

房地产周评

破解房地产发展难题需治本

仍处于调整周期的房地产市场将何去何从?人们从全国两会释放出的政策信号中不难发现,我国房地产市场将从稳市场、防风险、促转型3个方面寻求突破,积极构建房地产发展新模式,这正是破解房地产发展难题的治本之策。

应该明确,我国房地产市场长期平稳健康发展有基础,我们对未来房地产市场发展有信心。一段时间以来,有关部门出台了一系列政策措施,比如,认房不用认贷、降低贷款首付比例与利率、支持居民换购住房税费优惠等。地方政府因城施策,精准施策,一城一策,积极推进保交楼,政策逐步落地见效,守住了不发生系统性风险底线。稳定市场的任务依然艰巨,而从我国城镇化发展进程看,城镇仍有300多亿平方米存量住房需要更新改造,房地产市场仍有很大的发展潜力和空间。

稳市场方面,着力促进市场企稳回升仍是当前重要任务。稳市场,城市政府要用好调控自主权。城市之间供求关系差异较大,各地需继续因城施策,精准施策。城市政府综合当地人口、供需状况以及住房保障需求,编制实施好住房发展规划,优化房地产相关政策,稳定房地产市场。

防风险方面,各地将一视同仁,满足不同所有制房地产企业合理融资需求。当前房地产市场的难点是资金。住房和城乡建

从长远看,构建房地产发展新模式,是破解房地产发展难题,促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。新模式下,对房地产企业而言,要拼的是高质量、新科技、好服务。谁能抓住机遇转型发展,谁能为群众建造好房子、提供好服务,谁就能有市场、有未来。

设部等部门正推进建立城市房地产融资协调机制。融资协调机制提出房地产项目“白名单”,当地金融机构参考“白名单”给予融资支持。目前,31个省份中,312个地级及以上城市建立了协调机制,6000多个房地产项目进入“白名单”,这其中,有82%是民营企业 and 混合所有制企业的项目。截至2月底,已通过商业银行审批的贷款超过2000亿元。房地产融资协调机制的建立有助于房地产开发项目和房地产企业破解资金难题,推进保交楼,维护购房人权益。

促转型方面,将着力解决好新市民、青年人、农民工等群体住房问题,努力让人民群众安居乐业。城市外来人口盼望进得来、留得住、住得安、能成业,未来,我国将积极发展配售型保障房、租赁型保障房,以“一张床、一间屋、一套房”等多样化多元化方式,

着力解决人民群众住房问题,让他们放开手脚,为美好生活奋斗。

从长远看,构建房地产发展新模式,是破解房地产发展难题,促进房地产市场平稳健康发展的治本之策。政府工作报告提出,适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化,加快构建房地产发展新模式。

新模式将如何构建?体系上,将完善“市场+保障”住房供应体系,政府保障基本住房需求,市场满足多层次、多样化住房需求。建立租购并举的住房制度,努力让人民群众住上好房子。机制上,一方面,将建立“人、房、地、钱”要素联动新机制,各地方编制好住房发展规划,以人定房,以房定地,以房定钱,促进供需平衡,市场稳定。另一方面,将完善从房屋开发建设到维护使用全生命周期的管理制度。包括商品房的开发、融资、销售等基础性制度,有力有序推进现房

销售,以及房屋体检、房屋养老金、房屋保险等专项制度。

重点在实施。要规划建设保障性住房,推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造。这“三大工程”既是利民之举,又是发展之计,也是转型之策。其中,规划建设保障性住房重点是拓展配售型保障性住房。“平急两用”公共基础设施建设重点是“平时用得着,关键时刻用得上”。城中村改造的重点是消除安全隐患,改善居住环境,促进产业转型升级,推动城市高质量发展。

还要下大力气建造好房子。建筑师需要精心设计好的户型,企业需研发好的产品、材料、设备。多行业可以跨界协同,合力建造绿色、低碳、智能、安全的好房子,让住房更加健康、安全、方便。

