

促进房地产业良性循环健康发展

房地产周评

冬月已至,又临岁尾。2021年的房地产市场跌宕起伏。

上半年,房地产开发贷款、销售面积和销售额表现均十分活跃,房价在一些城市稳步抬升。转折出现在年中,“三线四档”房企融资管理规则和银行业金融机构贷款集中度管理等金融调控政策作用逐步登台,特别是个别大房企出现流动性风险作为“导火索”后,下半年市场明显降温。随着市场行情急转直下,房地产行业良性循环一定程度上被打断。

日前召开的中央经济工作会议提出,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展,明确了房地产市场当前和今后发展的着力点。当前,部分房地产企业债务问题较为突出,房地产销售、投资、土地出让均出现放缓迹象,部分城市出现了房价下跌和购房观望情绪。特别是对于产业依赖较高的地区,房地产市场一旦过度放缓,可能触发更为复杂的风险传导链条。

房地产规模大、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。

房地产业良性循环和健康发展该如何实现?稳定预期是重要前提。中央经济工作会议提出,加强预期引导。受个别房企出现债务危机以及当前房地产市场下行压力大等影响,许多人不好行业未来发展。事实上,尽管当前个别房地产企业出现了较为严重的债务问题,但其仍属个案,原因是企业自身经营不善,其影响不必过分夸大,我国房地产市场总体健康发展趋势不会改变,个别企业的风险并不会影响中长期房地产市场的正常融资功能。

与此同时,购房者的合理住房需求正在得到满足。中央经济工作会议提出,将支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求。12月13日央行公布的数据显示,11月末,个人住房贷款余额38.1万亿元,当月增加4013亿元,较10月多增532亿元。个人住房贷款余额近期增加,有利于更好满足首套和改善型住房的按揭需求。

房地产业要实现良性循环和健康发展,应着力控制房企流动性

风险,避免局部风险向整个系统传递。同时,需要畅通“融资、拿地、销售、贷款、回款”等链条上的各个环节。

在稳定预期的基础上,供需端点有望突破,房地产业良性循环可期。房地产市场的降温容易向其他环节传导,当二手房交易量降低,卖旧买新的购房者减少,新房市场就可能乏人问津,而新房市场的销售直接影响企业回款,一旦资金不足,将降低企业拿地积极性,进而将降温传导到土地市场。可见,一个环节停滞,容易让整个市场“转不动”。房地产业要实现良性循环和健康发展,应着力控制房企流动性风险,避免局部风险向整个系统传递。同时,需要畅通“融资、拿地、销售、贷款、回款”等链条上的各个环节。房企融资及购房者信贷环境的改善,

有助于房地产业进一步实现良性循环。

实现房地产业良性循环和健康发展,需要企业不断探索新的发展模式。过去20余年房地产行业高杠杆、高负债、高周转的发展模式已经难以维系;我国总体上将逐步从大拆大建的增量开发,向存量改造过渡;住房供给角度,从过去重购买、轻租赁,向租购并举转变等。这些都决定房地产企业应该顺应转变,探索新的发展模式。

在推进解决居住问题的过程中,住房租赁将发挥越来越重要的作用。中央经济工作会议提出,坚持租购并举,加快发展长租房市场。专业化、规模化的住房租赁企业是

提升租赁市场专业服务的重要载体。租赁行业成本高、盈利空间窄等因素导致企业专业化、规模化发展受阻。有数据显示,我国一线城市住房租赁机构化率还不足15%。因此,加快发展长租房市场,应加快培育专业化、规模化住房租赁企业。

实现全体人民住有所居,住房保障不能缺位。中央经济工作会议提出,推进保障性住房建设。我国住房保障体系已经完成顶层设计,主体包括公租房、保障性租赁住房、共有产权住房。其中,重在解决大城市住房突出问题,缓解新市民、青年人住房困难的保障性租赁住房将成为新发展阶段保障性住房工作的重中之重。

此次中央经济工作会议再次强调“房住不炒”,表明底线不容突破。促进房地产业良性循环和健康发展,应该以“稳字当头、稳中求进”“着力畅通国民经济循环”为出发点,而不应再抱有刺激、炒作房地产的心态。

元舒



截至12月13日,全国碳市场碳排放配额(CEA)累计成交量8494.82万吨,累计成交额35.14亿元。全国碳排放权交易市场自今年7月16日启动上线交易以来,市场总体运行平稳,随着首个履约周期截止日期临近,市场流动性逐步增强。

