

## 房地产市场供求关系正在改善

2024年是房地产市场“政策大年”，也是历经3年左右调整后开始止跌企稳的一年。2024年9月26日，中共中央政治局会议提出，要促进房地产市场止跌回稳。多个部门抓紧完善土地、财税、金融等政策，取消了限购、限售、限价和普通住宅与非普通住宅的标准，降低住房公积金贷款利率、住房贷款首付比例、存量贷款利率以及换购住房的税率，合力打出了一套政策组合拳。各地区也因城施策、一城一策、精准施策，政策效果正在不断显现。预计2025年，有关部门将继续落实已有政策或出台增量政策，支持楼市平稳健康发展，房地产市场持续止跌企稳可期。

2024年第四季度商品房销量回升的变化来之不易，充分表明了政策的有力有效。住建部网签数据显示，2024年10月至12月，全国新建商品房销售面积连续3个月同比、环比双增长。全年重点百城新房房价同比上涨2.68%，二手房房价同比下跌7.26%，但四季度二手房房价环比跌幅逐月收窄。一线城市企稳更加明显。2024年12月，4个一线城市新房成交量同比增长35%，环比增长1%，其中深圳新房成交面积同比增长189%，北京和广州成交面积同比、环比齐增。拿地金额前10位的房企中，有9家在一、二线城

市投资的占比超过95%。从国家统计局监测的40个重点城市销售情况看，2024年12月当月新建商品房销售面积、销售金额同比分别增长0.3%、4.1%。

房价逐步回稳，房地产市场正发生积极变化。随着刚性和改善性住房需求持续释放，市场供求关系改善，房价有所回稳。2024年12月，70个大中城市中有23个城市的新建商品住宅销售价格环比上涨，有9个城市二手房住宅价格环比上涨。其中，一线城市的新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，这是2023年6月以来的首次上涨；二、三线城市销售价格环比分别上涨0.3%、连续3个月环比持平。三线城市新建商品住宅销售价格连续4个月环比降幅都在收窄。各线城市商品住宅销售价格同比降幅也都在收窄。

当前，房地产市场预期持续改善，房地产相关领域如建筑业、装饰装修、家具建材、建筑及装潢材料也实现了经营改善或销售增长。2025年，房地产市场要继续实现止跌回稳，关键在于政策要不折不扣地落地实施，给居民带来利好。要继续加大政策落实力度，财政、税收、金融、土地和住建部门将协同配合，进一步加强政策合力，

发挥综合效应，巩固向好势头，促进市场止跌回稳。

2025年，各地将继续大力支持购房需求，把各项存量政策和增量政策坚决落实到位，大力支持刚性和改善性住房需求；有效发挥住房公积金支持作用；加大实施城中村和危旧房改造，推进货币化安置，在新增100万套住房的基础上继续扩大城中村改造规模，消除安全隐患，改善居住条件。对群众改造意愿强烈、条件比较成熟的项目重点支持。

2025年，各地将着力改善供给。商品房建设将严控增量、优化存量、提高质量。以需定购、以需定建，增加保障性住房供给，配售型保障房将加大力度，再帮助一大批新市民、青年人、农民工等实现安居。

2025年，好房子建设将加快推进。未来，住宅建设标准将进一步提高，支持住房品质提升的制度体系将加快构建，预计大型房企将打造一批好房子样板，保障房将努力率先建成好房子，老旧小区更新改造将使老房子变成好房子。好房子应有好服务，物业服务也将得到提升。

2025年，房地产发展新模式将加快构建。将加快发展保障性住房，满足城镇化

困难工薪群体刚性住房需求，支持城市政府因城施策，增加改善性住房特别是好房子供给。将推动建立要素联动新机制，以编制实施住房发展规划和年度计划为抓手，以人定房、以房定地、以房定钱，促进房地产供需平衡、市场稳定。将有力有序推行现房销售，加快建立房屋全生命周期安全管理制度。

总体来看，近期房地产市场积极变化增多，市场信心逐步提振，下阶段房地产市场有望继续改善。从中长期来看，我国新型城镇化还没有完成，刚性和改善性住房需求还有潜力，更多好房子需求还会增加，房地产市场发展新模式将逐步构建，这都有助于房地产市场平稳健康发展。



□ 本报记者 吉蕾蕾

工业和信息化部日前开展万兆光网试点工作，提出到2025年底，在有条件、有基础的城市和地区，聚焦小区、工厂、园区等重点场景，开展万兆光网试点。

万兆光网是下一代光网络的升级演进方向，是新型信息基础设施的重要组成部分。推进万兆光网发展，对于拉动有效投资、提升用户体验、促进新型信息消费、推进新型工业化、助力经济社会数字化转型等方面具有重要支撑作用。

