

房地产市场企稳关键在需求复苏

房地产周评

房地产市场在2022年经历了深度调整的一年。这一年，无论是房地产开发投资，还是销售面积、销售额，以及房价等指标均出现了同比明显下降。不少购房者面临已购住房难以交付的窘境，更多消费者在市场下行时观望情绪浓厚。2023年的房地产市场会企稳回暖吗？房地产市场该如何告别寒冬？

2022年，伴随市场下行，从中央到地方，房地产调控政策密集出台，特别是临近年末的一两个月，多项金融政策持续发力，意在为市场注入源头活水，从供需两端助市场企稳。展望2023年，无论是供给端对企业和房地产开发项目的资金支持，还是各项促进住房消费的举措，只有最终转化成需求的复苏，也就是产生实际的销售量，市场才能真正打破沉寂，重回良性循环轨道。

房地产市场企稳回暖，我们应抱有信心。房地产始终是支柱产业，带动作用强，对于金融稳定具有重要影响，是外溢性较强、具有系统重要性的行业。推动经济运行整体好转需要房地

产市场企稳做支撑。房地产市场历经20余年的发展，在近一年半的时间里经历深度调整，正在从高负债、高杠杆、高周转向新发展模式过渡。我国城镇化率仍有较大提升空间，刚性和改善性住房需求潜力很大。更为重要的是，在经济韧性强、潜力大、活力足，各项政策效果持续显现，2023年经济运行有望总体回升的大背景下，房地产行业也有望随着宏观经济回升走出低谷。我们需要房地产市场平稳健康发展，它也有进一步实现发展的空间和机会。

市场复苏，需要促进住房消费特别是支持住房改善消费的政策力度进一步加大。2022年，各地促进住房消费的政策力度加大。从购房补贴到买房送赠品，到降低首付和房贷利率，再到限购、限售、限售等各项限制性政策的取消和优化以及相关税费优惠。促进住房消费的各项政策逐步落地见效，有望逐步增加消费者购房意愿。

尽管如此，促进住房消费仍有一定空间。业内人士呼吁，当前改善性需求逐年提升，这部分人群资金状况良好，贷款信誉优质，可以针对改善性需求出台降低首付和房贷利率等优惠政策将这部分需求更好释放。也有人呼吁将一些

相对热点城市的限制性政策进一步优化和放松，同时降低热点城市改善性需求的首付和贷款利率。从目前看，热点城市特别是一线城市房地产调控政策的调整仍相对谨慎，需要更好兼顾促进住房消费和“房住不炒”。

对于供给端的支持有望传导至需求端，形成购房者对未来的乐观预期，从而实现需求复苏。回首2022年房地产市场，房地产开发项目和房企资金链紧张的现象不断增多。房企缺钱，房子就容易烂尾，商品房预售制之下，一旦买了房难交付，购房者自然不敢出手购房。确保已售商品住房按时保质交付一直是中央和各地房地产相关政策的重要着力点。只有保交楼，才可能让消费者恢复信心。从政策性银行的保交楼专项借款，到“金融16条”支持房地产市场平稳健康发展，再到信贷、债券、股权“三箭齐发”支持房地产市场融资，金融政策不断为房地产市场资金状况改善注入强劲动力。而供给端的一系列强有力的支持，在切实改善房企和房地产项目资金状况的同时，也让购房者对房地产市场的未来产生信心。预计在保交楼取得实质性进展之后，消费者对购房的观望情绪将得到改善，一段时间以来积压的需求也有望逐

步释放，形成实际销售量。

很多人会问，2023年是购房的好时机吗？过去，房价飞涨，房地产市场中投机性需求旺盛，投机需求占比高。随着房地产市场逐步进入平稳发展轨道，“房子是用来住的，不是用来炒的”理念深入人心，人们购房也更加理性。未来，买房子的多是有真正居住需求，且对住房品质有更高要求的人。毋庸讳言，除了居住需求外，房价的变化趋势也是购房者选择购房时机的重要因素，“买涨不买跌”是购房者自然而然的心里。当前，不同城市间房地产市场的分化仍十分明显，即使是在同一座城市，市场的涨跌也会随着各种因素的变化而不断调整。房价止跌专项借款，经历深度调整后有望逐步企稳，进入平稳健康发展轨道。因此，购房者购房更多将考虑的还是个人需求和居住品质。



