房地产周评

房地产市场政策成效持续显现

今年以来,各地区各部门加快出台实施 各项支持性政策,积极释放刚性和改善性住 房需求,推动房地产市场止跌回稳。当前房 地产市场虽有所波动,但政策成效仍在继续

全国房地产市场交易总量保持基本稳 定。住房和城乡建设部数据显示,今年1月 至10月,全国新建商品房和二手房交易总 量同比下降1.9%。其中,深圳、武汉、厦 门、沈阳、南昌、南宁、贵阳、昆明等城市 新房和二手房网签交易总量同比均保持增 长。这意味着今年以来住房成交总量和去年 同期相比保持基本稳定,没有出现明显收 缩,各地因城施策采取的止跌回稳举措持续 发挥作用。

商品房销售降幅收窄。国家统计局数据 显示,今年1月至10月,全国新建商品房销售 面积和销售额同比分别下降6.8%和9.6%,降 幅比去年同期分别收窄9个和11.3个百分 点,与去年全年相比也有所改善。

商品房去库存持续推进。各地控增量、 优存量政策发挥作用,10月末全国商品房待 售面积75606万平方米,比9月末减少322万

各地区各部门加快出台实施各项支持性政策,积极释放刚性和改善性 住房需求,推动房地产市场止跌回稳。应积极构建房地产发展新模式,坚 持长短结合、标本兼治,持续用力推动房地产市场高质量发展。

平方米,今年以来连续8个月减少。

房企资金状况有所改善。在"白名 单"项目扩围增效等积极因素带动下,房 地产开发企业到位资金降幅收窄。今年1 月至10月,房企到位资金同比降幅比去年 同期和去年全年分别收窄9.5个和7.3个百

一些城市二手房交易更活跃。随着住房 发展进入存量时代,新房销售规模下降、二手 房交易占据主导逐渐成为房地产市场的常 态。住房和城乡建设部数据显示,今年1月 至10月,全国二手房交易网签面积同比增长 4.7%, 二手房在交易总量中的占比为44.8%。 其中,二手房交易网签面积同比增长超10% 的城市有上海、深圳、重庆、南京、太原、沈阳、 厦门、南昌、武汉、长沙、成都、贵阳、昆明、常

保交房攻坚战取得决定性胜利。全国 396万套保交房攻坚战任务交付率已达99%, 切实保障购房人合法权益,增强购房人对新 房项目交付的信心,有力支撑了房地产市场 止跌回稳。

一些地区从供需两端因城施策,取得较 好效果。有些地区取消或调减限制性措施, 如北京、上海、深圳调减了住房限购政策,重 庆、苏州取消了限售政策;有些地区实施购房 补贴,如广西投入1.2亿元财政资金用于购房 补贴,济南实施卖旧买新补贴政策;有些地区 搭建购房节、房交会等促销平台;有些地区优 化供给、精准供地,如杭州提高核心区供地占

比;有的地区优化住房信贷和住房公积金政 策,或对商贷利率不再区分首套、二套,或提 高公积金贷款额度。支持住房消费的相关政 策兼具了精准性和系统性。

我国房地产市场仍处在新旧模式转换 期,转型调整需要一定时间,在此过程中,部 分指标会出现波动。当前开发投资下降、新 增供给减少, 这既源于各地严控增量的政 策,也是市场自发调整的结果。我们应积极 构建房地产发展新模式,坚持长短结合、标 本兼治,持续用力推动房地产市场高质量



□ 本报记者 王轶辰

产业聚焦

海上风电共链启航

20 兆瓦大容量海上风电机组示范应用 推动风机大型化进入新阶段,单体最大16兆 瓦漂浮式海上风电机组为进军深远海打下基 础,基于6.5千伏国产IGCT(集成门极换流 晶闸管)器件的海上风电柔性直流送出系统 实现关键器件国产化破局……"十四五"期 间,我国海上风电深远海技术实现一系列重 大突破,实现了从"近海追随"到"深远海引 领"的历史性跨越。