赛迪研究院政策法规研究所所长彭健表示，开展万兆光网试点工作是提升国际竞争力的有力举措。在全球数字化转型浪潮中，推广万兆光网可以使我国在网络通信领域保持领先地位，吸引更多国际企业和人才，促进国际合作交流，提升我国在全球数字经济中的话语权和影响力。这顺应了技术创新和产业升级新趋势。目前50G-PON超宽光接入等关键技术取得显著进展，为万兆光网的大规模推广提供了技术支撑。此外，推广万兆光网可以带动光纤光缆、光模块、交换机及路由器等产业链环节的发展，促进产业协同创新和升级，创造更多经济价值和就业机会。

近年来，我国建成全球规模最大、技术领先的光网络基础设施，实现“县县通千兆、村村通宽带”，10G-PON端口数达2792万个，千兆光网用户达2.09亿，典型应用案例超过2万个。当前，云游戏、沉浸式现实/元宇宙、高精度工业质检等新业务新应用不断涌现，对光网络提出了更大带宽、更低时延、更高可靠的需求，亟需加快推动千兆光网向万兆光网演进。

“万兆光网和千兆光网相比，最直观的感受在于上行速率大幅提升，可以解决千兆光网上行速率不够的应用问题。例如，在制造业领域，自动光学检测设备多角度连续获取产品的实时超高清影像，并上传至服务器，传输速率要求达到7Gbps至8Gbps，千兆光网的上行速率难以支撑。”彭健说。

当前，各地万兆光网试点应用齐头并进。上海和北京率先在国内乃至全球实现万兆宽带套餐商用。2024年8月9日，上海电信发布“美好家万兆融合套餐”，推出极速智能家、3D直播、极速云游戏、3D光感知等众多万兆创新应用服务。2024年9月18日，北京联通发布“万兆全光臻宽套餐”，提供AI看家摄像头、数字人、云电脑等万兆业务。

彭健分析，从技术上看，要实现万兆光网与现有网络接入技术的无缝对接和平滑升级，需要对现有网络架构进行优化改造。从产业链上看，目前万兆光网产业链仍然存在关键设备和器件短板，亟待协同突破。从应用上看，要通过试点挖掘万兆光网的“硬需求”“真应用”，形成可复制可推广的应用方案。从成本上看，万兆光网应用于起步阶段，按照规模效应理论，前期受产业链供应商数量有限、出货量小等因素影响，成本相对较高。

工业和信息化部信息通信发展司相关负责人介绍，工业和信息化部组织开展万兆光网试点，旨在以试点工作为牵引，推动产业链各方加快协同解决目前万兆光网落地应用中的重点难点问题，带动我国万兆光网核心技术和关键设备取得突破，促进构建万兆光网成熟产业链和完备产业体系，有序引导我国万兆光网从技术试点逐步走向部署应用，助力推进新型工业化。

据了解，试点工作重点聚焦小区、工厂、园区三大场景，试点部署应用万兆光网关键技术。其中，万兆小区将试点发展云存储、云电脑、云游戏等万兆光网业务；万兆工厂将试点验证万兆光网和人工智能融合技术在工业AOI(光学自动质检)、生产和安全监控等领域应用；万兆园区将探索校园组网方案，推进教室、图书馆、学生宿舍、科研实验等多种场景部署，支撑虚拟实训、云教学、远程教育等应用。

彭健认为，万兆光网低时延、高带宽的特性，让用户在进行视频通话、在线游戏、云游戏、VR/AR等实时互动应用时，能享受到更加流畅、无卡顿的体验，可以大大提升用户的使用感受，将推动新型信息消费发展，也将推动经济社会数字化转型。比如，在工业制造领域，万兆光网可以满足工业生产中日益增长的上行大带宽业务传输需求，包括工业中的3D光学自动化质检与红外光谱检测等，提高生产效率和产品质量。

本版编辑 吉亚娇 纪文慧 美编 王子莹

## 产业聚焦·数字看动力

## 1745 亿件 邮政快递物畅其流

春节临近，宁夏羊肉产业发展迎来高峰。近日，顺丰B737全货机从湖北鄂州飞抵宁夏银川，标志着宁夏羊肉产业正式步入峰值。

“全货机发运羊肉业务已连续开通8年，这次在航线辐射范围和飞行时间上都有了扩展和增加，说明银川快递业务量呈不断增长趋势。”顺丰速运(宁夏)有限公司特色经济项目负责人马廷儒介绍，宁夏羊肉将通过货运枢纽鄂州花湖国际机场，再分运往上海、江苏、浙江、广东等地，继续加速羊肉产业链的纵向延伸，推动宁夏特色产业与物流深度融合。

