

房地产市场趋势怎么看

房地产周评

这是一个埋在很多人心中的问题。有人说,不少地方的房地产行业在2021年经历了艰难时刻。下半年以来,受个别房地产头部企业债务违约风险显现等因素影响,市场预期发生变化。房价下降的城市持续增多,购房者观望情绪浓厚。一些房企资金链紧张,多城市土地出现流拍。企业裁员、降薪,不少从业者甚至考虑要不要在这个行业继续发展。房地产行业还会好起来吗?回答这个问题,需要考量行业的变与不变。

什么没变?房地产支柱产业的地位没有变。根据国家统计局的数据,2020年房地产业占GDP的比重是7.2%。如果测算房地产行业对国民经济的综合影响,那么这一占比还要高得多。房地产行业是国民经济的重要组成部分,对生产、投资、消费都有着重要影响。同时,房地产业也和人民生活息息相关,关系到百姓安居、生活幸福。房地产业规模大、链条长、牵涉面广,在国民经济、全社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中都占有相当高的份额,对于经济金融稳定和风险防范具有重要的系统性影响。

房地产市场的基本面没有变。住房需求依然旺盛:一看住房刚性需求。当前我国常住人口城镇化率达63.9%,仍处在快速城镇化阶段,每年城镇新增就业人口1100万以上,带来大量新增住房需求;二看住房改善性需求。2000年前建成的大量老旧住房面积小、质量差、配套不齐全,居民改善居住条件的需求比较旺盛。

上述两个“不变”表明,房地产业在国民经济中的地位和作用十分重要,实现稳字当头、稳中求进,畅通国民经济循环,需要房地产业的良性循环和健康发展。同时,我国当前的发展阶段所对应的住房需求依然能够为房地产行业未来发展起到重要的支撑作用。从这个意义上讲,房地产业需要“好起来”,也可以“好起来”。

只不过,“好起来”的内涵变了。从房地产市场改革以来,经历过数次高低起伏的周期。当前,不同城市间的市场化

市场好起来不应再走过度依赖房地产的老路。通过不断完善房地产长效机制,实现房地产业的平稳健康发展,是“好”的真正内涵。

十分明显,一线热点城市仍面临房价过快上涨压力,部分城市则受人口流出、经济发展困难等多重因素影响,房地产市场下行压力有所增加,一些前期依靠高负债盲目扩张的房地产企业债务风险上升。因此,多措并举扭转当前房地产领域循环不畅问题,实现良性循环和健康发展,坚决有力处置好个别头部房企房地产项目逾期交付风险,实现“保交楼、保民生、保稳定”,成为首要任务,也是房地产市场“好起来”的基础。

面对市场分化,房地产调控应因城施策,既抑制房地产泡沫,又防止大起大落。值得关注的是,市场好起来不应再走过度依赖房地产的老路,要避免一些城市房价

再进入过快上行通道。“房住不炒”的底线不容突破,炒作房地产行为不应再有。通过不断完善房地产长效机制,实现房地产业的平稳健康发展,是“好”的真正内涵。

过去形成的“高负债、高杠杆、高周转”的房地产开发经营模式不可持续。经过这一轮市场调整,暴露了不少问题,市场参与者应该更加理性,从个别房企的债务危机和流动性风险中吸取教训。降低杠杆水平,把负债率控制在合理区间内,应该成为房企的主动选择和长期坚持。

过去20余年行业的飞速发展提供了大量住房供给,基本解决了“有没有”的问题。然而留下的质量上乘、堪称精美、高品

质的商品住房仍为少数。因此,未来在住房需求依然旺盛的背景之下,不仅要解决好数量问题,更需要进一步解决“好不好”的问题。形势变化使企业需要认真思考未来之路,从追求规模向更注重品质转变,顺应绿色发展和数字化提升等方向,从提供千篇一律的商品住房向租赁住房、城市更新和老旧小区改造、适老化住房等方向转变,都可能成为企业的新选择,这也将为行业高质量发展提供更广阔的空间。

近期,有关金融主管部门提出“更好满足购房者合理住房需求”“做好重点房地产企业风险处置项目并购买金融服务”等举措,针对房地产业的政策暖风可谓频吹。尽管从业者、购房者、供应商、金融机构等各方主体重拾信心可能尚需时日,随着政策逐步落地,房地产长效机制建设逐步完善,房地产业的良性循环和健康发展定可实现。

元舒



12月26日,酒额铁路酒泉至东风段首发列车准备驶离肃州车站。该铁路通车后与兰新线等铁路相连接,将进一步完善区域路网结构。

新华社记者
陈斌摄

2022年1月10日零时起,全国铁路将实施新的列车运行图,增开旅客列车96对,增开货物列车65对。为何要此时调图,此次调图有哪些新意?