"双碳"目标下,海上风电开发要继续迈 向"深蓝",更多挑战摆在行业面前。在近日 举行的2025海上风电现代产业链共链行动 大会上,海上风电现代产业链联盟宣布成 立。联盟汇聚风电场规划设计与建设安装、 机组研发与制造、海上并网与输电系统、海上 风电智慧运维、海上风电融合发展等产业链 骨干力量,通过联合研发、标准共制、供需对 接等机制,着力破解技术瓶颈与供应链风险 等共性挑战。这标志着我国海上风电产业正 从过去企业内部循环、单点竞争的松散模式, 转向全产业链协同创新、风险共担、利益共享 的融合发展新阶段。

优化能源结构的关键支撑

海上风电产业链建设是保障能源安全、 优化能源结构的关键支撑,是培育海洋新质 生产力、建设海洋强国的重要抓手,也是突破 深远海技术瓶颈、提升国际竞争力的核心 途径。

世界银行数据显示,全球可用的海上风 能资源超710亿千瓦。目前,已经有近200个 国家制定了风电发展相关政策或目标,世界 各国已将发展海上风电作为保障能源安全、 实现经济繁荣的重要支撑。尤其近几年,德 国、英国、丹麦、荷兰、比利时、波兰等国大幅 提高了海上风电发展目标。作为高端装备制 造产业和技术密集型产业,风电已然成为各 国竞争的新高地。

对于我国而言,海上风电还有更加独特 的意义。三峡集团副总经理王昕伟介绍,我 国能源资源分布与经济发展呈逆向分布特 征,沿海地区作为我国经济发展最具活力的 区域,能源需求量大,但自给能力有限;海上 风电能够在负荷中心就近提供清洁电能,有 效缓解"西电东送""北电南送"压力,提升沿 海地区能源自给能力。

国家气候中心数据显示,我国近海和深 远海150米高度、离岸200千米以内且水深小 于100米的海上风能资源技术可开发量为27 亿千瓦。如果这些海上风能资源的一半得以 开发,以平均利用小时数3000小时测算,年 发电量可达4万亿千瓦时,可满足2024年全 国电力消费的40%,满足我国沿海省份电力 消费的80%,可为沿海各省份乃至全国能源 转型提供强大支持。

发展海上风电还可促进产业升级与区域 经济发展。海上风电融合了高端装备、新材 料、智能控制、深远海工程等尖端技术,上游 关联钢铁、高端材料、精密制造,下游同其他 产业融合发展,与渔业结合建设海洋牧场,实 现"海上粮仓+蓝色能源"立体开发,利用海 上风电制氢助力工业部门深度脱碳,提供绿 色能源及其转化的工业产品。配套服务则可 带动人工智能、勘察设计、检测认证、海洋工 程、现代物流、金融租赁等生产性服务业

自然资源部总工程师何广顺表示,坚持 一海多用,积极推进海域立体应用,推行"海 上风电+"模式,鼓励海上风电与深远海养 殖、海上制氢等产业深度融合发展,切实提升 海洋资源集约节约的利用效果。

多项指标位居全球前列

经过多年政策引领与全产业协同发力, 我国海上风电实现了从跟跑到并跑,再到领 跑的历史性跨越,多项指标位居全球前列。

装机规模稳居全球首位。2018年至 2024年,我国海上风电新增装机连续7年居 全球第一位。"到今年9月底,我国海上风电 累计装机达4461万千瓦,新增装机容量和累 计装机容量已连续4年居全球首位,超过全 球海上风电累计装机的一半。我国海上风电 步入发展快车道,未来前景广阔。"国家能源 局监管总监黄学农说。

预计到2025年末,我国海上风电累计装 机接近5000万千瓦。机组容量方面,从早期 3兆瓦级逐步发展到10兆瓦级再到目前的20 兆瓦级,10年间平均单机容量提升数倍,与 欧洲平均水平持平。今年10月,2025北京国 际风能大会发布的《风能北京宣言 2.0》提 出,"十五五"期间我国风电年新增装机容量 不低于1.2亿千瓦,其中海上风电年新增不 低于1500万千瓦,为产业发展锚定了清晰

