

高质量发展谋新篇

住建部接连定调房地产发展新模式：拼质量拼科技拼服务

本报记者 庄灵晖 卢志坤 北京报道

多次顶层会议部署后，房地产发展新模式正加速构建。

近期，住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹在接受新华社等媒

破解发展难题的治本之策

今年的房地产市场，总的看是“前高、中低、后稳”，“认房不认贷”“降低首付比例和利率”等政策措施起到了积极效果。

近年来，尤其是7月底中央政治局定调我国房地产市场供求关系发生重大变化以来，从中央到地方都在对房地产政策进行优化调整。

据中指研究院监测，今年1-10月，全国已有超200个省市（县）调整优化房地产政策，出台调控措施超500次，涉及住房限购与限售调整、执行“认房不认贷”、降低购房首付及房贷利率等多方面。其中，今年9月份各地政策调整超90次，为2022年四季度以来最高水平，多地住房限购与限售政策于今年9月份放开，当前全国多数城市的房地产限制性政策已基本放开，仍存在限制性政策的仅剩10余城。

推进“三大工程”建设

“三大工程”建设各有侧重，对市场可持续发展产生的影响也并完全一致，但整体上能够解决各类群体住房问题。

对于房地产发展新模式构建，“三大工程”建设被列入到具体落实层面。倪虹指出，在抓落实上，要实施好规划建设保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”；落实中央金融工作会议精神，一视同仁满足不同类型房地产企业合理融资需求，促进金融与房地产良性循环。

多位专家分析认为，房地产发展新模式探索中，“三大工程”建设各有侧重，对市场可持续发

展采访时多次提及要构建房地产发展新模式，并表示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。

多位专家在接受《中国经营

报》记者采访时表示，房地产发展新模式是稳定当前市场、扭转供需错配发展困局的关键路径。今年来房地产发展新模式关注度日益提升，新模式构建与“三大工程”建设加快推进，主要

与市场供求关系重大变化下房地产旧的发展模式难以为继等因素有关，近期预计在房地产可持续发展及各类群体住房问题破解等目标引导下，房地产发展新模式构建将再度提速。

与市场预期关系重大变化下房地产旧的发展模式难以为继等因素有关，近期预计在房地产可持续发展及各类群体住房问题破解等目标引导下，房地产发展新模式构建将再度提速。

与市场供求关系重大变化下房地产旧的发展模式难以为继等因素有关，近期预计在房地产可持续发展及各类群体住房问题破解等目标引导下，房地产发展新模式构建将再度提速。



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。图为北京的一处建筑工地。视觉中国/图

需各方共同发力

“‘人房地钱’的机制此前也有过研究和论述，此次访谈其实更加明确了这个机制的新内涵。”

除房地产发展新模式具体落实外，倪虹还指出，在理念上要始终坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以满足刚性和改善性住房需求为重点，努力让人民群众住上好房子；同时还喊话房企要清醒认识到新模式下要拼的是高质量、高科技、好服务。

“此次访谈对好房子好在哪里进行了明确界定，指出好房子要绿色、低碳、智能、安全，让群众住得健康、用得便捷，成本低又放心安心，对理解后续房屋建设有很大启发。”易居研究院研究总监严跃进认为，绿色、低碳、智能、安全等多维度界定，说明好房子对应了更多元化的需求，其中安全等提法过去提及相对较少，尤需引起房企重视。

理念认知与政策落实之外，房地产相关体制机制上也有一系列创新。

“‘人房地钱’的机制此前也有过研究和论述，此次访谈其实

更加明确了这个机制的新内涵。”严跃进认为，此次访谈提及要从要素资源科学配置入手，尤其强调了以人为本的理念，提出以人定房，防止市场大起大落，因只有把握新的住房消费需求，才能确保“房”“地”“钱”等资源的更有序配置。

“全生命周期机制的提法也更加细化，尤其结合市场新形势，更加明确了这个机制要做的工作。”严跃进认为，房屋全生命周期机制涉及到开发方式、融资方式、销售方式、房屋体检、房屋养老金、房屋保险等多方面，机制改革需要相应部门系统推进。

“从当前来看，房地产发展新模式取得了一定的进展，如加强保障性住房建设、城中村改造、推进现房销售试点以及对房企融资层面监管规范等，都是为了促进向新模式转型的探索。”陈霄认为，房地产发展新模式建立过程是漫长曲折的，需要各方共同努力。