“此次调图是铁路部门认真贯彻落实中央经济工作会议精神,着眼于服务国民经济平稳健康运行、更好地满足人民群众日益增长的美好旅行生活需要,统筹考虑铁路发展成果运用和客货运输需求结构变化等因素,对运输组织方案进行的一次优化调整。”中国国家铁路集团有限公司运输部负责人介绍。

年底多条铁路新线开通运营,铁路运力结构有新变化。仅最近一周,就有沈阳至佳木斯高速铁路长白山至敦化段、酒(泉)额(济纳)铁路酒泉至东风段升级改造,以及鲁南(日兰)高铁曲阜至菏泽至庄寨段几条铁路开通运营。

这几条线路长度都在一百多公里,虽然不长,但是对于完善铁路网结构具有重要作用。以酒额铁路为例,“作为联系中原和新疆、青海、内蒙古以及蒙古国的桥梁和纽带,酒额铁路承担着大量的运输任务,通车后将作为酒泉通往策克口岸的重要能源运输通道。”中铁二十二局集团酒额铁路项目经理闫学永表示。鲁南(日兰)高铁曲阜至菏泽至庄寨段则使鲁西南地区全面融入国家“八纵八横”高铁网,为推进黄河流域生态保护和高质量发展提供坚实的路网支撑。

在此情况下,有必要通过调图,将各条铁路新线开通时使用的过渡运行图,调整为一季度正式运行图,并相应增加客货列车开行数量,形成更为合理的运行结构,充分协调新线和既有线的运力,发挥高铁成网优势,做好客货运输和物资保障,推动经济社会稳定发展。

交通运输部运输服务司司长蔡团结此前表示,铁路2022年春运将从1月17日开始,据初步预测,2022年全国春运客运量预计将比上年同期增长1倍。在春运开始前进行调图,全国铁路客货列车开行总量分别达到5231对、10606对,能够有效应对春运期间客流以及物资保障压力的提升。

国铁集团运输部负责人表示,此次调图有几个亮点。

一是充分利用新线资源。该负责人表示,除了上述线路,今年还有中老铁路、张家界至吉首至怀化高速铁路、沈阳至佳木斯高铁牡丹江至佳木斯段、赣深高铁等新线开通,此次调图充分利用新线,优化列车运行安排,云南、江西、安徽、湖南、黑龙江、浙江、山东等地区运输能力进一步提升,中东部地区与广深地区时空距离也大大拉近。

二是充分运用新增动力集中动车组、达速线路等资源,有效增加旅客运输能力。运用新增动力集中动车组25组,在14条既有普速线路上增开动车组列车35对;安排南宁至北海铁路按时速250公里达速运行;优化铁路开行结构,仅广深线图定动车组列车就增加24对,充分满足人民群众对于高质量出行的需求。“值得一提的是,我们还将继续开好公益性慢火车,持续推进慢火车设备设施改造,提高服务边远山区群众水平。”该负责人表示。

三是有效增加货物运输能力,保障生产生活需求。随着天气转冷,此次调图着力增加货物列车开行,满足电煤等国计民生物资运输需求和经济社会发展需要。此外,还将持续开好中欧班列、西部陆海新通道班列、中老铁路跨境货物列车,服务国内国际双循环和贸易畅通。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王子莹

深圳市龙岗区：

推动创新动能加速跃升

在第二十三届中国国际高新技术成果交易会上,深圳市龙岗区在深圳国际会展中心9号馆设展,按照“政、产、学、研、金、服、用”七个方面全方位展示创新创业环境和科技创新成就,重点包括电子信息、生物与新医药、新能源与新材料、先进制造与自动化、产学研结合等各领域,突出展现龙岗区“IT+BT+低碳”领域的创新成果。除33家单位70个产品集中参展外,还有53家区内企业和机构参展,总参展企业达86家。

在展览现场,龙岗区的展品创新性很强,均具有自主知识产权,已获得或正在申请专利,其中2021年研发生产的有33款,2020年研发生产的有30款,2018年—2019年推出的产品有6款,10个产品获得市级以上设计、应用大赛奖项。其中,香港中文大学(深圳)团队带来的展品呈现了龙岗机器人与智能制造产业产品多元、发展迅速的特点,逗点生物的展品展示了龙岗区抗疫科技成果,烯湾科技展示的新材料产品彰显龙岗区在前沿技术领域的研发实力,参展产品背后折射的正是龙岗源头创新的能力及科研实力的不断增强。

建成产业创新高地

作为一场全球性的科技盛会,高交会一直以来都是洞察市场新需求、洞悉未来科技、观察行业发展新趋势的重要窗口。从高交会这个平台可以看到,龙岗拥有华为、比亚迪等行业龙头企业,更培育了云天励飞、怡丰、盛达同泽、华科创智等一批又一批高成长型中小创新企业,带来了引领创新未来的高精尖产品,而且不少亮相的产品在行业内走在前列。近五年来,龙岗区在高交会上的参展企业创新活力竞相迸发,呈现了源头创新能力不断增强,高端创新资源全面汇聚,高新技术产业、战略性新兴产业蓬勃向上的发展局面,这也是龙岗区产业发展的一个缩影。

