

贷款新规对房市影响几何——

房地产行业将加快分化

本报记者

亢舒

2021怎么干

进入2021年，银行业与房地产行业热议的话题莫过于近期有关部门出台的房地产贷款管理和重点房地产企业资金监测、融资管理规则。这些“硬核”的房地产金融调控措施将给房地产行业带来哪些变化？房地产行业走势如何？

限制贷款过度进入房市

2020年12月31日，中国人民银行、中国银保监会发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》。《通知》对房地产贷款余额和个人住房贷款余额分为五档进行分类管理，设置了房地产行业贷款余额占比上限和个人住房贷款余额占比上限。房地产贷款余额主要针对房地产开发企业，个人住房贷款余额主要针对购房者的购房贷款。通俗地讲，贷款新规旨在限制银行贷款过度进入房地产行业。

众所周知，房地产行业是高度资金密集型行业。近20余年，房地产行业通过高杠杆、高负债、高周转实现快速发展。而其中蕴藏的高风险日益引起重视。

银保监会主席郭树清在《完善现代金融监管体系》一文中提出，坚决抑制房地产行业泡沫。目前，我国房地产相关贷款占银行业贷款的39%，还有大量债券、股本、信托等资金进入房地产行业。可以说，房地产行业是现阶段我国金融风险方面最大的“灰犀牛”。

中国房地产业协会会长冯俊表示，不少房地产企业负债率过高，销售受阻、回款大幅下降，导致现金流承压，再叠加到期的债务，企业运营风险骤增。在此疫情影响下该问题更加凸显。因此，房地产企业应该重视杠杆率过高的问题，这不仅影响房地产行业高质量发展，也是宏观经济的潜在风险。

资金大规模、过多地进入房地产行业，

不仅让房地产泡沫不断积累，也挤占了对实体经济的投入份额。

实际上，此次贷款新规已经不是近期首次对房地产领域进行金融调控。2020年8月，住房城乡建设部、人民银行召开重点房地产企业座谈会，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。此次调控对重点房企进行融资监管设定的“三道红线”是：房企剔除预收款后的资产负债率不得大于70%；房企的净负债率不得大于100%；房企的“现金短债比”小于1。房企一旦“踩线”，则不能增加或需严控有息负债规模，且完成上述目标的期限为2023年6月底前。

业内人士普遍认为，“三道红线”与房地产贷款集中度管理制度是双向管控，既规范了资金使用方，也规范了资金供应方，有利于房地产业长期平稳健康发展。

房企高杠杆难以为继

对于“三道红线”，万科董事会主席郁亮曾表示，这是行业重大游戏规则的改变，是对所有开发商的挑战，它预示着房地产业金融红利时代的结束。

恒大则用千方百计打折促销等实际行动，努力解除“踩线”危机。数据显示，2020年，恒大实现合约销售额7232.5亿元，同比增长20.3%；实现销售回款6531.6亿元，同比增长38.5%。其七折卖房、0元购商铺等措施频上热搜。业内人士认为，恒大努力“出货”、降低负债体现了行业面临的共同境况，也是房地产业努力降负债的“缩影”。

中国人民银行金融市场司副司长彭立峰表示，建立房企资管新规的目的，在于增强房地产企业融资管理的市场化、规则化和透明度，促进房企形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为。同时，矫正一些企业盲目扩张的经营行为，增强房地产企业的抗风险能力。

广东省房地产协会会长王蒙徽认为，在房地产金融调控的背景下，量、价、利今非昔比。头部企业集中度和区域市场分化更加加剧，对企业的品牌建设、财务运作、产品把控等能力提出更高要求。

王韶说，“高杠杆、高负债”是对企业资金运作能力的严峻考验，稍有不慎将会“周转”失利。防范风险，改变增长方式是房地产业必须跨越的一道槛，以往开发商乐此不疲的“高杠杆、高负债、高周转”运作模式将成为“绝唱”。