本报记者

祝君壁

着力做好重点医疗物资生产保供

本报记者 黄鑫

产业聚焦

车间安排专线24小时不间断生产，将生产企业和重点配套企业纳入白名单给予全方位支持，确保上游原材料稳定供应，全力提升产线产能、调整药品包装模式……连日来，多地多部门统筹发力，全力以赴做好疫情防控重点医疗物资生产保供。

在工业和信息化部日前举行的“疫情防控重点医疗物资保障情况”新闻发布会上，工信部党组成员、副部长王江平介绍，已组织山东、湖北、辽宁、河南、山西、河北等重点省份750余家重点企业，千方百计扩大企业产能产量，持续提升疫苗、治疗药物、检测试剂和防护用品等重点医疗物资生产供应能力，根据各地疫情达峰时间，按照轻重缓急精准调配，全力保障重点地区、重点人群疫情防控需求。

千方百计扩大企业产能产量

以企为家及时协调解决企业生产中遇到的各种难题，确保企业24小时不停产……连日来，安徽省经济和信息化厅疫情防控专班（物资）生产保障专班驻企工作组“火力全开”，全面协调企业生产过程中的原辅料、产品运输等生产要素的保障等工作。据安徽省经济和信息化厅蚌埠驻企工作组负责人赵森介绍，目前，蚌埠市列入重点调度的4家企业中，蚌埠丰原利康药业公司主要产品为对乙酰氨基酚（扑热息痛）原料药，日产20吨，产能居全国前四，克服疫情减员不利因素，全力保供。

解热镇痛药品生产供应是当前医疗物资保供的重中之重。针对前期布洛芬、对乙酰氨基酚等药品需求短期激增的情况，王江平透露，通过建立重点保供企业白名单、指派专员现场办公协调解决企业困难、实行药品生产情况日调度机制等措施，布洛芬、对乙酰氨基酚两类重点解热镇痛药产量迅速提升，日产能现已达到2.02亿片，日产量达1.9亿片，与2022年12月初相比，当前的日产量和供货量提升都超过4倍。2022年12月以来累计生产24.88亿片，供应市场24.12亿片，主要生产大省包括山东、湖北、山西等。其中，布洛芬和对乙酰氨基酚混悬液、干混悬剂、颗粒、口服液等4类儿童退烧药最高日产量达到112万瓶，主要生产大省包括上海、江苏、广东等。此外，小儿氨酚黄那敏、小儿氨酚烷胺日产量达到1570万袋。

近期一些地区也出现了抗原检测试剂等医疗物资供应紧张的情况。对此，工信部消费品工业司司长何亚琼表示，已协调推动生产企业千方百计增加重点医疗物资产能。目前，国家药监局已经批准49个新冠病毒抗原检测试剂产品，企业日产能已由2022年12月初的6000万人份扩产到1.1亿人份，增长83%。2022年12月1日以来累计生产14.9亿人份，供应市场16.7亿人份，能够满足群众需求。

在新冠病毒疫苗方面，目前我国已有13款新冠疫苗获批附条件上市或获准紧急使用，建成了全球最大规模的新冠疫苗生产线，年产能超过70亿剂，产量已经超过55亿剂，能够满足“应接尽接”需要。其中近期获准紧急使用的4款疫苗，新增产能超过20亿剂。

“近期，针对N95口罩需求上升，我们进一步加强N95口罩生产调度，加快推动企业释放产能，调度企业范围已由2022年12月初的50家扩大到500余家，企业日产能超过1.9亿只。N95口罩可以保障足量供应。同时，我们还组织北京、河北、江苏、深圳等地工信主管部门和生产企业加大指夹式脉搏血氧仪生产供应，日产量由2022年12月初的11.5万部提升至25万

部以上。我们将继续帮助企业扩大产能，加快满足市场需求。”何亚琼说。

加强跨省调配做好精准投放

除了千方百计扩大企业产能产量，工信部还制定实施了医疗物资生产保供日调度方案，坚持“全国一盘棋”，建立中央、地方两级调配机制。全国统筹调配各类医疗物资，做好精细化保供安排，重点保障医疗机构、居家患者、养老院、农村地区等重点场所、重点人群用药需求。推广新冠病毒感染者购药保障平台，发挥电商平台配送优势，通过实名认证实现药品精准投放。组织各地精准测算物资需求，加大对农村偏远地区药物投放和应急储备。