此前,生态环境部办公厅印发《关于做好全国碳排放权交易市场第一个履约周期碳排放配额清缴工作的通知》,要求各省市区要确保今年12月15日17时前本行政区域95%的重点排放单位完成履约,12月31日17时前全部重点排放单位完成履约。

来自上海环境能源交易所的信息显示,全国碳市场开市运行4个多月以来,每个交易日均有成交。随着全国各省市陆续完成配额核定发放工作,根据碳排放履约管理要求,重点排放单位逐步开始积极参与交易。目前参与交易的重点排放单位数量是上月初的近3倍。交易量自11月起处于高位,11月日均成交量104.68万吨,总成交量2302.97万吨,超过前4个月份成交量总和。交易价格保持合理波动,近1个月收盘价在42元/吨—43元/吨上下小幅波动。

山东是履约任务最重的省份,首批纳入全国碳排放权交易的发电行业共有2162家重点排放单位,山东占330家。山东省生态环境厅副厅长、新闻发言人侯翠荣介绍,截至11月23日,328家重点排放企业已完成交易账户的开立工作。

碳市场的设立,是通过市场化的机制来引导碳排放量多的企业向碳减排企业购买碳排放权,以缓解碳减排企业绿色转型下的资金压力,以及解决政府对控排企业的补贴压力。中国国际工程咨询有限公司高级工程师张建红认为,目前全国碳市场仍处于起步运行阶段,只要没有重大设计缺陷,碳价合理、较高的履约率实现减排有效性,就可以说取得初步成功,之后可通过分阶段完善和发展逐步达到更理想状态。

据多家权威机构测算,为实现“双碳”目标,将形成百万亿级以上的投融资市场和千亿级以上的碳市场。对减排企业或项目而言,将更容易获得资金、人才,以及降低技术引进成本。

针对全国碳市场目前运行情况,业内专家建议,下一步可以考虑扩大碳市场的覆盖范围,实施更加严格的配额分配基准以及从免费到有偿的分配配额等;此外,引入投资机构入市,让它成为一个有效果、有效率、有活力的碳市场。

中国碳市场的发展被视为全球利用市场机制应对气候变化的风向标。碳配额作为一种资产像大宗商品一样参与买卖,有助于通过市场机制推动企业深度参与碳减排,并以碳中和为契吸引更多企业、投资方和专业人士参与融入更多的交易市场,有助于全社会低成本地实现减排目标。

张建红认为,未来应让全国碳市场更好地发挥市场机制,积极发挥绿色金融功能,推动机构投资者入市,引导合格个人投资者入市。同时,要防范碳市场“过度金融化”,避免出现“全民炒碳”的局面,让全国碳市场发挥节能减排的最大效用。

本版编辑 周雷 吉亚娇 美编 王子莹

邮储银行绍兴市分行：为小微企业成长助力

“邮储银行真不愧是国有大行,对我们小微企业帮助特别大,这次的贷款没几天就成功办下来了,我的心终于可以放下了,为你们的服务质量和效率点赞!”浙江恒其科技有限公司负责人倪先生在获得邮储银行绍兴市分行950万元贷款审批额度后,向前来调查贷后情况的客户经理竖起了大拇指。

浙江恒其科技有限公司成立于2019年,主要经营研发、设计、制造、加工、销售汽车零部件、自行车及自行车配件。企业成立不久,资本积累不多,加上研发、设计需要投入大量资金,且日常加工订单的垫款回收需要一定周期,企业流动资金日趋紧张。如何保证研发投入又不影响日常制造加工,资金问题困扰着倪先生。

邮储银行绍兴市分行的工作人员在日常走访中了解到客户需求后,及时开展调研,收集客户信息,综合客户实际需求,为企业提供了额度950万元、额度使用期限5年的小企业快捷贷,缓解了倪先生的资金困境。

一直以来,邮储银行绍兴市分行在当地监管部门指导下,坚持服务实体经济,为小微企业成长助力。邮储银行绍兴市分行持续提升金融服务质效,推出的小企业快捷贷产品大大缩短了业务处理时间。截至目前,已累计发放小企业快捷贷金额达16.77亿元,为资金需求迫切的小微企业发展护航。

(数据来源:邮储银行绍兴市分行) 广告

中国银行保险监督管理委员会北京监管局关于银行业金融机构终止营业的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会北京监管局批准予以终止营业,注销《中华人民共和国金融许可证》,现予以公告:

