

# 煤价不具备大幅上涨基础

## 能源广角

从外部环境看，印尼煤炭进口量占我国消费总量有限，对国内市场供需关系影响不大。从供给侧看，我国煤炭供需形势已大幅好转；从需求端看，2022年用电量增速有望大幅回落。

一纸禁令再度将煤炭推上风口浪尖。世界上最大动力煤出口国印度尼西亚不久前宣布，为缓解国内煤炭供应紧缺，于2022年1月1日至1月31日停止煤炭出口，以避免国内出现供电不足的现象。受此影响，2022年首个交易日我国动力煤期货价格大幅高开。不少机构认为，国内煤价已基本见底具备反弹条件。截至1月11日，印尼仍未就解除煤炭出口禁令做出决定，再度引发人们对“煤超疯”是否会重新上演的担忧。

从基本面分析，可以判断当前我国煤价并不具备大幅上涨的基础。从外部环境看，印尼虽然高居世界动力煤出口国榜首，又是我国最主要动力煤进口来源，但与中国自身庞大的煤炭产能相比，来自印尼的煤炭进口量占我国消费总量有限，主要起到调节国内煤炭供给结构和价格的作用。数据显示，我国2021年前11月生产原煤36.7亿吨，进口煤炭仅2.9亿吨，其中印尼煤占煤炭供应总量仅4%。

同时，印尼自身经济对于煤炭出口依赖，也不支持该国长期限制煤炭出口。印尼煤占我国进口煤总量的60%左右，短期大幅减少进口，会对市场产生波动，但国内可做

适度调节以缓解市场波动。如果长期大幅度减少进口且难以替代，才有可能影响国内煤炭市场供需关系。据印尼能矿部数据，预计2021年印尼煤炭消费量为1.9亿吨，仅占其总产量三成左右，多余产能需依靠出口消化。基于印尼国内较低的煤炭消费量，加之煤炭出口禁令引起印尼国内多方面激烈反对，该政策恐难持续。

看供给侧，随着煤炭保供增产措施持续发力，我国煤炭供需形势已大幅好转。在产量上，随着煤矿核增产能释放、建设煤矿逐步投产、临时停产煤矿复产，2021年11月份以来，煤炭产量延续高位水平，最高日产量创近年新高。运输上，电煤铁路装车同样保持历史高位。受此影响，电厂供煤持续大于耗煤，存煤快速增加，已回到往年同期高位。持续增加的存煤将为保障下游需求，以及煤炭期现货价格维持低位提供有力支撑。

煤炭是关系国计民生的重要商品，也是

我国能源安全的基础保障。当前，我国正处于推动能源转型和经济高质量发展的关键期，要时刻警惕煤炭市场的大幅波动。针对目前国内国际煤炭供需形势，有关部门仍应未雨绸缪，做好应对措施，警惕资金、企业借机囤积居奇、恶意炒作、哄抬煤价等非法牟利行为，防止出现新一轮煤炭市场波动。

从中长期发展来看，主管部门应珍惜来之不易的“窗口期”，避免“头痛医头，脚痛医脚”。针对我国煤炭作为主体能源的国情，结合大型现代化煤矿特别是智能化煤矿建设取得成效，煤矿安全保障程度大幅提升的实际，加快研究建立我国煤矿弹性产能机制，根据市场供需形势变化、可再生能源出力情况，对大型现代化煤矿实施弹性产能管理，平抑煤炭市场波动。同时，加快建立煤炭价格区间调控长效机制，引导煤炭价格在合理区间运行，使煤炭价格真实反映市场供求基本面，防止价格出现大起大落，综合施策促进煤炭产业链、供应链健康发展。



王军胜



# 房地产市场也须稳中求进

本报记者 亢舒

## 展望2022

2021年，房地产市场走过了跌宕起伏、不平凡的一年。2022年，商品房市场将更好满足购房者的合理住房需求，房地产市场的良性循环和健康发展的值得期待。

### 经历跌宕起伏

2021年上半年和下半年有截然不同的行情：上半年，无论是房地产开发贷款、销售面积和销售额均十分活跃，房价在一些城市有稳步抬升势头，房地产调控的关键词还是约谈、调控升级、二手房指导价等；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。一些房企资金链紧张，多城市土地出现流拍，企业裁员、降薪现象频现。

国家统计局数据表明，70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比下跌的城市个数，在2021年下半年以来持续增多。贝壳研究院研究表明，自2017年以来，二手房交易规模在2021年第一次出现同比下降。数据显示，2021年全国二手房成交金额、成交套数、成交面积分别同比下降6%、9%、9%。市场为何会在2021年出现起伏？从表面上看，“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显现，特别是个别房企出现流动性风险成为市场变化的“导火索”。究其根本在于，过去20余年房地产行业高杠杆、高负债、高周转的发展模式难以维系，行业再盲目扩张已经没有出路。

