

房地产市场降“三高”有信心

房地产周评

2022年是我国房地产市场发展历史中不平凡的一年。这一年，房地产市场深度调整，销售额、销售面积、销售价格等数据均出现明显下降。房地产企业资金链吃紧，上下游企业也受到不小影响，购房者观望，商业银行也一度对发放相关贷款持谨慎态度。本轮房地产市场调整仍在继续，调整时间之长、程度之深，在房地产市场发展历史上可谓罕见。房地产市场今后何去何从？

房地产市场近一年多出现较为明显的下探是多重因素叠加的结果。2022年，房地产行业同其他行业一样，受到疫情的冲击，导致开工受阻、销售量下滑。在生产环节，施工人员到位难以保证，原材料运输速度变慢，开工进度受到影响。在销售环节，房地产是不动产，且买卖房产通常是大额交易，疫情情况下，购房者现场看房受阻，很多购房计划暂时搁置。

究其根本，房地产行业当前面临的困境是过去行业“高杠杆、高负债、高周转”的“三高”模式积弊已久所产生的必然结果。在相当长的时间里，负债率不断上升、盲目扩张普遍、高负债几乎成为房地产企业“标配”。当房价处于上行通道，且销售量在较高水平时，“三高”模式尚能运转得较为顺畅，且让行业实现了快速增长。一旦出现需求转弱，市场资金流动性不足的情况，高负债率模式的弊端便暴露出来。一方面，“三高”模式和盲目

降杠杆，提高抗风险能力应是房地产企业的必修课。行业应进一步

明确好房子的标准，朝着修建更多好房子的目标努力，同时顺应绿色发展

趋势，在城市更新、完整居住社区建设、保障性租赁住房建设、提升居住服

务水准等方面进一步深挖潜力。

扩张是有违房地产行业发展基本规律的不健康模式；另一方面，随着我国住房供需不平衡的状况逐步得到改善，无论从城镇居民的户均套数，还是人均居住面积的角度看，总体告别了大规模短缺，实现了供需基本平衡。房地产市场过快上涨的态势将成为过去时。

面对超预期的行业下行趋势，调控出手。在房地产业面临前所未有困难之时，也是中央地方形成合力、供需两端共同发力密集出台房地产调控措施之时。出现已售逾期难交付房地产开发项目，不但有损购房人的权益，也极大影响人们对房地产市场的预期和信心。商品住房的逾期交付本是房地产开发企业与购房者之间的合同约定，但当这种情况越来越多甚至影响市场和社会稳定时，政府及时出手调控。2022年，房地产调控的一个重要方面是保交楼。对于已售逾期难交付的房地产项目，住建部等部门推动政策性银行提供保交楼专项借款，同时撬动和带动商业银行贷款，这些资金成为

帮助房地产项目和房地产企业渡过难关的过桥资金。有利于帮助房地产行业打破僵局，重新运转起来。随后，金融领域各项支持政策频出，“金融16条”“三箭齐发”等政策举措精准发力，进一步为行业企稳注入源头活水。随着政策的逐步落地见效以及保交楼的实现，各方主体重拾对行业和市场的信心指日可待。

从市场反响看，在各项房地产调控政策作用下，加之疫情影响逐步减轻，市场略现恢复端倪。房地产市场何时能够实现企稳回升？

各方对于房地产市场未来的预期也是影响市场发展的一个重要因素。对于购房者而言，他们的信心来自宏观经济向好的大势，以及自身收入的稳定提升。对于房地产企业而言，他们需要有更加充裕的资金来源才会敢于拿地，维护好企业的合理正常运转，近期密集出台的金融政策有助于企业资金状况的改善和信心重建。企业资金状况的改善，交付的项

目逐步增多，也会将信心传导至市场中的购房者，实现市场的联动好转。

房地产行业的企稳回升值得期待。当前房地产市场的有效需求不足。房地产行业的平稳健康发展自然离不开整个宏观经济的稳定向好，随着我国经济整体平稳健康发展，我们应该对房地产市场的企稳回升有信心。从长远看，尽管房地产行业将进入总体规模相对小一点的阶段，但随着我国城镇化的持续推进以及城市间人口的迁徙，还会有相当数量的需求等待市场挖掘。