中国邮政储蓄银行股份有限公司
北京海淀区丽红旗营业部

机构编码: B0018A211000411
许可证流水号: 00591854
批准成立日期: 1995年08月30日
住所: 北京市海淀区道光寺1号
批准终止营业时间: 2021年11月24日

中国邮政储蓄银行股份有限公司
北京海淀区中关村东路营业部

机构编码: B0018A211000419
许可证流水号: 00591853
批准成立日期: 1997年01月29日
住所: 北京市海淀区中关村东路118号
批准终止营业时间: 2021年11月24日

烟台市福山区：实施“聚福英才计划”绩效评估推动发挥更优人才效能

2021年以来,山东省烟台市福山区切实转变人才工作思路,坚持“以实绩论英雄”的工作导向,在全市率先制定出台“聚福英才计划”绩效评估办法,积极探索构建“问东家、问专家、问大家”的人才精准识别、评价机制,有效提升县域人才工程实施效能。

评估办法将人才项目分为创业类与创新类两个类别,结合人才所在行业特点,由多个职能部门制定具体考核指标。其中,将创业类细化为实际投入使用资金、经济效益等15个考核项目,将创新类细化为时间投入、研发成果转化等11个考核项目,并明确7项“负面清单”和5项“免评清单”,有效防止考核指标“一刀切”,确保全方位、多角度考核人才项目工作业绩和现实表现。

在科学制定考核指标的同时,福山区还建立了“个人自评、镇街初评、第三方考评”三位一体评估体系。在人才所在单位、属地镇街评估基础上,成立由第三方专业机构组成的绩效评估组,依据指标体系深入企业一线查验核实,对自评数据进行纵向检验、横向比较和研判分析,准确把握人才项目状况。评估组采取类比法、定性评价法、加分法等方式对人才项目绩效进行评

分,得出人才项目绩效定量分值和定性评价,形成人才项目绩效成绩报告。

绩效评估以百分制为考核基准,将评估结果与“聚福英才计划”奖补资金发放、惠才政策倾斜力度双挂钩。对综合评价达到80分以上的,足额发放资助资金,优先推荐参评上级人才工程和科技项目;对综合评价未达到60分的,暂停发放资助资金并限期整改;对少数发展缓慢、成效较差,且连续两个年度评估达不到60分的,畅通清理退出通道。

通过年度绩效评估发现,“聚福英才计划”入选人才在关键技术突破、人才队伍建设、科研成果转化、推动产业转型升级等方面发挥了重要作用,取得了明显经济社会效益。年内新立项市级以上研发项目10个,新获科技奖励11项,新授权专利105项,发表论文37篇,研发新产品、新技术、新工艺263项,研发成果直接转化项目83个,转化合同交易额约17.7亿元,有效增强了高层次人才创新创业危机感,激发了干事创业热情。

(数据来源:烟台福山区委组织部) 广告

中国银行保险监督管理委员会北京监管局关于换发《中华人民共和国金融许可证》的公告

下列机构经中国银行保险监督管理委员会北京监管局批准,换发《中华人民共和国金融许可证》,发证机关:中国银行保险监督管理委员会北京监管局。现予以公告:

中国邮政储蓄银行股份有限公司北京大兴区欣荣大街营业部
机构编码: B0018A211000284
许可证流水号: 00803475
业务范围: 吸收本币储蓄存款; 办理国内汇兑业务; 从事银行卡(借记卡)业务; 受理信用卡还款业务; 受理电子银行业务(含自助银行业务、短信服务); 基于邮储银行系统的代收付业务; 代理发行、兑付政府债券; 提供个人存款证明服务; 代理销售商业银行业务; 代理收付款项; 经银行保险监督管理机构批准并由邮储银行委托的其他商业银行业务。
批准日期: 1999年03月30日
机构住所: 北京市大兴区西红门北一街1号院11号楼101
电话: 010-61274264
邮编: 100162
发证日期: 2021年11月30日

批准日期: 2015年02月11日
机构住所: 北京市大兴区黄村镇富强路88号
发证日期: 2021年11月30日
中国民生银行股份有限公司北京复兴门支行
简称: 中国民生银行北京复兴门支行
机构编码: B0009S211000037
许可证流水号: 00802215
业务范围: 办理人民币存款、贷款、结算业务; 办理票据贴现; 代理发行金融债券; 代理发行、代理兑付、销售政府债券; 代理收付款项; 办理外汇存款; 外汇贷款; 外汇汇兑; 外币兑换; 国际结算。你总行在银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。
批准日期: 2004年06月22日
机构住所: 北京市西城区金融大街6号金嘉大厦1层109室
发证日期: 2021年12月06日

