

新住房销售制度平稳落地

住房和城乡建设部、国家发展改革委、中国人民银行、国家金融监督管理总局、中国证监会日前联合印发《关于完善商品房销售制度的指导意见》(以下简称《意见》)，自2025年10月1日起正式对外发布。这标志着我国商品房销售制度产生重大变革,延续20多年的商品房预售制,向有力有序推行商品房现房销售转变。9月24日和9月28日,北京、上海两地相继出台《关于贯彻落实<关于完善商品房销售制度的通知>的实施意见》,两地出台完善商品房销售制度实施细则,明确了在途项目分类实施办法,确保平稳衔接,有利于新住房销售制度平稳落地。

北京、上海两地的实施细则内容均包含全面加强商品房住房预售管理、有序实施现房销售、推行主办银行制度、加大融资支持力度、优化土地供应管理、持续做好质量监管和市场秩序规范等内容。

此次商品房住房销售制度改革没有“一刀切”,房地产项目仍可实行预售,但是要全面加强预售管理。北京、上海两地实施细则均明确,申请预售,单体建筑应完成主体结构封顶;项目预售资金实行全额、全过程监管,综合竣工验收方可解除资金监管。这表明,预售的门槛比过去提高了,监管加强了。

北京、上海均针对在途项目分类施策,明确具体操作路径,这让房地产项目该如何具体落实新住房销售制度有了指引,能够确保在途项目平稳过渡。

实行现房销售的房地产项目将推行定金制。北京、上海此次出台的细则对定金额度规定不同,体现“因城施策”。北京规定定金不超过购房总价款的1%,上海则规定不超过购房总价款的3%。定金能够使购房人提前锁定房源和价格,房地产项目则能够摸排市场需求和提前锁定客户。

北京和上海均对推行主办银行制进行规定,实现“一个项目、一家主办行、一个资金账户”的资金闭环,此举能更好满足项目的合理融资需求,也能够确保资金安全。

两地均规定,项目竣工备案后方可发放个人住房按揭贷款,购房者开始按月还房贷。项目竣工备案后才开始还房贷,有助于实现“房子能真正住进去才开始还房贷”,是保障购房人合法权益的体现。

在发放开发贷款时,北京、上海均明确,实现开发贷款发放与项目建设周期相匹配,此举利于保障房地产项目贷款专门用于项目建设而不被挪用。还提出加大对现房销售项目和“好房子”项目的开发贷款支持力度,表明房地产融资政策正积极向房地产发展新模式倾斜。

北京、上海两地对土地款的缴纳时间有不同规定,北京要求“余款两年内缴清”,上海则规定余款一年内缴清,但按规定程序决策后还可再延长一年。余款暂缓缴清的规定给了房地产企业缓解资金压力的空间。

京沪两地商品房销售制度细则出台,有利于切实维护购房人合法权益,引导房地产开发企业根据自身实力合理确定开发经营规模,强化风险意识,促进房地产行业稳健经营、高质量发展。细则清晰明了,房企等各方着手遵照执行,能够消减观望情绪,使得企业在房地产转型发展道路上行稳致远。



历经多年培育,新能源已成长为我国第一大装机电源。但在规模跃上新台阶的同时,发展的深层次挑战随之显现:绿电消纳空间有待进一步拓宽,多元场景落地仍存堵点,关键技术瓶颈有待突破。在近日举办的第二十届中国新能源国际论坛上,与会专家表示,面向“十五五”,扩大绿能应用既要不断挖掘生产、生活各类应用场景,也要坚持科技创新驱动,持续突破技术瓶颈,完善体制机制,推动新型能源体系建设行稳致远,为经济社会高质量发展注入源源不断的绿色动能。

绿能向“主体电源”迈进

我国新能源产业规模实现历史性跨越。截至今年上半年,全国可再生能源发电装机达24.55亿千瓦,占全国电力总装机的60.7%。新能源已然成为我国第一大电源。截至7月底,全国光伏发电装机达12.86亿千瓦,首次超过煤电。新能源告别单纯追求装机规模的扩张阶段,正加速从“补充能源”向“主体电源”演进。

规模快速增长的同时,转型路上的现实挑战随之显现。“十五五”时期,我国能源发展迎来从能耗双控向碳排放双控转变的重大变革,碳排放双控纳入地方政绩考核,倒逼各地将绿色低碳发展落到实处。与此同时,可再生能源爆发式增长和电力系统调节能力不足的矛盾愈发突出,系统灵活性不足、消纳瓶颈尚未完全突破。

