房地产周评

北京优化调整限购释放哪些信号

北京房地产市场政策一直被视为一线城市乃至全国房地产市场政策的风向标。8月8日，北京市有关部门发布《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》（以下简称《通知》），备受关注。此次政策调整目的在于促进房地产市场平稳健康发展，更好满足居民改善性住房需求，有效发挥市场机制作用，坚持首都城市战略定位，落实好城市总体规划。

购买五环外商品住房不限套数，是此次调整最受关注的一项政策。《通知》明确，符合本市商品住房购买条件的居民家庭（包括本市户籍居民家庭、在本市连续缴纳社会保险或个人所得税达到相关年限的非本市户籍居民家庭），在五环外购买商品住房（含新建商品住房和二手住房）不限套数。五环外不再限制购房套数，不是解除限购，仍需满足一定条件。

北京楼市新政体现房地产市场调控因城施策、因区域施策。房地产限购政策在房地产市场过热、房价过快上涨阶段起到了抑制投机需求、稳定房价、促进房地产市场平稳健康发展的作用。当前房地产市场供求关系已发生变化。在北京，无论是新房还是二手房，五环外库存量占比较高。中原地产研究院统计显示，当前北京新建商品房住宅库存81.4%在五环外，二手房约50%在五环外。从销售情况看，中指研究院数据显示，今年前7个月，北京新建商品住宅销售套数中，五环外占比超过80%，二手住宅成交套数五环外占比超50%。在此背景下，北京市将优化调整房地产政策重点放在五环外，显得尤为必要。目前北京房地产调控政策区分五环内及五环外，体现因区域施策，能让更多有能力、有意愿、有需求的家庭进入市场，加速五环外库存去化，优化库存结构。

五环外市场活跃度将提升。新政策将吸引更多购房者将目光投向五环外。预计房地产企业将加快项目建设和开盘速度，也将有更多二手房房源进入市场。优化调整五环外购房政策还会引导人口和产业向五环外迁移，促进职住平衡，减轻中心城区人口压力，促进城市空间布局优化。

住房公积金贷款支持力度加大，有利于促进住房消费。此次北京楼市新政策打出的是"组合拳"，除了五环外购房不限套数外，还加大住房公积金贷款支持力度。政策内容包括首套房认定范围变宽，在本市无住房，且全国范围内无公积金贷款或使用过1次公积金贷款并已结清的，都可执行首套住房公积金贷款政策；二套房公积金最高贷款额度提升至100万元，最低首付款比例不低于30%；借款申请人每缴存一年住房公积金可贷款额度提升至15万元；支持提取公积金支付购房首付款。一些过去被认定是购买二套住房的家庭在新政策后可被认定为购买首套住房，首付款比例降低，也就降低了购房门槛。

北京调整优化房地产相关政策有望带来缓解库存压力、提振经济、疏解人口、区域协同等多重作用，为房地产市场平稳健康发展和城市可持续增长助力。

亢舒

产业聚焦

□ 本报记者 赖奇春 黄 鑫

梯 次 培 育 中 试 平 台

"产业中试能力在一定程度上决定产业技术创新，也决定了科技创新和产业创新的融合。"工业和信息化部总工程师谢少锋日前表示，工信部已将2400余家中试平台纳入储备库，并从中遴选产生241家首批重点培育中试平台，力争在今年底，培育5个以上国家级制造业中试平台。

中试是把处在试制阶段的样品转化到生产过程的过渡性试验，是畅通技术创新到市场应用的"中间站"。一项科技成果走出实验室、实现大规模量产的关键一步，就是迈过中试这道坎。目前，工信部正加快打造制造业中试平台梯次培育体系，夯实制造业基础。

助力科技成果转化

中试又称半工业试验，是产品正式批量投产前，验证实验室研究确定的工艺和技术路线是否成熟、合理，产品的结构、性能、功能、质量可靠性，相关生产管理流程及主要经济技术指标是否接近生产要求的过程。

中试一头连着实验室的创新成果，一头通向产业化的规模制造，紧密连接技术链、创新链和产业链，是科技成果转化"最后一公里"的关键环节和跨越科技成果转化"死亡之谷"的重要桥梁。

据了解，中试着力解决实验室研发过程中"样品可不可产"、产业化试制生产过程中"产品好不好用"的问题。据统计，经过中试的科技成果，产业化成功率可达80%以上，未经过中试的产业化成功率仅为30%左右。

"为助力新材料科技成果转化，推动新材料产业转型升级，打通科技成果向生产力转化的'最后一公里'，探索形成可复制可推广的中试创新做法，中国科学院控股有限公司与浙江省绍兴市共同打造了新材料创新基地，破解新材料产业中试创新的堵点。"国科（浙江）新材料技术有限公司执行董事、总经理赵伟说。

中国科学院控股有限公司新材料创新基地聚焦高分子材料、能源和催化材料、功能性复合材料、电子化学材料四大领域12细分类别的战略性新材料产业方向，为中试项目提供工艺设计、设备选型、自控方案、安全环保解决方案等专业化工程服务。