新模式下,对房地产企业而言,要拼的是高质量、新科技、好服务。谁能抓住机遇转型发展,谁能为群众建造好房子、提供好服务,谁就能有市场、有未来。



□ 本报记者 刘慧



图为中国石油塔里木油田深地塔科1井。王祎摄

近日,我国首口设计井深超万米的科学探索井——中国石油塔里木油田深地塔科1井钻探深度突破10000米,成为世界陆上第二口、亚洲第一口垂直深度超万米井,标志着我国自主攻克了万米级特深井钻探技术瓶颈,深地油气钻探能力及配套技术跻身国际先进水平。

深地塔科1井位于新疆阿克苏地区沙雅县境内,地处塔克拉玛干沙漠腹地,是中国石油在塔里木油田实施的重大“深地工程”,肩负着科学探索和油气发现两大使命。该井设计井深11100米,于2023年5月30日开钻。

从地面到万米地下,深地塔科1井的钻探不仅要面对复杂多变的地质构造,还要跨越地下“万重崇山”,穿越多套不同岩性、不同压力系统的岩层。极端时,钻井工具要面对170多兆帕压力的冲击,同时经受近220摄氏度的超高温考验。在这样恶劣的井下环境中,一般钻井设备仪器的电子元器件、橡胶件等均会损坏或失效。

万米深地钻探是油气工程技术瓶颈最多、挑战最大的领域,也是衡量国家工程技术与装备水平高低的重要标志之一。面对井下的极限温度压力环境,中国石油塔里木油田、西部钻探、宝石机械等多家单位开展联合攻关,攻克了超高温钻台大载荷提升系统关键技术难题,自主研发了全球首台12000米特深井自动化钻机,创新研发了220摄氏度超高温钻井液、抗高温螺杆、测斜等工艺技术,万米取芯及电缆等资料录取装备实现突破,175兆帕特高压压裂车、压裂液装备完成生产研发并成功在现场试验,打造形成万米特深井安全高效钻完井等一批关键核心技术。

开钻以来,塔里木油田集地质、工程、装备等精锐力量,组建了9支技术支撑组,为成功突破“深地极限”提供了有力保障,助力该井顶住了井下超高温、超高压、超重载荷等多重考验,在井斜、井径、测井等关键质量指标方面均达到100%的合格率,形成抗特高温水基钻井液、大吨位长裸眼下套管及固井配套技术等7类21项阶段成果,使用的材料、装备国产化率达90%。

“前期,我们攻克了超万吨位载荷,超长、超大井眼安全钻进,多压力系统、多套复杂地层合打等诸多难题,在二开、三开固井下套管作业期间,创下我国大尺寸套管下入最深、套管下入吨位最大、大尺寸井眼国产仪器测井最深等多项纪录。”中国石油塔里木油田企业首席专家、深地塔科1井井长王春生介绍。

深入万米未知领域,钻井难度呈指数级增长。中国石油塔里木油田正瞄准11100米乃至地球更深处,深化万米成矿、成油、成煤理论认识,加大复杂难钻地层钻井攻关力度,不断推动175兆帕特高压井口等装备技术迭代升级。

后期,中国石油塔里木油田将钻取分析深藏地下万米的岩芯,除了在揭示大陆地壳的物质组成与结构、探索地球深部流体系统与地热结构、探寻地球演化规律等一系列重大基础科学问题上具有重要意义,还将为突破传统地质认识、形成中国特色万米油气成藏地质理论起到重要作用。

目前,我国陆上深层超深层油气资源占全国油气资源总量的34%,并且深层超深层新增油气储量占比逐年增大。深地塔科1井所处的塔里木盆地是全球唯一以超深层资源为主的含油气盆地,也是我国最大的深地油气富集区。

“超深层已成为我国油气资源增储上产的主阵地,向地球深部挺进是保障我国能源安全的重大战略任务,是端稳端牢能源饭碗的重大战略选择。”中国工程院院士孙金声表示。

本报记者

齐慧

产业聚焦

信息化监管守护“大国粮仓”