度电成本持续下降。作为资本密集型产 业,海上风电度电成本(LCOE)稳步走低。 国际可再生能源署数据显示,2010年至2024 年,全球海上风电度电成本下降62%;我国 2024年末度电成本为0.056美元/千瓦时,较 2023年下降22%,较2010年下降72%,经济性 持续提升。

中国可再生能源学会风能专业委员会秘 书长秦海岩表示,目前海上风力发电的度电 成本已经基本与火电持平,0.3元/千瓦时多 一点。未来,海上风电技术进步和规模化发 展还将进一步促进风电成本下降。

融合发展多元探索。海上风电正从单一 发电向"多能融合、产业协同"转型,"上风下 渔""风电+绿氢""海上能源岛"等模式不断 涌现。与海上油气平台联动供电、风光储一 体化开发等新业态加速推进,广东、福建、山 东等地出台专项政策支持融合发展试点,推 动海域资源综合高效利用。

机构预测,到2030年,国内海上风电总 装机将达到2亿千瓦,涉及总投资约2.6万亿 元,带动产业链总产值超15万亿元,年均投 资强度约3000亿元。

推动全产业链协同创新

海上风电快速发展的同时,也面临多重 考验,需要全行业共同应对。

在项目开发层面,主要挑战是市场化转 型带来的收益波动。当前,新能源项目全面 进入电力市场,通过市场交易形成上网电价, 海上风电需直面收益不确定等挑战。上网电 价全面放开后,项目收益波动加剧,对全产业 链提质增效能力提出更高要求。

在产业链层面,关键技术仍需突破。专 家表示,尽管我国产业规模领先,但在机组大 型化、智能化和深远海布局趋势下,部分核心 技术仍需攻关。在大型机组柔性提升、动力 学特性认知、轻量化设计工艺、15兆瓦以上 机组可靠性等方面有待提升;柔性直流输电 核心设备、国产化设计仿真软件等仍需突破; 深远海勘察技术标准、资源评估精度需进一 步完善;运维智能化水平、设备兼容性等有待



超大尺寸海上风电叶片从山东港口烟台港蓬莱港区起运。 唐 克摄(新华社发)

2018年至2024年

我国海上风电新增装机连续7年位居全球第一位

针对技术难点,2025海上风电现代产业 链共链行动大会发布了《海上风电技术攻关 清单》,聚焦大容量风电机组、超长叶片、漂浮 式基础、柔性直流送出系统、核心基础软件、 关键轴承、国产化绝缘材料等前沿与关键环 节,旨在集中行业优势资源,系统性解决海上 风电领域的技术瓶颈与短板弱项问题,为产 业链向深远海、高性能、高可靠性发展提供技

国务院国资委秘书长庄树新表示,要围 绕海上风电关键技术、前沿引领技术、颠覆性 技术补短板,加快突破技术研发,打通供应 链,提升价值链水平,实现全产业链规模化、 集约化发展,不断构建世界级产业集群,加快 构建具有完整性、先进性、安全性的海上风电 现代强链体系。

三峡集团作为海上风电产业链链长企 业,近年来在技术攻关、项目建设、生态构建 等方面取得了显著成效。截至目前,今年通 过海上风电共链行动推动达成的供需合作达 86项,合同金额约93亿元,充分体现了产业 链协同的实效与活力。

三峡集团董事长刘伟平表示,三峡集团 将充分发挥主体支撑和融通带动两大作用, 携手产业链上下游企业,推动海上风电规模 开发、协同创新、集群发展;聚焦国家发展规 划、地方布局以及企业需求,以高质量发展促 进海上风电产业转型升级,构筑安全、高效、 融合的海上风电现代产业链。