“我们支持企业迅速稳产扩产，做好本地药品精准发放。在此基础上，根据疫情达峰情况，工信部统筹加强跨省调配，做好重点医疗物资生产保供。截至2022年12月28日，累计向重点地区跨省调拨布洛芬1.74亿片、对乙酰氨基酚6000万片、抗原检测试剂超过5.5亿人份。”王江平说。

目前，一些地区存在抢购囤药现象，消费者对部分紧缺药品的需求得不到满足。据何亚琼介绍，工信部会同商务部组织阿里大药房、京东健康、美团网等大型电商平台，在天津、石家庄试点的基础上，探索建立“新冠病毒感染者购药保障平台”。目前，平台已在北京、浙江、河北等11个省市上线运行，投放各类药品660万人份，服务近200万名患者，农村偏远地区服务人群占80%。

据了解，京东健康协调供应链上下游，全力保障药品和防疫物资市场供应稳定、价格平稳，配合工信部及多地政府相关部门，为全国20多个省市提供防疫物资定向保供。在定向精准投放的全过程中，京东健康结合用户实名认证、图像算法识别、购药限制逻辑及统一风控模型等技术能力，保障物资精准合理发放。

何亚琼表示，通过实施“新冠病毒感染者购药保障平台”，一方面，能实现药品精准快速投放直达患者。按照“突出重点、精准投放”原则，首批城市选择1家平台企业提供服务，减少数据交叉，避免重复购药。平台企业开通线上购药专属通道，快速调拨配置资源，通过患者信息识别和实名认证，灵活提供在线问诊服务，实现药品精准投放，减少非必要的囤积。

另一方面，能提高订单响应能力和配送效率。充分发挥电商平台配送优势，鼓励平台企业调动配送力量，采用超常规即时配送模式，优化配送程序，加密配送频次，加快配送节奏，切实解决“最后一公里”问题。依托大数据、云计算等信息技术，借助互联网平台提升资源配置效率，及时开展监测分析和趋势研判，提高补货备货精细度，提升药品应急配送效率。

统筹发力做好物资保供

当前，疫情防控工作进入新阶段，多部门统筹发力、密切配合，财政部积极统筹中央、地方财政资金大力支持企业扩大生产线，交通运输部、邮政局全力保障医疗物资运输，商务部指导大型药品流通企业做好产销对接，卫健委、疾控局及时根据疫情形势变化提出物资保供需求和建议，市场监管总局加强价格监管和质量监督，药监局加快防疫器械审评审批，有力保障重点医疗物资生产和市场供应。

做好养老机构疫情防控，保障机构内老年人平稳度过疫情流行期，是当前“保健康、防重症”的重点。据民政部养老服务司副司长李邦华介绍，已组织开展全国养老机构疫情防控重点医疗物资需求摸底，摸清每家机构药品储备

江西省赣州经开区的一家药业有限公司生产车间内，工人在自动化生产线上制作N95医用防护口罩。

朱海鹏摄(中经视觉)

抗原检测试剂
企业日产能达 1.1亿人份

我国

布洛芬、对乙酰氨基酚两类重点解热镇痛药日产能达 2.02亿片

日产能达 1.9亿片

同时，各地民政部门也将及时掌握养老机构除防疫药品物品之外的其他常用药品物品需求困难，及时在联防联控机制统筹下协调解决，满足养老机构重点医疗物资和救治资源需求，切实做好新阶段保健康、防重症工作。”李邦华说。

据国家药品监督管理局药品监督管理局副司长石磊介绍，国家药监局已加强应急审评审批，服务临床用药需求。截至目前，国家药监局已附条件批准新冠病毒疫苗5个，另有8个新冠病毒疫苗经有关部门论证同意后纳入紧急使用；批准新冠病毒感染治疗药物11个；批准各类检测试剂130余个，其中新冠病毒抗原检测试剂49个。针对布洛芬、对乙酰氨基酚等药物市场需求增加的情况，国家药监局将加快药品上市后再审批程序，依法依规、快速有序扩大产能，增加市场供应。并要求各省对儿童用医疗机构配制制剂的调剂使用申请实施快速审批。