中国工程院院士杜祥琬提出,丰富的可再生能源是我国资源禀赋的重要组成部分。新型电力系统要努力把能源领域“不可能三角”转化为“可能三角”,统筹实现安全可靠、经济可行、绿色低碳三大目标。中东部地区要提升本地可再生能源自给率,培育大量能源“产销者”。

中国大连高级经理学院特聘教授张玉清表示,面向“十五五”,加快构建新型能源体系必须坚持系统观念,以改革创新破解发展中的堵点痛点。以零碳园区建设为例,不能简单理解为建设



光伏、储能或绿电直供项目,而是要探索一种更加清洁、高效、灵活的能源组织方式和产业运行模式。

与会专家表示,扩大绿能应用,体制机制改革是根基。需要统筹能源、产业、建筑、交通、数字化协同发展,完善电力市场、碳市场规则,保障储能、虚拟电厂、可调负荷获得合理收益,理顺并网交易规则、权责边界与收益分配,为各类绿能新模式培育良好制度土壤。

深挖多元应用场景

供给做大之后,场景就是绿能消纳的关键载体。全联新能源商会会长、隆基绿能董事长钟宝申提出,扩大绿能应用要做好“三个扩”:扩空间,推动新能源由点及面,既做强大基地集中式开发,也推动分布式新能源走进工业园区、城镇楼宇、乡村庭院;扩方式,推动能源形态从单一电力向电、热、气、多能协同延伸,深度服务工业脱碳、清洁供暖、绿色燃料等领域;扩机制,推动绿电环境价值显性化,依托绿电绿证交易,将环境效益转化为实实在在的经济效益,充分调动各类经营主体开发利用绿能的积极性。

工业是绿能应用的主战场。近年来,不少高耗能企业通过自建风电与光伏、直购绿电、配套储能等方式,用绿电替代传统化石能源,既降低生产过程碳排放,也对冲能源价格波动风险。零碳园区、源网荷储一体化、电氢氨醇综合

项目也在各地持续推进,推动绿能深度融入工业生产流程。

面向算力产业快速增长带来的巨大用能需求,算电协同新场景加速落地。位于内蒙古的远景乌兰察布星河智算基地于2026年8月投产,总规划容量超2吉瓦,全面建成后将成为全球Token(词元)产出能力最强的单体AI数据中心。通过配套自建风场、输电线路与储能设施,该基地将实现80%高比例绿电直供,首次完成从墙外供能到墙内电、算、热协同的全链路能量管理。

远景能源高级副总裁、储能产品线总裁黄志勇表示,零碳园区、智算中心等新型用能场景,已成为促进绿电就地消纳的重要载体。“关键不仅是让绿电接得上,更是让绿电供得稳、用得好,在满足工业生产和算力需求的同时,兼顾供电可靠性与全生命周期经济性。”

新业态的持续落地,呼唤更加完善的商业模式。当前部分新能源新业态依然存在盈利路径模糊、回报不稳定等问题,抑制社会资本投入意愿。业内人士认为,要打通绿电交易、辅助服务、碳减排交易多重价值通道,推动新能源从单一发电收益,转向“发电+综合服务”多元化收益模式,让各类经营主体共享能源转型红利。

强化全链条技术创新

场景拓展的上限,取决于技术创新的深度。面对高比例新能源系统运行

的现实痛点,只有持续推进装备、技术、材料全链条创新,补齐关键短板,才能破解消纳难题,支撑绿能大规模、高质量推广应用。

装备技术迭代持续拓展资源开发边界。针对复杂地域开发难题,明阳集团推出“天启”超低风速发电机组,破解西南复杂山地风电开发难题。华晟新能源深耕异质结光伏技术,攻克超薄电池量产难题,不仅服务地面光伏应用,还面向太空光伏领域开展技术储备,拓展光伏技术应用边界。

面向未来,长时储能、源网荷储协同调度仍是行业亟待攻坚的关键技术。“十四五”期间,安徽省淮北市新能源装机累计新增180.63万千瓦,年均增速33.37%,新能源出力占地区实时负荷比最高达127%。国网淮北供电公司通过技术升级、机制创新,系统提升新能源接入与消纳能力,近3年新能源年均消纳率超99%。