到今年9月底

我国海上风电累计装机

4461万干瓦

新增装机容量和累计装机容量 连续4年位居全球首位

预计到2025年末

我国海上风电累计装机

新华社记者 林善传摄

接近5000万千瓦 福建莆田平海湾海上风

国家高新区 集聚全国 33%的高新技力 46%的专精持新 "小巨人"企业 67%的独角書企业 80%的全国重点实验室 位于天津滨海高新区的天津巽霖科技有限公司,工 作人员调试生产设备 新华社记者 赵子硕摄

推动科技创新和产业创新融 合发展是实现高水平科技自立自 强、建设现代化产业体系的关键 路径。在日前举办的2025火炬 论坛上,工业和信息化部火炬中 心党委书记、主任吕先志表示,火 炬中心坚持发展高科技、实现产 业化,持续打造推进高新技术成 果产业化的专业促进机构,打造 多层次、立体化的火炬服务矩阵 生态,加快推进科技创新和产业 创新融合发展。

火炬工作是高新技术产业化 的一面旗帜。1988年,党中央、 国务院批准实施"中国火炬计 划",次年成立火炬中心,推动建 设国家高新技术产业开发区、发 展高新技术产业。如今,火炬工 作已成为科技创新和产业创新对 接融合的高地和重要载体。

中国电子学会理事会党委书 记张峰表示,新一轮科技革命和 产业变革加速演进,对科技创新 能力与产业转型升级提出了更高 要求。国家高新区持续做大做 强,集聚了全国33%的高新技术 企业、46%的专精特新"小巨人" 企业、67%的独角兽企业和80% 的全国重点实验室,贡献了全国 14.3%的 GDP, 成为国家先进制 造业集群的重要承载地,为我国 经济高质量发展作出了积极

"火炬工作在科技和产业深 度融合中,将发挥产业集群的平 台作用,形成智力和人才聚集优 势,有助于打造产业链优势,形成 完备的产业体系竞争力。"工业和 信息化出版专家委员会主任田玉 龙认为。

创新型产业集群是高新产业 发展的关键力量。工业和信息化 部高新技术司副司长柏杰介绍, 目前,全国有193家创新型产业 集群,集聚了产业链上下游企业 超 5.2 万家,其中高新技术企业 2.6万家,创新型产业集群覆盖了 全部战略性新兴产业领域,培育 了生物制造、量子信息、元宇宙、

氢能等一批未来产业,为产业转型升级作出了巨大贡献,涌 现出深圳下一代互联网、中关村移动互联网、无锡集成电路 制造等一批标杆集群。

以苏州高新区为例,近年来,苏州高新区巩固新一代 信息技术、高端装备制造两大千亿级主导产业,培育新能 源、光子、医疗器械三大新兴产业集群,同时前瞻布局了 脑机接口、具身智能等未来产业。目前,苏州高新区在光 子产业方面已经集聚了300多家企业、产值近900亿元,医 疗器械产业集聚相关企业超1400家、产值超600亿元,年 均增速超30%。

服务型平台企业是科技创新和产业创新融合的重要纽 带。北京中关村科学城创新发展有限公司副总经理聂丽霞 表示,以AI为代表的技术变革,带动了新一轮科技创业热 潮,要做面向全球、开放创新的创新创业服务生态,构建投 早投小投长期投硬科技的投资生态体系,建立链接全球的

推动科技和产业融合,打通科技产业金融链条至关重 要。交通银行党委委员、副行长顾斌表示,金融是促进科技 创新和产业创新深度融合的重要支撑,高质量金融服务供 给和资源配置有助于推动产业链、创新链融合,带动中小微 企业共同创新,促进产业结构优化升级,培育和发展新质生 产力。要推动创新链、产业链、资金链、人才链深度融合,打 通堵点、卡点,提高整体运行效率。

据了解,工信部将建立健全推动高新技术产业和创新 型产业集群高质量发展的体制机制,打造特色鲜明、产业链 条完整、创新能力突出、具有全球竞争力的创新型产业集 群,为加快建设制造强国、质量强国、航天强国、网络强国贡

> 本版编辑 陶 玙 美 编 高妍

本报记者

赖奇春

鑫