赵伟介绍，目前一批科技成果在新材料创新基地完成中试，走向市场。以高分子材料聚醚酮酮中试开发项目为例，该项目主要面向航天、高性能材料应用，将提高我国聚芳醚酮类超高端树脂及其复合材料的自主可控能力。现阶段，国内聚醚酮酮产品依赖进口，该中试项目成功后，将极大提升医学、航空等领域的材料保障能力和成本竞争力。

作为连接科学研究和工业生产的桥梁，中试平台承担着成果验证、工艺优化、设备选型、技术集成等多重任务。

工信部科技司相关负责人接受记者采访时表示，近年来，各类建设主体根据发展基础，因地制宜采取不同的建设模式推进中试平台建设。龙头企业牵头建设的中试平台在满足本企业产品中试需求后，用富余的中试能力提供对外服务，促进资源高效利用；政府投资建设的公共服务平台，为行业发展提供综合性、专业化服务；高校院所建设的中试平台将科技成果由实验室转移至中试平台，进行工程化试验和中试熟化……各类中试平台通过提供高水平中试服务，加快推动科技成果转化为现实生产力。

加速培育专业平台

制造业中试平台是输出中试服务能力的重要载体，是推动制造业中试工作的重要着力点。

谢少锋介绍，我国制造业中试平台建设主要聚焦原材料、装备制造、消费品、信息技术、新兴和未来产业、共性需求6个国家战略与产业发展急需的关键领域，加快打造制造业中试网络服务，促进中试资源互联互通。

据了解，工信部将按照科学布局、梯次培育、标准引领、网络服务的思路，加快中试平台高水平建设和高质量发展。

2024年1月，工信部、国家发展改革委印发《制造业中试创新发展实施意见》，提出到2027年，我国制造业中试发展取得显著成效，先进中试能力加快形成，优质高效的中试服务体系更加完善，中试发展生态更加健全，为产业高质量发展提供有力支撑。

如今，制造业中试加快向体系化、专业化、创新化发展，关键环节不断突破，各类成果加速转化落地，制造业基础持续夯实、不断优化。

工信部科技司相关负责人介绍，在政策体系方面，《制造业中试平台建设指引》《制造业中试平台重点方向建设要点》等陆续发布，中试政策顶层设计不断强化；在标准体系方面，成立制造业中试标准化技术委员会，编制《制造业中试标准体系建设指南》，加快基础通用标准和关键技术标准研制，以标准引领和支撑中试创新发展；在工作体系方面，20余个省份出台中试专项政策，初步建立部省联动、部内协同、行业力量广泛参与的工作体系。

一批专业化的中试平台正加速培育，为制造业发展注入新动能。今年5月，工信部公示了首批重点培育中试平台初步名单，240多家中试平台名列其中，涵盖原材料工业、消费品工业、装备制造、信息技术、新兴产业和未来产业等众多领域。

"我们聚焦石化及精细化工、新材料、新医药、新能源等领域，打造开放'专业化、标准型、公共性'的精细化工中试服务平台。"辽宁精细化工产业技术发展有限公司总经理张建国告诉记者。

据了解，辽宁盘锦精细化工中试平台已建成4条公共中试线，在建2条中试线，有效满足相关领域中试场景需要。此外，平台还探索试验设备和中试流程数字化，挖掘数据价值，布局"数字孪生"。

在雄安科创中心中试基地，雄安百信信息科技有限公司工人在服务器生产线上工作。 新华社记者 牟 宇摄

重点难点亟待解决

业内人士表示，目前制造业中试平台建设虽持续推进，但与新时期高质量发展的要求相比，仍存在差距，一些重点难点亟待解决。

一是"不理解、不会建"。部分地方和企业对中试缺乏准确认知，将中试平台与创新中心、重点实验室、企业技术中心、工程技术研究中心等研发载体等同管理，投入分散，导致中试平台在技术、服务和管理水平上良莠不齐。

二是"建不起、用不上"，中试平台建设需要场地设施、软硬件、技术、人才等支撑，耗费巨大，企业难以负担建设成本，容易导致新产品研发周期长、产品良品率低、推广应用慢，很难在市场竞争中快速转化为现实生产力。

三是"资金缺、回报慢"，中试平台建设与运营具有投资规模大、风险高、周期长等特点，新产品验证一般不产生直接经济效益，平台自我造血能力和可持续运营能力一般较弱，资金投入回报见效慢，难以吸引长期资本、耐心资本，普遍缺少连续性、高投入支持，导致先进仪器设备缺乏、中试服务水平不高。

加力破解中试平台建设发展难题，加快打造制造业中试平台梯次培育体系，将有效促进关键技术突破和科技成果高效转化，助力构建现代化产业体系，提升制造业整体竞争力和可持续发展能力。

专家建议，要以提升现代化制造业中试能力为目标，强化资金、人才等方面政策支持，培育建设一批高水平制造业中试平台，打造国家制造业中试服务网络，加速推进科技创新和产业创新深度融合。