谈及促进绿电消纳的经验,该公司调控中心主任周二磊介绍,公司研发应用地区源网荷储协同控制系统,贯通调控云、配网图模、用电信息采集等多个系统,整合调控、营销、主配网等专业数据,2025年以来引导20万千瓦储能项目优先接入新能源渗透率超过80%的主供电区域。同时,依托源网荷储协同控制系统开发应用负荷感知模块,对区域内可调负荷,快上快下负荷进行分类标识、可视化展示,实现负荷资源聚合管理、精准调度,有效提升了区域电网调节能力与安全裕度。

专家表示,面向“十五五”,绿色转型不是简单的能源替换,而是一场涉及生产方式、产业结构、资源配置的系统性重塑。扩大绿能应用,考验的是产业协同能力与制度创新智慧。立足我国资源禀赋,持续做强供给、拓宽场景、攻坚技术,把绿色资源优势转化为可持续发展优势,在保障能源安全底线的前提下稳步推进转型,我国必将走出一条兼顾安全、经济、低碳的能源发展新路。

本版编辑 祝君壁
美编 夏祎

澎湃智慧电 涌动创新城

南方电网深圳供电局与创新之城的同频答卷



南方电网深圳光明虹桥公园闪充示范站单次最大充电功率可达4.21兆瓦

咖啡厅里,邻桌可能在为下一个新项目“脑暴”;充电站内,“深圳超充”的标识意味着补能可以像加油一样快;晚餐时分,无人机配送的外卖正从天而降。在深圳,每一天都有人在创新,也有人把创新用进生活。无论是求发展还是解难题,深圳的第一答案永远是创新。这样的创新也流淌在这座城市的电网中。

深圳电网建设面临着高负荷密度、高供电可靠性、高电能质量需求和土地资源受限的挑战。深圳每平方公里用电负荷能支撑1万台空调同时运转,电力负荷密度居全国大中城市前列。

怎样在高负荷下走出绿色用能之路?怎样在有限的空间里把电供得更可靠?怎样以更智慧的方式服务城市与居民?这是城市出给电网的考题。放到能源变革的大局中看,也对应着构建新型能源体系、新型电力系统、新型电网的时代命题。作为与城市共成长的同行者、南网战略的先行者,南方电网深圳供电局以“情深·先行”为追求,用更智慧的管理、更灵活的电网、更富有活力的生态一一作答。

数智驱动管理 从浩瀚数据“算”出安全与高效

当整座城市迈入数字化,电网也学会了“自主思考”。深圳已全面建成超大城市数字电网,具备广泛连接、全息感知、数智驱动、开放共享特征。

在深圳供电局生产指挥中心的大屏上,基于数字孪生技术,全市每座变电站、每条输电线路、每个配电房的运行状态一目了然,实现“一日尽览鹏城塔、一键遍览鹏城变、一图纵览鹏城网”。遍布现场的摄像头、传感器能将设备状态实时回传,后台AI高速处理后,系统可精准捕捉全市电力设施及周边的情况,如外力破坏、火灾隐患、自然灾害、涉电安全风险等。

这样的“先知先觉”每天上演。日前,深圳供电局生产指挥中心监测工程师林景福、吴恒伟收到系统AI告警,提示某110千伏变电站一主变套管接线柱发热异常。两人随后复查主变红外视频,发现接线柱头达到67.4℃,存在安全隐患,随即通知相关单位及时处置,有效保障了设备和电网安全。

在提高效率方面,深圳供电局按照“一岗位一员工”思路,在生产运维、市场营销、企业管理等18个领域,部署了119名“数字员工”,赋能2000多名员工,仅2025年开展智能巡视达8.5亿次,实现业务办理超50万单,提升工作效率超30%。

在线下,实体“数字员工”参与生产运维实战。依托北斗卫星,由具身智能平台统一接入的机器人、机器狗、无人机等组成“空地”智能巡检队伍,实现多机协同感知、任务调度与智能决策,已支撑APEC林业部长级会议、亚太媒体高端论坛等重要活动的人机协

同巡检。

此外,为服务好系列重要会议在深圳举办,深圳供电局在全市加装电鸿终端34类超5000套,构建“轮变配用调”电鸿应用体系。这些终端组成“电子警卫”实时捕捉前端设备的电流、电压、温度等关键参数并上传至智慧保电系统,安全防线再升级。

多元协同互动 把散落资源“聚”成绿色新引擎

智慧的电网不仅能保障用户用电,还能“自诊自愈”。深圳供电局将打造全国首个超大城市电网全电压等级自愈体系,线路故障时,电网可快速定位并隔离故障,通过转供电实现自愈,91%的故障停电用户在1分钟内可实现自动复电,供电可靠率达99.999%。

