

# 房企行至十字路口

## 房地产周评

目前，个别大型房地产企业生产运营过程中出现了一些困难，遇到了发展的“十字路口”。国家统计局新闻发言人对此表示，这对整个行业的影响仍需进一步观察。此前，金融主管部门也曾要求有关房企努力保持经营稳定，积极化解债务风险，维护房地产市场和金融稳定。一方面，大家都希望企业渡过难关，把对购房者、供应商、投资者等的影响降到最低。另一方面，应该从个别房企债务风险中得到警示，认清行业发展新路径。

个别房企出现债务危机，是房地产行业长期高杠杆、高负债模式下蕴藏风险的集中体现。近一两年来，陆续有个别房企出现开发项目停工、资金链吃紧、因为经营困难寻找战略投资方等消息传出，涉及的既有地方企业，也有大型知名企业。高杠杆和高负债必然伴随高风险，但个别企业经历过行业的高速发展阶段，习惯于高负债、高杠杆模式下带来的高利润而不愿转变。

这些债务风险给整个行业敲响了警钟。一旦资金链出现断裂，项目停工，已经

个别房企出现债务危机，是房地产行业长期高杠杆、高负债模式下蕴藏风险的集中体现。当前，房企增长方式应从财务杠杆驱动的规模扩张型向稳健发展的质量效益型转变。

支付购房款的购房者不能如期收房，将面临资金损失，大量企业员工离职。一些建筑材料供应商、施工企业等难以拿到货款或结算资金。在房企难以偿还贷款的情况下，银行或将面临一定坏账，从而带来财务困境和风险。

房地产领域体量大，产业链长，对整个经济社会发展牵一发而动全身。房地产行业对经济增长、投资增长的贡献率高，给地方财政带来的财力支撑作用强，就业人数庞大，其平稳健康发展对整个经济社会至关重要，企业的经营风险值得高度关注。尽管当前只是个别房企暴露了债务危机，整个行业也亟需全面梳理并及时化解存在的风险。

高杠杆、高负债模式如不改变，可能还会有更多企业走向危机。从这个角度讲，有关部门出台重点房地产企业资金监测和

融资管理的“三线四档”规则恰逢其时。“三线四档”给房企经营设立了清晰的参照指标，有利于督促其回到安全经营轨道上来。“三条红线”——剔除预收款后的资产负债率大于70%；净负债率大于100%；现金短债比小于1，体现的正是企业杠杆的高低，以及资金流动性是否安全和短期偿债能力。踩一条红线的企业归为黄档，踩两条是橙档，三条线都踩则是红档，只有三项指标都合格才是安全的绿档。这不但是一项管理规则，也将成为消费者选择房企的重要参考。

当前，降杠杆、降负债应成为房企的头等大事，房企应该认真对照“三线四档”规则。从贝壳研究院根据上市房企2021年中期报告整理的一份房企“踩线”情况看，纳入统计的85家企业中，有8家企业位于红档，占比9%，经营风险值得高度警惕。此

外，橙档企业13家，占比15%；黄档企业32家，占比38%；绿档企业32家，占比38%。

应该清醒地认识到，房企靠高杠杆、快周转实现高利润的阶段恐已不再。我国住房总量已经总体告别短缺，在房地产长效机制建立并不断完善，高质量发展、房住不炒等政策和背景下，房地产行业正在从过去的高歌猛进到目前的稳步前行。企业增长方式应从财务杠杆驱动的规模扩张型向稳健发展的质量效益型转变。

行稳致远，细水长流。企业经营者须尽快转变心态，积极应对形势变化。我国经济基本面向好，城镇化进程继续推进，人民对美好居住生活的向往不断提升，房地产行业仍有很大发展空间。值得关注的是，在利润降低、增长速度转慢的变化之下，需要企业认真思考未来的发展路径。比如，有企业提出将向综合型的城市服务商、产城融合的新区开发商转型，将努力提升产业投资和科技园运营能力。紧跟未来发展方向，房企或能在城市更新、老旧小区改造、住房租赁、物业管理、社区养老等方面赢得更多发展机会。

元舒



截至8月底，青海—河南±800千伏特高压直流工程已累计向华中等地区输送“绿电”156亿千瓦时。

新华社记者 陈凯 摄

电

# 跨境电商发展步入快车道

本报记者 冯其予 吉蕾蕾

## 产业聚焦

从9月开始，通过义乌或是深圳核心产业带集货仓揽收的包裹，能够从就近航空口岸直飞东南亚目的地，“多数包裹能实现门到门3日达，最快48小时内便可送到消费者手上”。

这是百世国际不久前在2021年中国国际服务贸易交易会上正式推出的中国至新马泰特快跨境物流服务。业务精准指向东南亚跨境电商生态多极化趋势，展示我国跨境电商继续保持良好势头，成为外贸快速增长中的新支点。

“今年1月至6月，跨境电商进出口额为8867亿元，同比增长28.6%。”日前举行的“2021中国电子商务大会”跨境电商论坛上，商务部外贸司副司长张力表示，跨境电商已成为我国发展速度最快、潜力最大、带领作用最强的外贸新业态。

### 激发市场活力

近年来，在互联网与经济全球化深度融合的背景下，全球贸易业态发生重大变革，以跨境电商为代表的“数字贸易”新经济形态实现了从无到有、由小变大的快速发展。

中国国际经济交流中心副理事长兼秘书长张大卫日前表示，我国支持跨境电商发展的系列措施，极大地激发了跨境电商的市场活力，对全球跨境电商市场起到了拉动作用，使无数中小微企业和从业者直接融入全球产业链供应链，直接进入全球消费市场。

