

房地产周评

房地产着力扩内需防风险促保障

创

今年的政府工作报告释放了哪些房地产领域发展的政策信号？在报告“今年工作重点”部分，有3处提及住房与房地产市场相关问题。在“着力扩大国内需求”方面，政府工作报告提出，实施城市更新行动。在谈到“有效防范化解重大经济金融风险”时，提出有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。在“保障基本民生和发展社会事业”方面，提出加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。这表明，2023年我国房地产市场发展将从扩内需、防风险、促保障三方面发力。

促进房地产市场的平稳发展对实现我国经济增长有重要意义。房地产行业作为国民经济支柱产业，对经济增长、就业、财政收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响。房地产业增加值占GDP的比重为7%左右，加上建筑业则占到14%，土地出让收入和房地产相关税收占地方综合财力接近50%，占城镇居民家庭资产的六成，房地产贷款加上以房地产作抵押品的贷款，占全部贷款余额的39%。

我国将2023年国内生产总值的预期目标定为增长5%左右，房地产业行业的平稳发展对于完成这一目标将起到较为关键的作用。应该看到，我国仍处于新型城镇化较快发展阶段，巨大需求潜力将为房地产市场提

各地正扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。各方对房地产市场的预期有望进一步改善。一段时间以来持续优化房地产调控举措，是根据市场情况适时、适度做出的，有利于保民生、金融稳定以及经济社会发展全局，并非把房地产作为短期刺激经济的手段。

供有力支撑。为促进房地产市场平稳健康发展，一年多以来，各地因城施策优化房地产调控举措，有关金融支持政策持续发力。近一时期，市场信心加快恢复，房地产市场交易活跃度有所上升，房地产行业尤其是优质房地产企业的融资环境明显改善。2023年房地产市场整体企稳以及实现平稳健康发展可期。

城市更新特别是老旧小区改造有助于扩大国内需求。我国提出，到“十四五”期末，结合各地实际，力争基本完成2000年底前建成的需改造城镇老旧小区改造任务。过去五年，我国改造城镇老旧小区16.7万个，惠及2900多万户家庭。这不仅是一项民生工程，更是一项发展工程。实践证明，老旧小区改造应该成为当前和今后一个时期扩大内需的重要支撑。老旧小区改造能够通过政府投资和政策激励带动全社会投资；有助于扩大居民消费；社会力量以市场化机制参与老旧小区改造，能够拓宽资金渠道，形

成长效可持续机制，还为相关企业的发展带来机遇。由此，进一步高质量推进老旧小区改造，有助于为推动经济运行整体好转贡献力量。

房地产业的风险防范对于房地产市场的平稳健康发展有关键作用。去年下半年以来，我国房地产市场明显走弱，一度出现加速下滑，成为影响经济运行的一个重大风险因素。房地产市场风险隐患较多，一些企业在过去一两年时间中出现了资金链吃紧直至断裂的情况，致使不能如期交房，损害购房者权益。造成房地产市场风险的原因中较为根本的还是在过去较长时期内房地产业“高负债、高杠杆、高周转”模式。房地产业须深入研判房地产市场供求关系、人口变化、城镇化格局，包括城市群都市圈、城市更新等，研究推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

也应认识到，我国房地产市场正在经历的调整是多方面因素造成的，现在面临

的是前进中的困难，房地产市场风险可以有效化解。各地正扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。金融等支持政策下，正努力给行业提供足够的流动性，满足行业合理融资需求。各方对房地产市场的预期有望进一步改善。更应强调的是，一段时间以来持续优化房地产调控举措，是根据市场情况适时、适度做出的，有利于保民生、金融稳定以及经济社会发展全局，并非把房地产作为短期刺激经济的手段。

在促保障方面，将进一步促进住房合理消费，政策将重点支持刚性和改善性住房需求。这类需求的释放也将是市场复苏企稳的重要支撑。当前，在住房消费等领域还存在着一些妨碍消费需求释放的限制性政策，这些消费潜力将予以释放；还须结合落实生育政策和人才政策，解决好新老市民、青年人等住房问题，保障性租赁住房供给将进一步加大，长租房市场将迎来更广阔发展空间；金融领域将进一步合理增加消费信贷，支持住房改善等消费。