业内人士认为，房地产业将真正进入大洗牌、大分化的阶段。随着金融资源

房地产贷款集中度管理要求



的稀缺，中小房企获得金融资源的难度越来越大，成本越来越高。

住房租赁将获更多支持

住房和城乡建设部副部长王蒙徽在全国住房和城乡建设工作会议上表示，2021年将稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展，并要求各地认真落实主体责任，密切跟踪市场形势，相机启用储备政策，综合运用经济、法律和必要的行政手段，着力稳地价、稳房价、稳预期。

这表明，未来房地产长效机制将稳妥实施并不断完善。已有的限购、限贷、土地、税收、金融监管政策将持续适用，针对不断变化的市场，储备政策或许还将登场。

业内人士认为，未来租赁住房发展将在增加租赁房源供给，租赁权益的保障及扩大、规范及支持租赁企业的发展等方面持续发力。届时租金更平稳，租住将成为另一种长期居住选择。

“三道红线”

- ▶ 房企剔除预收款后的资产负债率不得大于70%
- ▶ 房企的净负债率不得大于100%
- ▶ 房企的“现金短债比”小于1

2020年底召开的中央经济工作会议提出，要高度重视保障性租赁住房建设。这表明，未来租赁住房将获得更多政策支持，将成为发展重点。

业内人士认为，未来租赁住房发展将在增加租赁房源供给，租赁权益的保障及扩大、规范及支持租赁企业的发展等方面持续发力。届时租金更平稳，租住将成为另一种长期居住选择。

农村公路是真正的超级工程

齐慧

通硬化路。农村地区“外通内联、通村畅乡、客车到村、安全便捷”的交通基础设施网络和服务体系基本形成，是真正的超级工程。

这个超级工程，让农村能够流动起来。全面建成小康社会，最艰巨的任务在农村。乡村要振兴，基础在交通。全国有420万公里农村公路，其中多数线路不长、等级不高，但正是这一条条不起眼的小路，串点为线、连线成网，让农村道路“晴天一身土、雨天一身泥”的状况成为历史，“出门硬化路、抬脚上客车”逐渐变成现实。

这个超级工程，让农村有了更可靠的致富基础。畅通安全的农村公路，不仅方

便了人和物的进出，更带来了各种资源的整合，带动了农村地区产业的发展。农村的基础设施更加完善，特色产业落地生根、特色小镇拔地而起，乡村旅游方兴未艾。

农业和农村经济结构发生了巨大变化，农业产业化有了质的飞跃，农村内生动力进一步增强，为农业农村现代化注入澎湃动力。

这个超级工程，让农村有了更美好的未来。道路的完善，缩短的不仅是城乡间的地理距离，更是群众的心理距离；丰富的不仅是“钱袋子”，更是“脑袋瓜子”。随着道路的打通，城乡基础设施互联互通有了保障，农村教育、医疗、养老等公共事业发展迎来了新的机遇，城乡一体化发展的梗阻

进一步打通。农民的意识进一步开放，更多优秀人才开始返乡发展，农民精神风貌焕然一新，乡村更有活力、更具希望。

当前，我国决战脱贫攻坚取得决定性胜利，下一步要实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接。这更要发挥农村公路的作用，要进一步织密农村公路网络建设，与优化村镇布局、农村经济发展和广大农民便捷出行相适应；还要完善管理制度，进一步把农村公路建好、管好、护好、运营好，发挥其更大的效能。

业界点睛

大数据等新技术助推

互联网连接从“人”转向“物”

本报记者 王轶辰

冲疫情影响、重塑经济体系和提升治理能力的重要力量。

“2020年，我国全方位推动互联网的创新发展。不断加快网络基础设施建设，5G网络、数据中心等新型基础设施建设发展迅速。”中国网络空间研究院副院长李欲晓表示，2020年我国网络信息技术自主可控能力逐步增强，5G技术、操作系统等技术取得突破。数字经济蓬勃发展，产业数字化和数字产业化规模不断扩大，数字经济的总量规模和增长速度位居世界前列。信息惠民数字化智能化不断提升，网络扶贫成效显著，健康码、通信大数据行程卡等政务服务助力疫情防控取得重大战略性成果。

