融资担保集团客户经理对一家专精特新企业做保前尽职调查

创担”“知识产权质押担”“人工智能担”等特色产品，将专利成果、研发投入、科创团队等核心创新要素纳入授信评价体系，突破传统抵押担保局限，精准破解科创企业融资瓶颈。聚焦人工智能等新兴赛道，集团累计为171户相关企业提供担保贷款12.18亿元；全区科技类担保业务规模突破386亿元，服务科创主体超6200