“‘人房地钱’的机制此前也有过研究和论述，此次访谈其实

成都高新区：加快构建具有国际竞争力和区域带动力的现代医药健康产业体系

本报记者 党鹏 成都报道

每当午饭过后，在成都永安湖城市森林公园里散步的年轻人总是络绎不绝。他们不是来自互联网大厂，而是来自旁边成

都天府国际生物城的各大药企。该园区成立7年来，已经引进项目300个。

“这两年的时间，天府国际生物城已经实现从量变到质变，凸显出产业集群的集聚效应。”

入驻园区的康诺亚生物医药科技(成都)有限公司(以下简称“康诺亚”)高级副总裁徐刚博士告诉《中国经营报》记者。

实际上，成都高新区发展生物医药产业的雄厚基础，目前

聚集了赛诺菲、美敦力、威斯克生物、成都先导等企业3000余家，并汇聚国家精准医学产业创新中心、天府锦城实验室(成都前沿医学中心)和北大成都前沿交叉生物技术研究院等全

生命周期产业链功能平台达159个。

在日前举行的中国生物技术大会暨2023年中国生物医药产业园区发展

现状分析报告》显示，在竞争力排名中，成都高新区与中关村国家自主创新示范区、苏州工业园区和上海张江高新技术开发区位列第一方阵。

创新活力持续迸发

近日，成都高新区企业——蓉生药业有限责任公司自主研发生产的“注射用重组人凝血因子Ⅷ”和第四代“静注人免疫球蛋白(pH4)”先后通过国家药监局审批并即将上市。

据悉，成都蓉生药业已在生物城完成血液制品产业基地建设并顺利投入生产运营。同时，重组凝血因子车间也已完成建设，正式投产后，公司将成为亚洲首家生产第四代免疫球蛋白、全球首个可同时生产血液制品和基因工程重组产品的生产基地。

记者了解到，这仅仅是成都

高新区生物产业创新活力持续迸发的缩影。作为成都产业发展主阵地，成都高新区积极引育顶尖人才和高端科创平台，推动企业创新品种快速增长，加强创新品种国际合作，欧林生物与澳大利亚格里菲斯大学成立疫苗开发联合实验室，合作开发1类创新疫苗A群链球菌疫苗即将申请新药临床试验；康诺亚与阿斯利康达成抗体偶联药物CMG901全球独家授权协议，首付款6300万美元创国内该靶点新高，未来还将获得近12亿美元里程碑付款及销售净额的分级特许权使

用费……

据统计，天府国际生物城已引进项目超300个，总投资超1200亿元，其中包括GE中国精准医疗产业化基地、赛默飞-国际生物城联合创新实验室、费森尤斯奥美德中国西南区总部等一批世界500强项目；先后推动成都先导、苑东生物、康诺亚等6家企业顺利上市，培育威斯克、齐碳科技等独角兽(潜在独角兽)企业4家，初步形成了现代生物技术药、化学创新药、高性能医疗器械、生物医药外包服务和健康服务等重点产业集群，聚集产业人才超6

万人。

“能在短短5年里登陆港股主板，我们没想到。”康诺亚的徐刚博士表示，成都高新区为生物医药企业整合了高校资源、临床资源，有市场，更有浓厚的创新氛围，因此企业在发展上、在产能扩充上都非常有信心。

“成都高新区稳居中国生物医药园区竞争力排行榜第一梯队的关键，离不开我们构建了成果转化创新策源能力，并为生物医药企业提供了全链条、全周期的产业服务体系。”成都高新区生物产业局相关负责人介绍。

优化国际化营商环境

在成都天府国际生物城，成都优赛诺生物科技有限公司创始人邹强正带领团队进行着“脐血来源的异体通用型CAR-T细胞”的研发。

邹强说，从孵化、研发到工业化生产，成都天府国际生物城为企业构建了全生命周期的孵化培育体系。“在这里，我们可以入驻先进的生物医药孵化载体，共享联合创新实验室和中试平台，这为我们这种初创企业节约了大量成本和研发时间。”

在成都，像邹强这样的创业故事还有很多。例如康诺亚2016年才在成都高新区正式成立，到2021年就已经登陆港股。如今，康诺亚已经在北京、上海设立了研发中心。此外，总投资70亿元，符合中国NM-PA、美国FDA、欧盟EMA GMP标准的国际化生产成都基地正在建设中。