5G、大数据、云计算、人工智能等新一代信息技术的推广应用,给政策性粮食监管带来颠覆性变革。目前,我国政策性粮食监管信息化覆盖率100%,全面覆盖中央储备粮、最低收购价粮、省市县三级地方储备粮等所有中央和地方政策性粮食。

国家粮食和物资储备局党组成员、副局长钱毅表示,我国初步建成粮食购销和储备数字化监管体系,达到了粮食购销和储备全过程实时动态监管的预期目标,人防与技防相结合迈入了网络化、智能化的新阶段,为强化粮食购销监管、保障国家粮食安全进一步夯实了基础。

推动粮食监管方式变革

位于长城脚下的中储粮八达岭直属库,是中储粮集团公司推进直属库智能化升级的一个典型样板。主管智能化粮库建设应用的科长宋洋说,库区设有100多个摄像头,对库区、仓内进行全天候、无死角视频监控;每个仓内布置了几百个传感器,即时推送仓内温度湿度情况。通过信息化系统,实现粮食收购、入库、储存、出库全过程、全链条、全覆盖信息化监管,推动储备粮管理向智慧化升级,实现人机协同的“大数据”管粮,让政策性粮食监管更加精准有力。

近年来,中储粮集团公司加快数字化转型战略布局,持续提升信息技术支撑保障粮食安全能力。目前,中储粮集团强化网络、数据等安全保障体系建设,在直属库信息化全覆盖基础上,通过推动直属库外储粮监管平台上线运行,实现了非直属企业储粮库点数据联通,有效防范库外储粮风险隐患,数字化储粮监管效能整体提升。

中储粮集团有限公司有关负责人表示,公司借助物联网、大数据、人工智能等自主可控先进技术,建立了新一代智能安全的粮库信息系统,构建粮食购销领域技防技控的铜墙铁壁。

政策性粮食是保障粮食安全的“压舱石”、稳定市场的“定海神针”和粮食宏观调控的“蓄水池”,对国家粮食安全的重要性不言而喻。管好政策性粮食,对保障国家粮食安全意义重大。湖北省粮油信息中心主任陈亮认为,信息化系统改变了政策性粮食监管方式和监管理念,实现管理数字化、操控可视化、集成智能化,进一步强化政策性粮食购销全流程监管,堵塞漏洞,确保政策性粮食收购、仓储、调运各环节安全。

信息化系统能精准发现“人情粮”“转圈粮”“擅自自用”等违法违规问题线索。宋洋说,信息化系统实现粮食出入库环节自动扦样、质检、检斤以及全流程穿透式监管,减少人为干预造成的违法违规问题。例如,在扦样环节,实现对入粮粮食无人自动扦样,有效减少了扦样环节作弊;在质量检验环节,检验人员只能看到样品袋上的二维码,真正做到了盲样检测,有效防范了“压级压价”“抬级抬价”“以次充好”等问题。

信息化系统推动粮库监管从“人找问题”向“问题找人”转变。广东省储备管理集团公司仓储管理部智能化粮库建设负责人说,以前粮库管理方式粗放,管理人员通

过日常巡查、核查、抽查等方式来发现问题、处理问题,受人为主观因素影响,存在漏洞。如今,信息化系统通过对粮食出入库记录、库存粮食温度、仓内视频监控等海量数据的分析,结合计划、合同、质检等信息,发现“转圈粮”、质量异常、以陈顶新、应轮未轮等行为线索,及时安排执法人员跟进处置。

在粮食储存环节,信息化系统可以对储存粮食的温度、湿度、水分等粮情数据进行分析、判断,如发现异常情况,会自动发出预警,提醒处理,确保粮食储存安全。

实现信息化系统“一盘棋”

我国政策性粮库遍布全国各地,且分布广泛,监管难度大。在信息化建设过程中,由于缺少信息系统互联互通和公共数据共享相关行业标准,导致各个层级之间的数据比较分散,同一层级、上下级、监管层级等数据传输不统一,形成“信息孤岛”,数据无法互联互通。加快推进监管信息化系统“一盘棋”,实现穿透式监管,能够更好地守护“大国粮仓”。