本报记者

刘慧

产业聚焦

为中小企业发展营造更优环境

本报记者 李芃达

中小企业联系千家万户，是推动创新、促进就业、改善民生的重要力量。营造良好环境，加大支持力度，是促进中小企业高质量发展最有效的方式之一。近年来，我国促进中小企业发展的体制机制不断完善，政策支持力度日益增强，公共服务体系加快建设，中小企业发展的信心和决心更加坚定。

助企纾困政策效果逐步显现

去年以来，国家层面出台40多项支持中小企业发展相关政策，各地出台270多项相关举措。今年年初，《助力中小微企业稳增长调结构强能力若干措施》印发，提出了两个方面15条具体措施，进一步推动稳增长、稳预期。“在一系列政策支持下，广大中小企业迎难而上，呈现出强大的韧性和活力。”工业和信息化部副部长徐晓兰介绍，2022年规模以上工业中小企业的数量、营业收入、利润总额同比分别增长10.5%、5.2%和1.1%。

日前发布的《2022年度中小企业发展环境评估报告》显示，各地积极推动落实各项政策举措，着力解决中小微企业面临的各项困难。

“我们通过企业座谈会及问卷调查，了解中小企业生产经营状况及发展意愿，逐项分析相关助企纾困政策的知晓落实情况及企业满意度。”中国中小企业发展促进中心主任单立波介绍，助企纾困政策宣传普及和落地实施效果较好，约八成企业表示知道有关政策；养老失业工伤保险费缓缴、住房公积金和医保费缓缴等政策涉及面最广，近五成企业获益；企业所得税增值税减免、地方“六税两费”减免、增值税留抵退税等税收政策含金量较高，近七成的企业已经获益；用水用电用气“欠费不停供”、一次性留工培训补助等政策满意度较高，已享受政策的企业中约七成表示非常满意或满意。

单立波告诉记者，调研中发现今年一些政策为企业降低了运营成本，很大程度上解决了融资问题。企业普遍希望能够保持政策延续性，为企业创造更多休养生息的空间和时间。

“我们经常说政策千万条，落实第一条。工信部将压实各方面责任，力争该免的免到位、该减的减到位、能缓的缓到位，切实让中小企业享受政策红利。”徐晓兰说。

促进形成公平竞争的市场环境

在中国中小企业发展促进中心政策研究处处长宋炬懿看来，公平竞争的市场环境对于中小企业发展至关重要。中小企业在与大企业竞争过程中，仍处于弱势地位，存在机会不对等现象。例如，在某项招投标中，即便双方产品质量相近，采购方也更青睐大企业。

为解决这一困境，宋炬懿告诉记者，财政部于2021年印发《政府采购需求管理办法》，国务院促进中小企业发展工作领导小组办公室也于近期印发《助力中小微企业稳增长调结构强能力若干措施》，明确要求将政府采购工程面向中小企业的预留份额阶段性提高至40%以上政策，延续到2023年底。

各地也积极出台细则，深圳市深化政府制度改革，通过推进电子化招投标、规范保证金管理等，确保中小微企业公平享受政策红利。“还有的地方要求一定金额以下订单尽量交给中小微企业，并给予适当优惠。但政府采购仍要符合市场规律，中小企业要想获得更多订单需不断提升自身实力。”宋炬懿认为，大多数中小企业自身创新能力有限，应寻找外部创新资源，加强产学研协作，既能节约研发成本，又能在关键技术环节取得突破。多地经验值得借鉴：重庆围绕重点产业链关键技术需求，依托高新技术产业研究院和“专精特新”企业发展基金，构建“总院+分院”“母基金+子基金”的中小企业育成体系；合肥积极引进国内外高校及科研院所科技资源，共建高水平协同创新平台。