对于房地产行业存在的根本性问题，到了痛定思痛、改变发展模式的时候。推动房地产行业向新发展模式平稳过渡，首先要摒弃旧有不健康的“三高”发展模式。降杠杆，提高抗风险能力应是房地产企业的必修课。进入新发展阶段，城镇居民对住房数量上的追求会逐渐演进到对质量的追求，也就是从“有没有”向“好不好”转变。行业应进一步明确好房子的标准，朝着修建更多好房子的目标努力，同时顺应绿色发展趋势，在城市更新、完整居住社区建设、保障性租赁住房建设、提升居住服务水准等方面进一步深挖潜力。



本报记者

黄鑫

国际数据公司IDC与浪潮信息日前联合发布的《2022—2023中国人工智能算力发展评估报告》(以下简称《报告》)指出，中国人工智能算力继续保持快速增长，2022年智能算力规模达到268亿亿次/秒(EFLOPS)，超过通用算力规模。

“中国智能算力规模将持续高速增长，预计到2026年中国智能算力规模将达到1271.4EFLOPS，未来五年复合增长率达52.3%，同期通用算力规模的复合增长率为18.5%。”IDC中国副总裁周震刚说。

据了解，目前我国在京津冀、长三角等地区启动建设国家算力枢纽节点，并规划了10个国家数据中心集群，推进集约化、绿色节能、安全稳定的算力基础设施的建设。随着“东数西算”工程的启动以及智算中心的建设，我国正加速实现有效的资源结构整合，构建更为健全的算力、算法基础设施。

周震刚表示，从整体看AI服务器仍是人工智能市场增长的主力军。2021年全球人工智能服务器市场的同比增速为39.1%，超过全球整体人工智能市场增速(20.9%)，是整体人工智能市场增长的推动力。中国AI服务器市场领跑全球，2021年人工智能服务器市场规模达59.2亿美元，与2020年相比增长68.2%，预计到2026年，中国人工智能服务器市场规模将达到123.4亿美元。

同时，人工智能产业技术不断提升，产业AI化加速落地，推动全球人工智能芯片市场高速增长。

浪潮信息副总裁刘军对经济日报记者表示，人工智能计算是技术创新最活跃的领域，人工智能给计算架构创新提供了肥沃的土壤，异构计算、高速互联已成为AI算力发展趋势。中国仍以GPU为主实现数据中心计算加速，市场占有率近90%。

当前，多元算力从“能用”到“好用”，并为企业创造业务价值，离不开通用性强、安全可靠的计算系统支持。业内正推动多元算力系统架构创新，基于计算节点内和节点间的互联技术破局现有计算架构的瓶颈，通过充分调动起多芯片、多板卡、多节点的系统级能力，实现各种加速单元以及跨节点系统的高效协同，提升计算性能。

刘军认为，智算力就是创新力，是数字化创新的原动力。目前，人工智能算力为国家创造力的发展带来实质性推进，不仅在应用科学的突破上发挥重要作用，也开始渗透到基础科学领域。企业利用人工智能应用在三方面获得了显著收益，分别是研发速度和流程的创新、产品和服务的创新以及商业模式的创新。

当前，算法模型正加快商业化落地，普惠适用成为关注重点。据了解，浪潮信息研制了全球最大规模人工智能巨量模型“源1.0”，浪潮信息已发布的四个技能模型——知识增强的对话模型、知识检索问答模型、中英文翻译模型、古文理解模型，都是在继承“源1.0”大模型通用的知识与能力基础上，面向特定领域的场景进行针对性的技能优化，模型精度和训练效率均处于业界领先。

周震刚介绍，从应用场景看，智能化场景在行业的落地正呈现出更深入、更广泛的趋势。人工智能持续提升用户体验，当前诸如智能客服、智能推荐、精准营销等场景深入落地各行业；人工智能也在加强公共卫生安全体系建设中承担重要角色，在病毒演变预测、疫苗药物研发、辅助诊断等维度实现广泛应用；从长期来看，企业可通过在数字人等数字化营销内容创作领域布局，创造差异化的营销体验；另外，科学家们利用人工智能技术和方法，从数据中建立模型，重点围绕新药创制、新材料研发等领域加速对前沿科学问题的探究。

从行业看，2022年中国人工智能行业应用渗透度排名前五的领域依次为互联网、金融、政府、电信和制造。与2021年相比，行业AI渗透度明显提升。互联网行业依然是人工智能应用渗透度和投资最高的行业。智能客服、实体机器人、智慧网点等成为人工智能在金融行业的应用典型；人工智能技术融入电信网络的构建、优化，并为下一代智慧网络建设提供支撑；预计到2023年年底，中国50%的制造业供应链环节将采用人工智能。