随着市场行情急转直下，2021年下半年，房地产行业良性循环一定程度上被打

破。然而房地产的支柱地位没有变，房地产市场的基本面没有变，实现国民经济的稳增长、稳中求进，畅通国民经济循环，需要房地产的良性循环和健康发展的。

### 稳是共同期许

如果仅用一个词汇概括对2022年和未来房地产市场发展的方向，住房和城乡建设部部长王蒙徽在接受记者采访时给出的答案仅有一个字：稳。

经历了2021年房地产市场的风云变幻，不管是房地产企业还是广大购房者，想必稳定的市场预期，稳定的信贷环境，是大家共同的期许。

2021年底的中央经济工作会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展的。

2022年，房地产市场的稳定将如何实现？王蒙徽表示，将牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不将房地产作为短期刺激经济的工具和手段，加强预期引导，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展的。

一是保持调控政策连续性稳定性。继续稳妥实施房地产长效机制，保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求，努力做到稳地价、稳房价、稳预期。

二是增强调控政策协调性精准性。加强各项调控政策协同，加强部省市县调控联动和对城市调控工作“一对一”的指导监督。

三是坚决有力处置个别头部房地产企

业房地产项目逾期交付风险。以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，确保社会稳定、国家和群众利益不受损失。

四是持续整顿规范房地产市场秩序。完善市场监管机制，维护群众合法权益。

促进房地产业的良性循环和健康发展的当前和今后一个时期房地产业发展面临的重要目标。对此，易居研究院研究总监严跃进认为，房地产行业“良性循环”对重建行业信心、解决当前问题，都有至关重要的作用。“促进房地产业良性循环”被市场普遍认为是2022年房地产调控的主要思路。

近期，有关金融监管部门提出“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金融服务”等举措，针对房地产业的政策暖风可谓频吹；各地也因城施策出台稳楼市举措。这些都有利于房地产行业从业者、购房者、供应商和金融机构重拾对房地产业发展的信心，有利于市场总体趋稳。

业内人士普遍认为，随着新一年信贷额度的“重置”，市场有望经历修复阶段重回稳定状态，进而向“良性循环”过渡。

### 转型势在必行

从过去一年的房地产业发展状况不难看出结论：房地产行业需要探索新的发展模式，转型已经势在必行。

实现精耕细作，是房地产行业不得不面对的现实。未来住房需求依然旺盛，区域之间的发展不平衡使得房地产市场仍然有量的需求。未来，不仅需要进一步解决“好不好”的问题，更需要进一步解决“好不好”的问题，考验房地产行业能否给市场带来品质上乘的住房，能否有更加完善的居住服务，让广大

居民享受美好生活。

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、适老化住房等重要方向转变，都可能成为企业的新选择，这也将为行业开拓更为广阔的发展空间。

贝壳研究院的报告认为，城市更新、资产运营、租赁保障、养老地产等方面的商业模式都还有很大的探索空间，在告别了高速增长预期、放下包袱后，行业将进入新的发展阶段。

广东省住房政策研究中心主任陈洋认为，保障性租赁住房所带来的积极效应应该引起行业高度重视。他表示，保障性租赁住房不是传统意义上政府大包大揽的保障性住房，而是更具市场开放度的住房类型，是商品住房市场的重要补充而非冲击。国家推动“租购并举”，鼓励用规模化的方式做租赁，将有实质性举措推进，也鼓励房地产企业积极参与。

加快发展保障性租赁住房，是“十四五”时期我国住房保障工作的重中之重。住房和城乡建设部住房保障司负责人潘伟1月11日在国新办新闻发布会上介绍，“十四五”期间，40个重点城市初步计划新增保障性租赁住房650万套（间），预计可帮助1300万新市民、青年人等缓解住房困难。

各地也积极推进保障性租赁住房建设。如河北省政府办公厅近日发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，明确石家庄、邯郸、唐山、保定、秦皇岛、张家口和雄安新区是“十四五”时期加快发展保障性租赁住房的重点城市。其中石家庄市“十四五”期间计划筹集8万套保障性租赁住房。

## 村

## 年

本报记者

吉蕾蕾

“2022年内基本实现建制村‘村村通快递’，持续提升农村邮政服务规范化、标准化水平，督促快递企业有效落实降费调整承诺。”在日前召开的2022年全国邮政管理工作会议上，国家邮政局局长马军胜表示，2022年邮政快递业发展质量将进一步提升，邮政普遍服务监督和邮政市场监管将进一步强化，从业人员合法权益也将得到切实保障。

据悉，2021年“快递进村”比例超过80%，苏浙沪等地基本实现“村村通快递”。共同配送、客货邮融合等新模式不断涌现，新增15.5万个建制村实现邮快合作。快递服务制造业业务收入超百万元的项目达1908个。聚焦RCEP区域拓展地面网络，部分企业加速进入中东、拉美市场，品牌企业加快海外仓建设布局，累计建成海外仓240个、面积近200万平方米。2021年国际、港澳台寄递业务量突破22亿件，支撑跨境电商商品流动额超过4400亿元。