工人在江苏省南通市通州区兴仁镇“专精特新”企业生产车间忙碌。许丛军摄（中经视觉）



影响中小企业创新另一关键因素便是人才。“我们在调研中发现，不少中小企业反映引进高端人才难，留住更难。个中原因为复杂，人才落户、子女教育、薪酬、职业前景等导致人才难以流入中小企业。”宋炬懿建议，各地政府应加强引导，积极出台相关政策解决人才瓶颈。例如，杭州市出台“人才生态37条”，围绕高峰人才引育、体制机制改革等方面，提出四大工程和七大计划；南京市建立全国首个“智慧人才”一体化服务平台，实现跨部门数据共享、业务协同，实现流程自转人才“一次不用跑”；天津市深化民营企业职称评审“直通车”机制，针对上市培育重点企业推出“科创企业评职称”专项服务，有效提升企业创新实力。

帮扶政策落地还需做好服务

据统计，仅在2022年，国务院促进中小企业发展工作领导小组办公室及各相关部门就出台了40多份文件，从融资、财税、创新等方面支持中小企业发展。政策工具已经非常充足，但如何让政策管用、好用，关键在于做好后续服务。工信部明确提出，要健全国家、省、市、县四级中小企业服务体系，打造“一起益企”、服务月等服务品牌。

“经过多年发展，已建成1700多家各类中小企业服务中心和促进中心，并形成其为骨干，以国家级、省级中小企业公共服务示范平台、双创示范基地为重要支撑的中小企业服务体系。”单立波说。

在浙江，企业码平台定期梳理企业诉求及反映问题，形成诉求快速提交、后台及时处理、部门限时答复等在线工作机制。“我们根据企业提出的问题线索，联合开展万名干部助万企精准服务活动，助企服务‘一对一’帮扶。2022年累计受理企业诉求96602件，答复办结率97%。”浙江省中小企业服务中心主任唐辉介绍。

“部分地区在优化中小企业发展环境方面还存在一些不足之处，主要包括企业成本负担依然较重，政务服务能力水平需进一步提升，知识产权运用及保护能力偏弱，数字化转型支持政策和效果有待增强等。”单立波认为，推动中小企业高质量发展首先要有高质量的服务，应紧跟企业更高层次需求，打造更加专业化、精细化服务产品。

广州资产管理有限公司资产处置公告

广州资产管理有限公司持有的金谷汇银73号单一资金信托的信托受益权，拟采取公开方式进行处置，现予以公告。一、信托受益权基本情况 金谷汇银73号单一资金信托依据信托合同约定受让上海渝康房地产开发有限公司(下称“渝康公司”)持有的上海叁生资产管理(集团)有限公司(下称“叁生公司”)100%股权，渝康公司负有回购义务。回购人渝康公司位于上海地区。前述回购义务由叁生公司以其名下长风公寓(上海市普陀区大渡河路388弄2号)355,794.02平方米现房提供抵押担保，并由重庆协信远创实业有限公司及吴旭夫妇提供连带责任保证担保。目前叁生公司股权已登记在受托人(股权受让方)中国金谷国际信托有限责任公司名下。截至2022年10月31日，金谷汇银73号单一资金信托享有股权回购款及股权回购维持费116,657.67万元、违约金11,000万元、诉讼保全责任保险费51.16万元，合计127,708.84万元。注：1.本公告清单仅列示截至2022年10月31日的股权回购款、债务人和担保人应支付给公司的利息、罚息、违约金及其他应付款按借款合同、担保合同及中国人民银行的有关规定或生效法律文书确定的方法计算；2.若债务人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的，请相关债权债务主体或主管部门代位履行义务或履行清算责任；3.公告当中内容如有错漏，以债务人、担保人等原已签署的交易合同为准，如对公告内容存在异议请在公告期内向我司提出。二、交易条件 信誉良好，资金来源合法，能够按要求支付转让价款并能承担购买债权所带来的风险。三、交易对象

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王子莹