记者了解到，为促进生物医药企业创新发展，成都已经建立起覆盖企业发展全生命周期的产业培育和服务体系，为企业提供人才、资金、场地等全要素服务。为此，今年年初，成都高新区印发《成都高新区营商环境六大生态优化提升行动方案》，首次提出打造天府国际生物城等四大重点片区专属营商环境。

“落地成都时，我们最担心的是人才问题。”徐刚博士介绍，目前公司有900多人，成都总部的研发、分析等总计有200余人。成都高新区为了帮助企业招人，到高校宣讲、组织学生参观，尤其是在落户、人才认定等方面有很多优惠政策，为企业人才引进和人才稳定发展提供了有力支撑。

其次，在金融方面，成都高新区将继续围绕产业建圈强链，加快构建全生命周期产业的金融服务体系。在2022年，成都高新区发布了五年组建3000亿元产业基金的计划，其中生物医药产业占比20%，近600亿元。此外，截至目前，已有累计50家知名投资机构先后与高新区组建天府生物城生物医药的产业基金。2023年前三季度，高新区共有23家企业获得了18亿元的融资额度。

“天府国际生物城的300家生物医药企业，成都高新区的3000家生物医药企业，已经产生了强大的协同效应和聚集效应。”徐刚博士表示，比如3年前来这里的投资人并不多，现在很多投资基金、国际性会议都落地高新区，竞相寻找机会，“目前成都高新区生物医药产业发展欣欣向荣，动能十足。”

构建“5+N”产业生态体系

目前，成都高新区正加快构建链主企业、公共平台、中介机构、产投基金、领军人才等“5+N”产业生态体系，生物医药产业规模连续5年保持20%的增长，聚集在研及上市1类新药150余个，国家级人才团队超100个，累计上市及过会企业10家，吸引美敦力、阿斯利康、GE医疗等一大批500强项目落地。

其中，天府生命科技园+成都前沿医学中心已成为中国有重要影响力的生物医药研发创新中心和产业孵化中心，并以“产业服务+产业投资”的创新模式赋能创新企业及先进技术，助力园区企业累计获得融资超过100亿元，天府生命科技园还被认定为国家级科技企

业孵化器，被科技部火炬中心连续2年评为优秀。

“我们已经形成了以园区为中心的产业生态圈和涵盖产业上下游的生态链，为成都高新区生物医药产业发展持续释放创新源动力。”天府生命科技园相关负责人表示，未来不只要挖掘孵化更多上市企业，还希望能持续以前瞻思维和战略眼光抓住更多的前沿赛道和未来产业切入时机，培育更多实体产业，实现产业链协同发展。

记者注意到，在2022年4月，成都发布了首个生物经济的专项发展规划——《成都市“十四五”生物经济发展规划》，明确提出要着力打造生物医药千亿级产业集群。

西南财经大学西财智库首席执行官汤继强表示，成都发展生物经济优势具体体现在两方面。一是有一定的比较优势，早在20年前四川就把电子信息产业作为一号工程来抓，同步发展生物医药产业；二是资源、人才政策优势，也有应用场景和市场优势。

“成都之所以会优先布局生物医药，一方面是将产业发展看得更长远，毕竟药的技术壁垒更高，相应的产业价值也更大；另一方面是成都更希望在投前沿技术的基础上，在现有产业端布局上下游，从而搭建完整产业链，所以从当前来看，成都在生物药领域已有多家上市公司做支撑，更容易形成产业闭环。”成都医药行业有关人士分析。

按照成都高新区的设想，接下来将实施三年攻坚行动，力争到2025年，创新药产业链规模突破2000亿元，培育百亿企业3家以上、50亿企业5家，成为全球具有影响力和竞争力的创新药物研发新高地；高端医疗器械产业链企业超1000家，产业规模突破500亿元，培育百亿企业1家、50亿企业3家，成为国内高端医疗器械研发制造高地。

成都高新区相关负责人表示，下一步，成都高新区将瞄准生物产业未来赛道，加快人才培育和品种研发上市步伐，推动产业链协同创新发展，加快构建具有国际竞争力和区域带动力的现代医药健康产业生态体系。