展望2021年，数字技术将继续在抗击疫情和经济复苏中扮演重要角色。中国网络空间研究院信息化研究所所长邹潇湘表示，在抗疫过程中，从精准高效地开展疫情的监测分析、病毒溯源、社区管理，到加快病毒检测诊断、基因测序、

疫苗新药研发，再到防疫物资供需精准对接、高效生产、统筹调配以及回收管理，最后到加快企业复工复产、维持学校正常办公及教学等各大场景，信息技术起到重要的支撑作用。

经过这次疫情，全社会进一步达成数字化共识，养成数字化的习惯，数字技术也日趋成为服务于整个社会的基础设施。业内人士表示，可以预见，未来数字化将扮演更加重要的角色，社会公共政策改变了原来逐级传导下达的方式，可以通过数字化的方式、技术的支撑直达每一个社会要素。

当前，新一轮科技革命和产业变革正加速演进，人工智能、大数据、物联网等新技术新应用新业态方兴未艾，互联网迎来了更加强劲的发展动能和更加广阔的发展空间。

“数字经济在供需对接、资源配置、产业升级等方面的巨大优势，在未来5年里一定会进一步叠现。”红杉资本全球执行合伙人沈南鹏说。

2020年，受新冠肺炎疫情影响，叠加主要产油国博弈，国际油价暴跌暴涨，多个纪录价位被打破，甚至出现史无前例的负油价，波动剧烈之势前所未见，全年呈现“深V”型走势。国家发展改革委价格监测中心国际价格监测处副处长张超在接受经济日报记者采访时表示，2021年原油供应过剩局面有所缓解，但不稳定风险依然存在，预计油价仍将呈震荡走势，价格重心略有上移。

“从当前情况看，2021年全球经济将在较低基点上有明显增长，全球财政和货币政策仍将保持宽松，疫苗逐步扩大接种人群等，将进一步抵消疫情对经济及原油需求增长的负面影响。”张超表示，产油国的减产政策也将对油价产生支撑，预计全年油价重心上移。但美国页岩油产量有增长势头，原油需求恢复进程仍将面临疫情特别是变异病毒的风险挑战，油价运行还存在诸多不确定性。

全球经济虽将恢复增长但进程并不稳定。为应对疫情的冲击，各主要经济体纷纷采取财政和货币政策支持经济复苏，效果已有所显现，多家国际机构上调了经济增长预测值。但当前疫情仍在欧美等国蔓延，给疫情防控带来严峻挑战。多国再次采取封锁政策，势必对经济活动造成冲击，进而延迟甚至阻碍经济复苏进程。

“原油需求有所改善，但仍不及预期。”张超表示，综合各机构的预测数据来看，尽管原油需求已经从2020年上半年的暴跌中有所改善，但复苏速度不及此前市场预期。尤其是针对变异病毒采取的新一轮防疫封锁范围更广、措施更严厉，经济活动放缓，旅游、航空等部分行业仍然面临较大困境，出行减少带来的原油需求下降短期难以完全弥补。国际能源署预计，2021年原油需求将增长570万桶/日，比前期预测值下调17万桶/日；欧佩克预计需求将增加590万桶/日，比前期预测减少35万桶/日。总体来看，2021年原油需求虽将有所反弹，但前景仍不容乐观，预期仍将低于2019年水平。

张超认为，减产协议依然是油价主要支撑，但仍将面临页岩油增产的挑战。近期沙特表示，将在“欧佩克+”720万桶/日减产规模基础上，2月和3月自愿额外增加减产100万桶/日。沙特的主动和超额减产是维系“欧佩克+”稳定的基础，减产协议也将成为油价的主要支撑，对稳定价格走势有积极作用。但美国页岩油近期出现增产势头，后期仍有增长可能，将对市场形成一定冲击。此外，豁免减产的利比亚原油产量逐步增加、没有达到减产目标的个别产油国仍在追求扩大原油出口，也将给油价带来压力。