物流是实体经济的“筋络”，联接生产和消费、内贸和外贸。过去一年，邮政快递业聚焦“物畅其流”的美好愿景，更好赋能实体经济发展，行业规模再创历史新高，对经济社会发展的促进作用不断增强。数据显示，2024年快递业务量和业务收入分别完成1745亿件和1.4万亿元，同比分别增长21%和13%。

## 快递网络越织越密

“出鱼喽！”在查干湖第23届冰雪渔猎文化旅游节开幕现场，随着“渔把头”一声吆喝，几十个壮汉喊着口号合力拖动渔网，胖头鱼、鲤鱼、草鱼、鲢鱼等数以万计的鱼儿破水而出，引得围观人群阵阵欢呼。与此同时，在查干湖渔场，随处可见的快递网点也一派繁忙景象。

“为方便当地渔民与游客们寄出上岸的第一口鲜，我们制订了查干湖冬捕物流解决方案。”吉林顺丰速运有限公司市场销售部负责人蔡建国介绍，顺丰在哈尔滨、月亮湖、松花湖等湖区投入了20多个临时揽收点，在帮助客户实现“随手寄”的同时，优化运输网络布局，设置6条冬捕专属直发线路，实现最快6小时到达。针对南北方气温差异，还划分了东三省、华北内、华北外三大运输线路，制订不同的包装方案，部分城市还推出同城配送，支持跨城市当日达，确保冬捕鱼更快更好地运送到全国各地。

农产品加速上行，消费品进村也源源不断。如今，网购已成为新疆莎车县伊什库力乡克什拉克村村民买买提尼沙·买买提的重要购物方式。“吃的、用的、穿的，都能在网买，还包邮，非常方便。”买买提说。

数据显示，2024年“双11”期间，新疆网络零售额实现同比增长13.8%。2024年11月1日至11日进出新疆快递处理量累计6849.8万件，同比增长31.7%。

快递业务量的快速增长，离不开内外联通、高效便捷的物流网络。随着中通快递内蒙古呼和浩特新转中心正式投用，提升快递时效20%；菜鸟在新疆昌吉等地建设自营分拨中心，为消费者提供网购次日达服务。1年来，中西部寄递网络通达能力持续增强，邮政普遍服务均衡性不断提升。2024年，中部、西部快递业务量同比分别增长30%、35%，成为支撑快递规模增长的新引擎。

2024年也是“快递下乡”工程启动十周年，快递进村不断向纵深推进，农村客货邮融合发展走深走实。韵达快递新开通乡镇网点400多个，通过自建农村超市等方式，加大快递进村推广力度；顺丰速运服务网络乡镇覆盖率超94.6%，为乡镇提供超过5亿次互寄服务……1年来，累计开通交邮联运邮路5248条，合作站点3.4万处。

“过去一年，邮政快递业积极服务构建全国统一大市场，推动县乡村快递物流配送体系建设等涉邮任务融入国家政策体系，在物流领域的示范引领作用不断增强，快递业务量连续11年稳居世界第一，快递与人民群众生活和经济发展的联系越来越紧密，快递行业也成为反映经济活力的风向标和经济发展的晴雨表。”国家邮政局局长赵冲久说。

## 智能技术广泛应用

在快递包裹越来越多的同时，时效也越来越快，这离不开新产品新技术的广泛应用。

在浙江义乌，中通快递员林巧云用手中的智能扫码枪将眼前的包裹一扫扫描揽收。“这几天我们忙得‘脚不沾地’，网点每天揽收春联、年画等产品5万多件。”林巧云说。



与此同时，一串14位数字编码的订单号在中通快递大数据后台生成。几秒钟内，一件年货包裹将装上哪种货厢类型的卡车，走哪条运输路线，途经哪些转运中心，是送货上门还是按需投入驿站……大数据后台高速运转，调取大量数据计算，为该包裹安排最佳投递路线。

临近春节，快递业务持续高位运行。在商流、物流集聚的义乌，20时的揽收高峰期，每1分钟，就有超过2万件包裹涌入中通网络。“义乌商贸市场繁荣，物流需求旺盛，对快递分拨能力和寄递时效要求极高。”中通浙南管区总经理郑成宝说。

然而，海量的快递包裹并不会让这里身经百战的快递员措手不及。“以前是包裹在流动，现在是数据抢在包裹前面流动。”郑成宝告诉记者，通过电商平台的大数据分析可以预测包裹流量，快递企业则依托每个包裹面单上独一无二的订单号，实现了车辆、人员调配智能决策，让快递在分拨转运以及末端配送环节的效率直线上升。数据显示，在视觉识别、大数据算法以及智能化分拨设备的通力协作下，每天超过1400万件包裹经过揽收、安检、分拨、装车后，被精准地分配到义乌始发全国的100余条运输线路。