从城市看，在2022年中国人工智能城市排行榜中，北京位居首位，杭州超过深圳位居第二位，上海和广州分列第四、第五位，天津首次进入前十位。除了TOP10城市之外，诸如武汉、长沙等多个城市在产业优势及各种因素推动下，人工智能应用也取得了较大进展。未来将会出现更多具有城市特点的人工智能示范区，为产业发展树立标杆。

本版编辑 吉亚娇 美编 高妍

钢铁业强化资源安全保障

本报记者 周雷

产业聚焦

我国是全球最大的钢铁生产国和消费国，也是全球最大的铁矿石进口国，2021年进口量达11.24亿吨。自2015年以来，我国铁矿石对外依存度一直保持在80%左右。

“我国已经站在世界钢铁生产第一线，正在向钢铁强国迈进，但是没有资源强国的保障和支撑，钢铁强国的基础就不会稳固和牢靠。”中国钢铁工业协会副会长骆铁军近日表示，钢铁业要大力提升资源保障能力。

铁矿石价格高位运行

铁矿石价格走势牵动钢铁业神经。

自2019年以来，国际铁矿石价格波动上涨，特别是2020年疫情给全球政治经济走向增添诸多变数，在金融炒作等诸多因素推动下，进口铁矿石价格不合理大幅攀升。2021年，铁矿石价格一度攀上230.59美元/吨的最高点。之后，随着中国需求减少，铁矿石价格逐步回落，但仍处于高位。

“值得注意的是，在2022年四季度以来钢铁生产明显回落的情况下，铁矿石价格自2022年10月底以来上涨超过40%，焦煤价格上涨超过10%，原燃料价格上涨缺乏基本面支撑，同时也提醒钢铁企业仍要保持合理生产和原料采购节奏，消除炒作因素。”骆铁军说。

针对近期铁矿石价格上涨等情，近日国家发展改革委价格司组织召开会议，研究加强铁矿石价格监管工作。有关信息显示，国家发展改革委高度关注铁矿石市场价格变化，将会同有关部门紧盯市场动态，持续加强监管，对散布虚假信息、哄抬价格、恶意炒作等违法违规行为坚决打击，绝不姑息，切实保障铁矿石市场价格平稳运行。

据了解，我国是全球铁矿石最大买家，但由于“内强外弱”地位不对等等因素，定价权严重缺失，钢铁业降本增效乃至平稳运行面临挑战。从更深层次看，这也凸显了我国钢铁业资源保障能力不足的观点。

中央经济工作会议明确提出，要加强重要能源、矿产资源国内勘探开发和增储上产。“当前，矿产资源安全已上升到国家战略。”中国工程院院士王运敏在近日举行的2022(第十一届)中国钢铁原材料市场高端论坛上表示。

为提升资源保障能力、优化原料供给结构，中钢协向国家有关部门上报了《关于实施“基石计划”、提升我国钢铁行业资源保障能力的建议》，从海外矿、国产矿和废钢等铁资源三大来源入手，切实改变我国钢铁资源来源构成，从根本上解决钢铁产业链供应链资源短板问题。

据了解，目前，“基石计划”国内铁矿资源开发工作成效明显。国内铁矿项目审批明显加快，行业固定资产投资大幅增长。2022年前10个月，我国黑色金属矿采选业固定资产投资同比增长33.2%，投资增幅居采矿业之首。部分重点项目加快研究推进，目前已有6个重点铁矿项目开工，建成后可新增铁精矿产能近3000万吨。

加快国内铁矿项目建设

我国铁矿储量居全球前列，但也存在资源禀赋差、生产成本高等问题。一段时间以来，国内铁矿投资、铁矿石产量波动徘徊，远远不能满足钢铁业发展需要。

国家发展改革委产业司一级巡视员夏农在论坛上表示，国内铁矿项目建设相对滞后已经成为制约我国钢铁业高质量发展、影响产业链供应链安全的突出问题，加快推进国内铁矿项目建设是一项十分重要和紧迫的工作。

据介绍，近年来，随着我国经济较快发展、技术进步加快和基础设施、配套条件等不断完善，一些地区铁矿资源开发的比较优势不断提高，以前在技术、经济上不具备开发条件的情况正在发生改变。这些都是加快国内铁矿项目建设的客观基础和有利条件。从全国范围看，当前加快国内铁矿项目建设比以往更加具有潜力和空间。