5G手机销量占比已达七成

本报记者 黄鑫

岁末年初，5G手机又到了新品扎堆上市的时候。

2020年12月29日，vivo X60系列发布，这是与全球知名影像光学品牌蔡司合作后的首次落地成果；2020年12月28日，小米集团发布高端手机小米11，全球首发高通5G芯片骁龙888。

工信部部长肖亚庆在日前召开的2021年全国工业和信息化工作会议上透露，2021年将有序推进5G网络建设及应用，加快主要城市5G覆盖，推进共建共享，新建5G基站60万个以上。中国工程院院士邬贺铨表示，预计2020年5G手机销量在手机整体销量中占比可达75%以上。回想2019年7月，我国5G手机仅占整体手机出货量的0.2%。仅一年多时间，国内5G手机市场规模迅速扩大。

中国信通院最新发布的数据显示，2020年11月，国内市场5G手机的出货量达2013.6万部，占同期手机出货量的68.1%。在11月上市的30款新机型中有16款是5G手机，占同期手机上市新机型数量的53.3%。2020年1月至11月，国内市场总体出货量累计2.81亿部，其中，5G手机累计出货量1.44亿部，占比51.4%，超越4G手机。

2021年，随着5G网络的加速推进，5G手机市场占比还将继续扩大。中国移动副总经理简勤预计，今年全行业手机销量将超3.5亿部，其中5G手机销量将超2.8亿部，手机市场销售规模超万亿元。

与此同时，5G手机的价格在迅速下探，目前千元以下5G手机型号已经不少。业内预计，2021年千元机中5G渗透率将超过90%。众诚智库高级分析师张扬认为，就手机市场现状而言，目前在售4G手机相对5G手机不仅功能上不占优势，连价格优势也基本消失，未来5G手机将更加成为主流。

公开调查显示，有超过77%的消费者愿意购买使用5G手机，其中价格倾向在3000元至4000元之间的消费者占比最高。显然，5G手机的中高端市场有着巨大的市场需求。同时，消费者对5G手机技术仍有诸多期待，例如，实现5G+Wi-Fi6信道聚合带来的网速倍增、120W及以上优先级无线快充、全屏幕指纹识别、3D摄像头、智能可变刷新率屏幕等。

张扬表示，随着5G手机价格不断下探，高端技术应用不断增加，将给消费者带来更好的使用体验，从而加速5G手机普及。

可以预见，在移动互联网、大数据、超级计算、传感网、脑科学等新理论新技术驱动下，人工智能将呈现深度学习、跨界融合、人机协同、群智开放、自主操控等新特征，科技将重构全球各行各业，并将对经济发展、社会进步、全球治理产生重大而深远的影响。

清华大学公共管理学院院长江小涓认为，5G等新技术的应用和新商业模式的创新，将持续创造出多个百亿级、千亿级的新型消费。数字消费生态将跨界成长，一站式提供智慧家居、智慧出行、智慧学习、智慧娱乐、智慧健康健身等网络和数字服务。依托产业互联网，消费者、企业和各种生产要素彼此联结，不断挖掘用户需求图谱，同步迭代，实时互动，动态满足用户需求，前景十分广阔。

中国工程院院士邬贺铨表示，互联网不仅给信息技术产业带来了强劲的发展动能，也会推动工业、农业以及政府的治理，智慧城市等方方面面的数字化转型升级，从消费应用深化拓展到面向产业应用，促进数字经济的发展。

“未来，互联网将从面向人的连接，更多转向面向物的连接，互联网形成的新模式、新业态、新应用还会激发更多潜力。”邬贺铨说。

今年油价仍呈震荡走势

本报记者熊丽