过去10年间，义乌年快递规模从3亿多件快速增长至超百亿件，业务量全国占比提升到近9%，是仅次于广州的全国第二大快递枢纽城市。如今，16个百万级大型快递分拨中心、77套全自动分拨设备、500多家营业网点在义乌有序分布，不断织密的快递网络，有力支撑“世界超市”买全球、卖全球。

得益于智能技术的广泛应用，快递服务效率和质量显著提升。据统计，2024年全国重点地区快递服务72小时妥投率达到83.95%，快递服务公众满意度达到84.6分，同比实现双提升。

“2024年，行业深化与人工智能融合发展，人工智能大模型等加快推广，北斗导航系统全面应用，无人设备设施加速布局。”赵冲久介绍。数据显示，过去一年，行业应用无人车近千辆、无人机超300架，无人机配送快件近300万件。

## 行业发展持续向好

2024年我国快递业务量再创新高，彰显快递行业的强劲韧性，更蕴藏着中国经济的蓬勃生机。2025年行业仍将保持稳步上升态势，预计邮政行业业务收入完成1.8万亿元，增速6%左右；快递业务量、业务收入分别完成1900亿件、1.5万亿元。

赵冲久表示，2025年是“十四五”规划的收官之年，国家邮政局将进一步全面深化邮政领域改革，更好统筹发展和安全，巩固行业持续向好发展态势，全力促改革、稳增长、降成本、提质效、防风险，服务加快构建新发展格局，着力推动行业高质量发展。

一方面，加快推进农村寄递物流体系建设。巩固建制

村直接通邮和边境自然村通邮成果，加强农村地区基础设施建设和网络共享，提升建制村投递汽车化率，增强邮政普遍服务均衡性和可及性。加强村级寄递物流综合服务站建设，鼓励有条件的地区设立农村寄递物流公共服务岗位，不断完善农村快递末端服务设施。

另一方面，持续加强国际寄递网络建设，进一步优化国际邮件互换局(交换站)布局。持续推动中欧班列常态化运输邮件和跨境电商商品，支持快递企业与跨境电商企业、制造企业相伴出海，提供一体化物流解决方案。

同时，持续推进行业生产组织效能提升。深化“三智一码”、无人技术在邮政快递领域的推广应用；支持智能云仓、无人配送、低空物流等规模化发展；加快推进快递业与先进制造业深度融合。

赵冲久表示，全行业全系统要努力发挥引领作用，抓住国家提振消费的机遇，有效发挥规模经济优势，牵引产业链供应链更好协同，促进物流资源配置效率最优化和效益最大化，助力降低全社会物流成本，让行业发展成果更多更公平惠及全体人民。

## 广东华兴银行股份有限公司深圳分行与中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司 债权转让暨债务催收联合公告

2024年12月31日，广东华兴银行股份有限公司深圳分行(“转让方”)与中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司(“受让方”)签署《不良资产转让协议》(合同编号：华兴深分龙岗转字第20241224001号)，转让方将其在下表所列债权项下的全部权益依法转让给受让方，由受让方合法取代转让方成为下列债务人和担保人的债权人。

债务人	借款合同编号	担保合同编号	担保条件	基准日本金	基准日利息、罚息、复利
广东大地影院建设有限公司	华兴深分公六综字第20191210001号、华兴深分公六流贷字第20191210001002号、华兴深分公六流贷字第20191210001003号、华兴深分业七展字第20211125001号、华兴深分业七展字第20211220001号	华兴深分公六额抵字第20191210001号、华兴深分拓三额保字第20200727001号、华兴深分业七额保字第20191210001002号	数码慧谷置业管理(北京)有限公司以名下位于北京经济技术开发区40号街区40-4地块(产权证号：京技国用(2013出)第00048号)、北京经济技术开发区地盛西路1号1幢-3至5层101房屋(产权证号：X京房权证开字第025898号)房屋设定抵押；深圳半岛城邦房地产开发有限公司、于品海、半岛置业(广州)投资有限公司提供连带责任保证	440,000,000.00	180,014,634.26

注：本公告清单仅列示截至转让基准日(2024年11月30日)的债权本息余额，借款人和担保人(含相关担保主体、清算主体)应支付给中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司的利息、罚息、违约金及其他应付款项按借款合同、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至实际清偿之日止。

广东华兴银行股份有限公司深圳分行 地址：深圳市南山区粤海街道深圳湾创新科技中心1栋A座31层 联系人：王先生 电话：13760396196

中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司 地址：深圳市南山区深圳湾科技生态园12栋B座49楼 联系人：赵女士 电话：0755-82215629