夏农表示，要统筹处理好国内铁矿资源勘查、矿山开发和环保安全之间的关系，进一步研究完善财税支持政策，支持国内铁矿规模化、集约化开发和综合利用，有效解决项目建设面临的困难和问题，切实加快推动国内铁矿项目建设。

王运敏也提出，勘查和开发是同等重要的，矿产资源只有采出来、用起来才能体现价值，不能只勘查不开采、只增储不增产。依靠科学技术提高战略金属矿产资源开发利用能力与水平，是提升国家资源供给保障能力的关键，是把主动权掌握在自己手中的核心。

2022年11月16日，西鞍山铁矿项目正式开工。该项目保有资源储量13亿吨，涉及年产铁精矿千万吨级，将为我贫铁矿资源绿色高效开发提供整体解决方案。

鞍钢集团是国内最具资源优势的钢铁企业，“十四五”时期大力实施钢铁、矿业“双核战略”。鞍钢集团矿业有限公司副总经理熊宏启表示，鞍钢矿业将以打造五个一流(一流成本管控、一流体制机制、一流创新能力、一流生态环境、一流智能制造)为发展路径，以打造世界级成本、世界级规模、世界级产品为标的，以建设世界一流资源开发企业为战略目标，着力提升资源保障能力，补链延链强链，切实维护钢铁产业链供应链安全。

熊宏启透露，以“基石计划”为契机，鞍钢矿业确立了与国际一流矿山企业进行全方位对标提升的目标，规划利用十年左右的时间，使鞍钢成为铁精矿产量亿吨级企业。

“随着‘基石计划’的落地，国内铁矿产量将保持稳中有增态势，我国铁矿‘石供应’外增内减、趋势将逐步扭转。”冶金工业规划研究院院长范铁军分析，国内铁矿资源基础保障能力将增强，预计“十四五”期间国内矿产量在10亿吨左右。



图① 这是西鞍山铁矿矿区建成后的效果图(资料照片)。

图② 图为攀钢集团西昌钢铁有限公司板材车间。

做好废钢资源回收利用

业界普遍认为，未来较长时期我国铁矿石需求仍将处于高位水平，钢铁业应积极探索形成多元、可控的资源供应模式，做好废钢资源回收利用是可行的途径之一。

废钢是唯一可以大量代替铁矿石的再生资源。每用1吨废钢，可相应少消耗约1.7吨铁精矿粉，从而少开采4.3吨铁矿石原矿，同时也有利于降低焦化、烧结、炼铁等高能耗工序的生产压力。

“打造绿水青山，废钢铁产业功不可没。”中国废钢铁应用协会专家委员会主任李树斌表示，2021年，我国废钢消耗总量为2.26亿吨，对比使用铁矿石冶炼减少3.62亿吨碳排放，节约0.79亿吨标准煤、3.84亿吨新水，少用3.84吨精矿粉。

当前，我国废钢资源产出量已达到相当规模，2021年我国废钢资源总量约为2.7亿吨，预计2025年废钢资源将达到3.4亿吨以上。“未来5年至15年，我国废钢资源产进出口快车道，废钢将逐渐成为铁矿重要补充，废钢替代铁粉份额将呈现增长趋势。”范铁军表示。

据了解，环保法、固废法的实施和环保工作力度的加大，我国“双碳”战略的推进，都为钢铁企业“多用废钢少用铁矿石”创造了条件，都会助力废钢铁产业发展。

“到‘十四五’时期末，全国炼钢废钢应用比例力争达到30%以上，把废钢产业真正打



2022年前10个月

我国黑色金属矿采选业固定资产投资同比增长 33.2%

投资增幅居采矿业之首

目前

已有6个重点铁矿项目开工

建成后可新增铁精矿产能近3000万吨

造成产业化、产品化、区域化、规模化的工业化体系。”李树斌表示，我国废钢铁产业未来发展要以大型钢铁企业为依托，以废钢铁加工配送示范基地及大型废钢铁企业为引领，运用区块链+废钢铁场地运营管理项目、废钢智能化自动检验系统、高效节能环保的废钢铁加工装备，坚持标准质量，加强规范管理，建立有序的废钢铁加工配送体系，为我国钢铁工业超低排放和绿色高质量发展开创新格局作出新贡献。