“跨境电商以其低成本、高效率、突破时空限制的独特优势，受到全球消费者的青睐。”商务部研究院电子商务研究所副研究员洪勇表示，近年来，我国跨境电商电子商务交易规模继续保持增长态势，已经成为外贸发展的新动能、转型升级的新渠道和高质量发展的新抓手。

对外经济贸易大学国际经济研究院院长桑百川认为，借助互联网平台，跨境电商等新贸易模式极大满足了供求双方的信息对称，也提高了双边贸易的效率。同时，由于我国产品体系完备，可以较大规模、较为集中地为其他国家提供产品供给，降低进出口成本，从而满足消费者和投资者的需求。可以说，海量优质优价的产品，也是我国跨境电商飞速发展的原因所在。

在去年新冠肺炎疫情对全球供应链和传统经贸活动造成深刻冲击的情况下，中国跨境电商逆势而上，全年实现进出口额1.69万亿元，同比增长31.1%，比五年前的规模增长了近10倍，有力支撑了我国进出口贸易增长。今年7月，国务院办公厅出台了《关于加快发展外贸新业态新模式的意见》，再次释放跨境电商领域重大政策利好。

### 完善制度框架

2015年以来，我国分5批设立105个跨境电商综合试验区，基本覆盖全国，跨境电商先行先试的“试验田”规模不断扩大，陆海内外联动、东西双向互济的发展格局进一步完善。

本报记者 冯其予 吉蕾蕾



首届中国跨境电商交易会今年在福建省福州市举行，采购商在一家3C产品展位前了解展出商品。

挑战。

“这是行业发展过程中必然要面对的问题。”洪勇表示，有些跨境电商商家因为涉嫌刷单、刷评论等行为违反平台规则，遭到跨境电商平台强制性大规模下架。另外，受新冠肺炎疫情影响，国际海运价格节节攀升，跨境电商企业利润也受到严重挤压。

“这些问题凸显了我国跨境电商稳定发展、快速发展、长期发展的基础不稳、机制体制不完善、发展环境仍需优化。”魏浩认为，造成这些问题的主要原因是，缺少自主电商平台特别是具有较大国际市场份额大平台的支撑，与跨境电商快速发展相适应的国际物流运输能力不足，对欧美等发达国家相关规则的了解不充分，对知识产权保护的重视程度需要提高，应对国际风险的意识不强、能力不足。

魏浩表示，应加快建设跨境电商线上线下综合服务平台，减轻企业的负担并提高效率；要高度重视风险防控等监管问题，规范行业发展，增强行业应对风险的能力；稳步推进跨境电商综合试验区建设，为跨境电商的未来发展提供引领作用，并积极做好跨境电商综合试验区成熟经验做法向全国的复制推广。

谈到未来跨境电商的发展，洪勇认为，应重点关注海外仓功能、知识产权保护以及跨境电商国际规则建立等问题。目前，大多数海外仓不具有提供通关服务、供应链金融服务、售后服务、个性化服务等功能。同时，跨境电商卖家出海中一些产品涉及知识产权侵权问题，也在一定程度上影响中国卖家的整体形象。由于各国跨境电商发展重点、利益诉求不同，目前还没有形成统一的跨境电商国际规则。我国应积极参与跨境电商国际交流和规则探索，在多方合作机制中，推出跨境电商“中国方案”。

### 应对发展风险

当前，我国跨境电商在海外发展也遇到一些瓶颈。由于各国法律、文化、商业习惯不同，跨境电商商家会碰到各种风险与



本报记者  
顾阳

数据显示，2020年全国主要电力企业合计完成投资10189亿元，同比增长12.0%，其中电源工程建设完成投资5292亿元，同比增长29.5%；电网工程建设完成投资4896亿元，比上年下降2.3%。

在电力工程建设方面，2020年全年电源工程在建项目2030个，总装机容量42948万千瓦；电网工程在建项目共计3936个，总变电容量51625万千瓦，总线路长度79367千米。

“从区域分布看，受经济发展程度和国家补短板政策因素的影响，2020年电力建设项目成交总金额倾向于市场更加开放的东部地区。”中国电力建设企业协会行业部主任石玉成说。

在国际市场方面，2020年我国主要电力企业对外直接投资总额78.5亿美元，同比增长84.3%。值得关注的是，2020年中国企业在境外电力工程建设领域新签合同金额507.3亿美元，同比下降7.6%，但主要电力企业境外新签合同金额271.7亿美元，同比增长12.8%。

“国际电力工程建设市场方面，东盟是全球能源消费增长最快的地区之一，年均增速约6%。”石玉成表示，燃煤发电仍是东盟地区主要的发电方式，随着绿色能源转型的推进，可再生能源、天然气等清洁能源将成为其电力建设新的增长点。

受新冠肺炎疫情等因素影响，各类电建企业在营业收入、净利润、资产负债率等方面都有不同变化。其中，火电、水电、送变电、监理和调试企业在总营业收入均实现不同程度的增长，但除送变电企业外，其余类别电建企业净利润均有所下降。

“十三五”期间，共有144项电力工程荣获“国家优质工程奖”、23项电力工程荣获“中国建设工程鲁班奖”。“仅2020年中国电力工程就创造了8个世界第一，并有多项世界之最的电力工程正在建设中。”李斌说。

电力建设行业快速发展的同时，依然存在招投标市场运行不规范、监理行业责权利不对等、行业市场营商环境不健全等现象，部分电力建设企业运营中存在转型任务重、签约转化速度不高、合同风险防范意识不强等共性问题。

李斌认为，一方面需要政府、行业协会采取宏观措施，从战略规划、顶层设计的角度开展政府监管、行业自律与协调予以解决，另一方面需要企业在提质增效、挖潜增收、风险防范等方面采取相应对策予以化解。

本报编辑 周雷 吉亚娇 美编 王墨晗