过去五年,龙岗区自主创新能力大幅跃升,全社会

研发投入占GDP比重超过10%、位居深圳前列,PCT国际专利申请量占深圳市三分之一。成功入选国家双创示范基地,国家高新企业、创新平台数量实现翻番。全职院士、创新创业团队数量居全市前列,呈现出经济发展迈上新台阶、产业发展能级持续增强、自主创新能力大幅跃升等特点。截至目前,龙岗区新一代电子信息产业产值已突破9000亿元,成为全球领先的电子信息产业集群。高新技术产业产值占工业总产值比重超过80%,战略性新兴产业增加值占全市比重超过25%。

连续三年来,龙岗区一直位列全国工业百强区前列,产业大区的“成色”更足。随着粤港澳大湾区和先行示范区“双区”建设不断深入,龙岗发展再迈新步伐,当下正全力打造“IT+BT+低碳”三大核心产业集群,着力推动优势产业由集聚化发展向集群化发展转变,加快形成支撑产业高质量发展的核心引擎。其中,全区拥有ICT产业研发人员5万余人,集聚了华为技术、伯思光学、比亚迪精密、领益科技、海能达、中南创发、中兴新地、正和集团等一大批世界领先企业。本届高交会上,龙岗区参展企业按行业领域主要分为六大行业,其中电子信息行业18家、先进制造6家、生物与新医药5家、新材料2家、资源与环境1家、新能源1家。面向未来,龙岗区将不断聚焦打造“湾东智芯”,做强科技创新“主引擎”;发展壮大“信息数字核”,深耕优势产业“主战场”;融合提升“低碳智造核”,开拓新兴产业“主阵地”等信号,展现了产业发展的重要趋势,给辖区企业不断注入创新发展的新动能。

形成服务保障组合拳

创新发展需要良好的土壤和氛围,如何更好地服务好创新?在本届高交会现场,龙岗区展示了打造创新环境,服务企业全生命周期的产业政策体系,从政策、资金、服务等方面打出组合拳,为企业创立、孵化、成长

和壮大全方位保驾护航的服务和保障举措。

在完善科技创新政策体系方面,近年来,龙岗区印发实施《关于加强科技创新引领支撑高质量发展的若干措施》,充分释放各类创新创业主体活力。

引导科技企业联合高校院所开展技术攻关,加速推进产学研深度融合。构建“决策机制+服务平台+运营载体”三位一体的知识产权综合服务体系,形成龙岗知识产权创造、运用、保护、管理、服务全链条协同工作合力,这一系列举措推进辖区创新环境持续向好。

围绕产业链部署创新链,围绕创新链布局产业链,是前瞻布局战略性新兴产业的一大关键。为保持产业链供应链的稳定性和竞争力,进一步建立自主可控的现代化产业体系,龙岗区配合产业高质量发展进行强链补链,加强核心技术、芯片等核心部件的研究以及高端人才的引进和培育。随着优秀创新企业和高精尖产品不断增加,龙岗区打造深圳东部创新“福地”的发展潜力日渐凸显。

目前,龙岗区创新资源加速集聚,建成3家诺奖实验室、2家市十大基础研究机构以及15家新型科研机构,成功获批组建广东省超高清视频创新中心。初步打造了“众创空间—孵化器—加速器—产业园”四位一体的全过程孵化育成链条,满足不同成长阶段企业的发展需求,现有众创空间44家、孵化器30家、加速器2家、科技创新产业园11家。各级创新平台总数超过240家,相比“十三五”初期的112家实现翻番。累计引育省、市创新创业团队49个。建成院士(专家)工作站6家,柔性引进院士8人。正是因为有着肥沃的创新“试验田”,经过长期聚集发展,龙岗区形成了具有显著优势的ICT、生物医药等多个产业集群,拥有华为、比亚迪精密等知名企业,促使深圳鲲鹏产业联盟落户龙岗区,6



家省5G产业园正式挂牌。

建起产学研合作桥梁

人才是创新发展的核心要素,龙岗区积极打造大运深港国际科教城,培育和吸引创新人才,激活源头创新。通过引进国内外名校办学等方式,致力于为产业发展培育和储备国际化高质量人才,同时把高校优秀人才和研发资源汇聚起来。

为了引才聚才,强化人才资源支撑,打造具有国际竞争力的科技创新策源地,龙岗区围绕“IT+BT+低碳”三大核心产业集群,积极引进和培育创新创业人才和团队。

目前,龙岗区共有3所特色鲜明的高校,包括香港中文大学(深圳)、深圳北理莫斯科大学、深圳信息职业技术学院等,已成为创新人才和研究成果的输出源头。这些高校与周边企业、医院密切联动,形成创新智核,推动产学研、医教研深度融合,持续激活了创新发展的动力。大运深港国际科教城还汇聚新型产业载体,加快建设深港国际中心为代表的重大项目,产业领域涵盖了新一代信息技术、新能源、新材料等战略性新兴产业和现代服务业,拥有国家高新技术企业305家,其中规模以上企业97家。

(数据来源:深圳市龙岗区科技创新局)

·广告