为了确保涉疫药品和医疗用品价格稳、质量好，国家市场监督管理总局价监竞争局一级巡视员陈志江表示，已加大对线上平台、线下药店、中药材交易市场巡查力度，迅速查处曝光一批违法典型案例。各地在查处案件的同时，督促经营者退还多收价款。截至目前，共计向2.6万名消费者退还多收价款109万元。同时，切实保障口罩质量安全。截至目前，各级市场监管

数据作为新型生产要素，是数字化、网络化、智能化的基础，已融入生产、分配、流通和社会服务管理各环节。近日，中共中央、国务院发布《关于构建数据基础制度更好发挥数据要素作用的意见》（以下简称《意见》），以数据产权、流通交易、收益分配、安全治理为重点，初步搭建我国数据基础制度体系，提出多项政策措施，对激活数据要素潜能、增强经济发展新动能、构筑国家竞争新优势具有重要意义。

赛迪顾问数字转型中心总经理王晓宁表示，《意见》明确了数据产权、数据流通和交易、数据价值分配、数据治理等数据要素价值化全产业链条制度框架，确定了不同类型数据产权和使用原则，明确了数据要素参与方权益制度。《意见》出台，打破数据壁垒，突破数据鸿沟，是实现数据要素流动的指引性、纲领性文件，标志着我国数字经济将从技术引领进入到数据驱动的新阶段。

《意见》强调，数据基础制度建设事关国家发展和安全大局。对此，中国电子数据治理工程指挥部总体部主任乔承旺认为，《意见》对数据产权、流通交易、收益分配、安全治理等四大数据基础制度形成明确的顶层设计和方向性要求，充分发挥我国海量数据规模和丰富应用场景优势，激活数据要素潜能，对不断做强做优做大数字经济意义重大。

有专家认为，数据开放将带来安全问题，对于数据开放中的安全性、合规性、权益分配等方面的考量，阻碍了数据互联互通。市场呈现出“数据需要开放，却又难以开放”的困境。解决这一矛盾需要扎实的安全技术支撑和工程体系。

对此，中国电子数据治理工程指挥部技术部主任任国丽认为，为落实数据基础制度，需建立覆盖产权、流通、分配、治理的一体化数据安全与数据要素化工程体系，促进数据合规高效流通使用。数据产权方面，对数据持有主体、数据加工使用主体、数据产品经营等多主体分类，进行三阶段确权。流通交易方面，建立数据分类分级、质量检测、标准、价值评估和合规体系，以数据初级产品形式进行流通，保障数据全流程合规。收益分配方面，进行三阶段定价和分配，以价值法为基础对数据要素估值和定价，依据市场评价动态调整收益分配。安全治理方面，构建存用分离的新型基础设施，建立全流程的安全审计和风险监控体系。

据了解，2020年以来，中国电子信息产业集团有限公司先后联合清华大学、中国经济体制改革研究会成立清华大学中国电子数据治理工程联合研究院，数据要素市场化配置综合改革研究院，围绕数字新型基础设施、数据产业培育等方面开展攻关，在国内首次提出以“数据元件”和“数据金库”为核心的数据安全和数据要素化工程总体方案，为城市数据治理工作提供参考和指引。

此次《意见》出台，积极鼓励试验探索，支持有条件的地方和行业先行先试，推动公共数据、企业数据、个人数据合规高效流通使用。

“以往数据价值化主要体现在开放和共享，而作为生产要素的数据，流通和交易是核心。”四川省德阳市政协副主席、市政服务和大数据管理局局长王泽球说，《意见》围绕赋能实体经济发展，提出基于安全合规有序的流通机制，构建多层次数据要素市场交易体系，为数据要素市场化配置改革指明方向。”德阳与中国电子从2021年5月份开始合作实施数据安全与数据要素化工程。目前，德阳数据交易公司首批数据元件在深圳数交所正式挂网交易，是对数据要素市场化配置的积极探索。

随着《关键信息基础设施安全保护条例》、数据安全法、个人信息保护法相继颁布，数据安全成为国家安全的重要组成部分。面向数据时代，高安全数字基础设施为数据要素市场化提供了可靠底座。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王墨晗