机构批准的业务范围内授权的业务。
批准日期: 1999年07月09日
机构住所: 北京市东城区东长安街35号首层西侧
发证日期: 2021年12月06日
中国农业发展银行北京市通州区支行
机构编码: A0002S211000005
许可证流水号: 00803523
业务范围: 办理粮食、棉花、油料、食糖、猪肉、化肥等重要农产品收购、储备、调控和调销贷款; 发放符合职能定位的短期、中期和长期贷款; 吸收业务范围内开户企事业单位的存款, 吸收财政存款; 办理结算、结售汇和代客外汇买卖业务; 代理收付款项及代理保险; 经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。
批准日期: 1997年03月25日
机构住所: 北京市通州区北苑南路甲42号
电话: 010-69518973
邮编: 101100
发证日期: 2021年12月02日

业务: 办理票据贴现; 代理发行金融债券; 代理发行、代理兑付、销售政府债券; 代理收付款项。办理外汇存款; 外汇贷款; 国际结算; 代理国外信用卡付款; 通过上级行办理代客外汇买卖。总行在银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。
批准日期: 2008年08月11日
机构住所: 北京市顺义区澳景园四区2号楼1至8层101内1层101
发证日期: 2021年12月09日
中国银行股份有限公司北京自贸试验区临空经济核心区支行
简称: 中国银行北京自贸试验区临空经济核心区支行
机构编码: B0003S211000206
许可证流水号: 00803662
业务范围: 办理人民币存款、贷款、结算业务; 办理票据贴现; 代理发行金融债券; 代理发行、代理兑付、销售政府债券; 代理收付款项。办理外汇存款; 外汇贷款; 外汇汇兑; 外币兑换; 国际结算; 代理国外信用卡付款; 通过上级行办理代客外汇买卖。总行在银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。
批准日期: 2001年12月29日
机构住所: 北京市顺义区天竺空港工业区B区裕民大街4号

发证日期: 2021年12月09日
中国银行股份有限公司北京主媒体中心支行
简称: 中国银行北京主媒体中心支行
机构编码: B0003S211000093
许可证流水号: 00803660
业务范围: 办理人民币存款、贷款、结算业务; 办理票据贴现; 代理发行金融债券; 代理发行、代理兑付、销售政府债券; 代理收付款项。办理外汇存款; 外汇贷款; 外币兑换; 国际结算; 结汇、售汇; 通过上级行办理代客外汇买卖。总行在银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。
批准日期: 2003年06月02日
机构住所: 北京市朝阳区奥林匹克公园中心区天辰东路主媒体中心
发证日期: 2021年12月09日
中国银行股份有限公司北京延庆冬(残)奥村支行
简称: 中国银行北京延庆冬(残)奥村支行
机构编码: B0003S211000237
许可证流水号: 00803658
业务范围: 办理人民币存款、贷款、结算业务; 办理票据贴现; 代理发行金融债券; 代理发行、代理兑付、销售政府债券; 代理收付款项; 代理保险业务。办理外汇存款; 外汇汇兑; 外币兑换; 国际结算; 结汇、售汇; 代理国外信用卡付款; 通过上级行办理代客外

汇买卖。总行在银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。
批准日期: 1989年02月05日
机构住所: 北京市延庆区西大庄科村海坨山脚下延庆冬(残)奥村
发证日期: 2021年12月09日
中国银行股份有限公司北京自贸试验区科技创新片区支行
简称: 中国银行北京自贸试验区科技创新片区支行
机构编码: B0003S211000124
许可证流水号: 00803578
业务范围: 吸收公众存款; 发放短期、中期和长期贷款; 办理国内外结算; 办理票据承兑与贴现; 代理发行、代理兑付、承销政府债券; 买卖、代理买卖外汇; 结汇、售汇; 从事银行卡业务; 提供信用证服务及担保; 代理收付款项及代理保险业务; 提供保管箱服务; 总行在国务院银行业监督管理机构批准的业务范围内授权的业务。
批准日期: 2003年06月02日
机构住所: 北京市海淀区北清路81号院二区2号楼1层101、2层201
发证日期: 2021年12月06日

以上信息可在中国银行保险监督管理委员会网站 www.cbirc.gov.cn 查询