谢少锋表示，将以提升中试能力赋能科技创新和产业创新深度融合为目标，抓好行业布局，针对创新成果策源地和产业发展集聚区，强化中试平台的区域特色和支撑作用；抓好服务效能，引导中试平台提升行业服务能力，发布高水平中试平台目录和公共服务资源清单，加快中试资源开放共享；抓好成果转化，多渠道支持中试平台建设发展。

技术人员在上海交大智邦工业母机与智能制造共性技术中试验证基地工作。 新华社记者 方 喆摄

工人在安徽元隽氢能科技股份有限公司质子交换膜生产线上工作。 新华社记者 杜 宇摄

氢能

本报记者 王轶辰

全球首个30兆瓦级纯氢燃机示范项目开工、全球最大绿色氢氨项目在内蒙古投产、全球最大单体绿氨项目在吉林大安投产……今年以来，重大氢能项目频频落地，给产业发展注入新动力。国家能源局发布的《中国氢能发展报告（2025）》（以下简称《报告》）提出，中国氢能产业正从试点探索逐步进入有序破局的新阶段。

氢能是能源转型的重要载体。国家能源局能源节约和科技装备司副司长徐继林介绍，氢能在新型电力系统、新型能源体系建设中将发挥重要作用，有力促进新能源开发消纳。同时，氢能产业科技含量高、产业链条长、涉及环节多，发展过程中可以全方位带动产业创新、内需扩大、人才培养和国际合作。

我国高度重视氢能产业发展，通过加强顶层设计，制定产业政策，积极推动氢能技术创新，各地有序探索氢能产业发展和项目落地模式。各地累计发布氢能专项政策超560项，22个省份将氢能写入地方政府工作报告，因地制宜推进氢能产业布局。

截至去年底，全球可再生能源制氢项目累计建成产能超25万吨/年，我国占比超50%，已逐步成为全球可再生能源制氢及相关产业发展的引领国家。2024年，我国氢能全年生产消费规模超3650万吨，居世界第一位。

产业规模领先全球的背后，氢能技术创新在驱动全产业链突破。8月8日，由明阳智能控股子公司明阳氢燃联合深圳能源协同共创的全球首个30兆瓦级纯氢燃气轮机氢储能示范工程，在内蒙古鄂尔多斯市正式破土动工。这标志着我国在氢能发电及长时储能领域实现关键突破。

作为全球首个进入工程实施阶段的30兆瓦级纯氢燃气轮机项目，该项目构建了"绿电制绿氢，绿氢再发电"的"电—氢—电"模式。利用风电、光伏等波动性可再生能源电解水制取绿氢，通过30兆瓦级纯氢燃气轮机，将储存的氢气转化为稳定的零碳电力，实现制氢、储氢及燃氢发电产业链协同，有效平抑可再生能源波动，为电网提供关键灵活性保障，为大规模氢能应用提供示范和支撑。

明阳氢燃总经理王永志表示，该项目将全面验证30兆瓦级纯氢燃气轮机在不同工况下的长周期运行能力，加速突破纯氢燃机关键技术问题，为更大功率等级纯氢燃机的研发奠定坚实的工程基础。

《报告》显示，在制氢环节，我国单堆兆瓦级质子交换膜电解水制氢装置实现商业试运营，兆瓦级阴离子交换膜电解槽下线，"海洋氢能制储输用全链条关键技术研究及示范验证"项目开工；储运领域，国内首条具备掺氢输送能力的长距离高压管道项目竣工；深地大规模盐穴储氢库CQ-1井开钻；应用层面，燃料电池汽车推广量约2.4万辆，加氢站超540座，氢能在重卡、港口机械等领域的替代效应逐步显现。

同时，氢能产业系统性突破仍面临挑战。比如，当前可再生能源制氢成本较化石能源制氢仍然较高；电解水制氢、氢储输、装备检测等关键领域标准仍需完善，国际标准互认等工作亟待夯实；电解槽宽负荷调节等技术也亟待突破。

目前，氢能产业正从政策驱动转向政策和市场双轮驱动的关键阶段。需以系统性思维破解技术、成本、生态等瓶颈，为新型能源体系建设提供有力保障。

中国工程院院士彭苏萍建议，加快推动技术装备规模化实证，加快建立绿氢认证体系与跨境贸易规则。由国家实验室牵头整合高校、企业、科研机构资源，鼓励龙头企业牵头组建创新联合体，推动技术研发和成果转化全流程贯通；在部分地区试点政策创新与场景开放，形成基础研究、技术转化、产业应用协同推进的发展格局，支撑氢能技术创新和产业发展。

本版编辑 陶 玙 美 编 倪梦婷

工业和信息化部
将 2400余家 中试平台纳入储备库，
从中遴选产生 241家 首批重点培育中试平台
今年5月 工信部公示了首批重点培育中试平台初步名单，
240多家 中试平台名列其中
《制造业中试创新发展实施意见》提出
到2027年，我国制造业中试发展取得显著成效，先进中试能力加快形成，优质高效的中试服务体系更加完善，中试发展生态更加健全，为产业高质量发展提供有力支撑