为了实现监管信息化系统“一盘棋”,国家粮食和物资储备局按照统一标准、统一接口、统一平台、统一信息系统的要求,加快推进粮食购销领域监管信息化建设,着力构建以粮食购销领域监管信息化国家平台为核心、省级平台和央企平台为枢纽、粮库信息系统为基础,实时对接、逐级负责的信息化监管三级系统架构。

国家平台加强全国信息数据资源整合,深化人工智能、大数据分析等应用,建设成为粮食购销和储备监管信息化的“数字大脑”。中储粮集团公司实现集团层面政策性粮食业务数据实时汇聚,并与国家平台自动对接。各粮食储备仓库着力建设完善粮库信息系统,强化系统应用,实现业务全过程在线处理。

目前,三级信息化监管架构已经全面打通,数据采集渠道畅通了,数据共享通道打通了,形成了一体化的数字底座支撑体系,实现了数据“一张图”“一张表”。“我们粮库的信息化监管系统与湖北省级粮食监管平台和国家级粮食监管平台无缝衔接,实现了数据共享、视频共享、系统共享。”湖北省粮油储备公司武汉储备库主任任瑜说。

大数据是监管信息化系统“一盘棋”的基础,实现人机协同“大数据”管粮,犹如为粮食监管提供了“千里眼”和“透视眼”,形成了对涉粮违法违规行为的震慑力。

钱毅表示,一方面,坚持以高质量的数据源头采集为基础。国家平台建成数据质量监控反馈系统和数据质量评价系统,省级平台强化数据源头采集,确保“数一数”、动态汇集和实时更新,实现数据与国家平台全面、准确、实时对接。目前,国家粮食和物资管理平台汇集粮食购销数据4亿条,数据采集范围扩大了60%。

另一方面,国家、省级、央企平台根据管理权限,积极探索应用数字化监管模型,建立并不断迭代完善涉粮违法违规行为大数据预警模型。在此基础上,实行人机协同监管,一旦出现相关情况,由信息



图为中储粮八达岭直属库8号党员示范仓,该仓完全实现信息化智能化智能管理。宋洋摄

系统自动发出预警,执法督查人员跟进处理。

构建信息化监管长效机制

管好政策性粮食是一项系统工程,根本途径在科技,要持续发力,久久为功。钱毅表示,要持续巩固提升,不断迭代升级,构建粮食购销领域监管信息化长效机制。2024年是巩固拓展粮食购销领域监管信息化建设成果、推动建立健全应用和运行长效机制的关键一年,粮食购销监管信息化将从集中建设向常态化应用转段。要围绕巩固拓展粮食购销领域腐败问题专项整治成效,会同有关部门、央企和地方,不断完善信息系统应用和运维体系,确保信息系统长期稳定运行,使信息化真正成为提升管理水平的工具和加强监督检查的手段。

粮食监管要持续深化信息化应用。制定出台关于建立健全粮食购销领域监管信息化应用和运行长效机制的指导意见,提出持续提升应用水平和加强运维力量、资金投入、管理制度等措施要求,持续用好活用足监管系统,使信息化真正成为提升管理水平的工具、加强监督检查的手段。

持续完善监管功能。建立迭代更新、有序开放的大数据算法平台和模型库,加强国家平台与省级和央企平台模型算法、知识图谱、智能应用等共享,实现对粮食购销领域全场景智能化监管,充分挖掘现有数据资源,强化数据和视频的综合分析预警能力,不断提高智能化穿透式监管水平。

持续加强督促指导。坚持督帮一体,加强实地督导,现场发现、指导帮助解决问题。总结推广行之有效的经验做法,充分发

Infographic titled '我国政策性粮食监管信息化覆盖率 100%' showing the integration of various data sources and the resulting 4 billion data points for national and local policy grain.

本版编辑 吉亚娇 美编 高妍