有了可靠市电的底气,深圳供电局将目光投向更灵活的用能范式。目前,深圳供电局正结合超充场景建设微电网试点,其中莲花山超充示范站、光明虹桥闪充示范站具备“源网荷储”全要素并接入深圳虚拟电厂管理中心。两座站点也是车网互动(V2G)示范站。数据显示,深圳新能源汽车保有量超150万辆,占机动车总量三成以上。依托这类车网互动站点,车辆可作为“移动电池”,其电能既可在场站内聚合消纳,也可通过精准响应反向送至大电网。配套部署的储能装置进一步提升局域绿电消纳水平与用能经济性。

灵活绿色用能的背后是深圳供电局对相关领域的多年深耕。全国首份聚焦车网互动规模化发展的行业报告《车网互动规模化应用与发展白皮书》在深圳发布。深圳供电局同步开展新型储能安全研究,覆盖锂电、钠电、固态电池等多种技术路线,推动开发新一代高安全电池管理系统,为主配微协同的新型电网建设提供支持。

在十五运会闭幕式现场,深圳创新研发的“高可靠市电+构网储能+车网互动”保电技术得到集中检验。在场馆接入绿电前提下,打破以柴油发电微电网保供的传统范式。该模式接入的10千伏构网型储能站可在5毫秒内无缝接管独立供电,远低于人眼能感知的

阈值。此外,新能源车可通过30支大功率车网互动双向充电桩反送闲置电量,连同储能一起为场馆关键负荷延长供电“续航时间”。

南网生态扎根 在创新土壤里“育”出可持续方案

无论是技术的破局还是模式的变革都不是凭空而来。把时间倒回五年前,深圳电网的创新版图远没有今天这样密集。“十四五”以来,南方电网创新体系与深圳创新土壤深度融合,一套充满活力、生态扎根下来,让深圳供电局成为南网创新版图上的“先行试验田”。

这套生态是梯队分明的攻关体系。2022年,深圳供电局实现国家科研项目的“从0到1”,啃下“储能电池高精度先进测试表征和失效分析技术”项目,研究如何使储能电池安全告警从提前数分钟到提前数天。随着“高比例可再生能源配用电系统电能质量智能感知与协同控制技术”等成功申报,深圳供电局实现国家项目“从1到10”的再飞跃。深圳供电局还牵头广东省重点研发计划、深圳市重大科技专项等一批省、市项目,在深圳多地打造一批示范性工程,全行业影响力持续放大。

这套生态是产学研协同的平台支撑。深圳福田中心区地下,敷设有全国首条10千伏三相同轴高温交流超导电缆。它的直径不过17.5厘米,却能送出相当于一根常规110千伏电缆的电量,是常规10千伏电缆的5倍。面对“如何在尽量少开挖、不挤占城市地面的情况下送入更多电能”这道难题,超导电缆给出了“深圳解法”。该项目由深圳供电局与北京交通大学、中国能建广东省电力设计研究院等单位共同研制。目前,深圳供电局与清华大学、西安交通大学、重庆大学、浙江大学等一流高校及中科院等科研机构建立紧密联系,联合策划重点项目超过200项,联合培养工程硕博士15人,让前沿技术有场景落地、能解决现实难题。

这套生态更离不开“以人为本”的活力源泉。近年来,深圳供电局吸纳多名海外高层次人才,攻关人工智能、新型电力系统等领域技术。深圳供电局电力调度中心高层次人才李云博士入职3年,就成功申报南方电网首个中国与乌兹别克斯坦合作的国重项目,把配微协同技术从实验室搬到深圳虚拟电厂小镇的示范现场,让中外科研力量在深圳这片试验场上汇合。项目、平台、人才相辅相成,创新得以从“0的突破”走向可持续的产出。

“我们坚持企业创新主体地位,扎实推进科技创新和产业创新深度融合,结合国家战略、行业发展、南网战略地图和深圳特色,从方向、机制、平台、保障4个方面着手,完善科产融合机制,以高价值场景为牵引,加强成果凝练和培育,构建协同创新的科研生态,服务新型电网建设。”南方电网深圳供电局科技创新部总经理余鹏表示。

电网如镜,映照城市,灯火通明的背后是电网与城市无声的同频共振。作为能源央企,南方电网公司始终胸怀“国之大者”,坚定担当能源强国建设的主力军,加快建设新型电网,推动构建新型电力系统和新型能源体系,为全面推进中国式现代化贡献能源力量。

(胡美施 赖天德)



南方电网深圳供电局输电管理所人员与机器狗协同巡视地下电缆隧道