马军胜说，2022年快递“进村”工程将深入实施。推动地方出台农村寄递物流体系建设落实政策；深化邮快合作，加强“一点多能”村级寄递物流综合服务站建设；加快农村邮路汽车化，促进农村客货邮融合发展，确保年内基本实现建制村“村村通快递”。同时，还将督促快递企业规范完善服务范围基础设施库，推动与电商平台系统对接。

快递加快“进厂”。“国家邮政局将制定实施快递服务先进制造业的实施方案，开展国家级战略机遇区、2022年全行业业务收入完成1.4万亿元，同比增长11%左右；行业业务总量完成1.5万亿元，同比增长12%左右。其中，快递业务收入完成1.16万亿元，同比增长12%左右；快递业务量完成1225亿件，同比增长13%左右。

马军胜说，发展不平衡不充分仍然是我国邮政快递业面临的主要问题。在持续高速发展过程中，行业短板建设存在一定滞后，需要我们统筹推进、精准施策，夯实安全、质效、规范、绿色的发展基础。

具体来看，一方面要提升企业寄递安全、生产安全、信息安全、本质安全水平，增强安全防控能力，做好应对各类风险挑战的准备；另一方面要推动成本分区、服务分层、产品分类，稳步实现差异化、优质优价。规范末端投递行为，保障消费者对投递方式的选择权。支持发展约定投递、改址投递、改时投递等精准服务。此外，要旗帜鲜明反对“内卷”，旗帜鲜明反对损害行业权益、员工合法权益和消费者合法权益的行为，旗帜鲜明维护市场秩序。还要坚持减污降碳并重，加快推进快递包装减量化、标准化、循环化，明确行业绿色低碳转型发展实施路径，健全法规政策标准和统计监测体系，倡导简约适度、绿色低碳的生产运营方式和消费模式。加强绿色低碳技术装备推广应用，加快构建快递包装循环利用体系，加快运输和能源结构调整，发展绿色供应链。

马军胜说，发展不平衡不充分仍然是我国邮政快递业面临的主要问题。在持续高速发展过程中，行业短板建设存在一定滞后，需要我们统筹推进、精准施策，夯实安全、质效、规范、绿色的发展基础。

具体来看，一方面要提升企业寄递安全、生产安全、信息安全、本质安全水平，增强安全防控能力，做好应对各类风险挑战的准备；另一方面要推动成本分区、服务分层、产品分类，稳步实现差异化、优质优价。规范末端投递行为，保障消费者对投递方式的选择权。支持发展约定投递、改址投递、改时投递等精准服务。此外，要旗帜鲜明反对“内卷”，旗帜鲜明反对损害行业权益、员工合法权益和消费者合法权益的行为，旗帜鲜明维护市场秩序。还要坚持减污降碳并重，加快推进快递包装减量化、标准化、循环化，明确行业绿色低碳转型发展实施路径，健全法规政策标准和统计监测体系，倡导简约适度、绿色低碳的生产运营方式和消费模式。加强绿色低碳技术装备推广应用，加快构建快递包装循环利用体系，加快运输和能源结构调整，发展绿色供应链。

## 苏州东证申埠创业投资合伙企业(有限合伙)与广州资产管理有限公司债权转让暨债务催收联合公告

根据苏州东证申埠创业投资合伙企业(有限合伙)(下称“东证申埠”)与广州资产管理有限公司(下称“广州资产”)于2021年12月28日签署的《债权转让协议》(编号: DZSB-202112001/GZAMC-01-J1-ZCB-2021-089),东证申埠已经将其在数份《借款合同》、数份《担保合同》、数份《债权转让协议》、《债务重组协议》、《债务重组协议之补充协议》、《债务重组协议之补充协议三》、《抵押合同》、《保证协议》、《质押协议》以及(2015)粤高法民初字第4号民事判决书、(2019)最高法民终423号民事判决书、(2015)揭普法民二初字第106号民事判决书、(2016)粤52民终708号民事裁定书、(2015)深罗法民一初字第1417号民事判决书、(2016)粤03民终2749号民事判决书项下享有的主债权(包括但不限于借款本金、利息、违约金等)、担保权利(包括但不限于保证担保权、抵押担保权、质押担保权等)以及附属合同权益(包括但不限于与债务人、担保人及第三人就债务清偿事宜达成的抵债协议、还款协议等有关法律性文件项下的全部权利等)一并转让给广州资产。东证申埠与广州资产现联合公告要求下列债务人及其继承人、担保人及其继承人、相关承接债务主体、清算主体以及其他义务人,从公告之日起立即向广州资产履行相应的合同义务及/或生效法律文书确定的全部义务。若债务人、担保人以及其他义务人因各种原因发生变更、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格等情形,请相关承接主体、清算主体代为履行清偿义务或履行清算责任。

特此公告。  
苏州东证申埠创业投资合伙企业(有限合伙)  
广州资产管理有限公司  
二〇二二年一月十三日  
单位:人民币万元

履行义务或履行清算责任。  
3.下表主债务人、担保人如有疑问,请与东证申埠或广州资产联系。  
4.下列主债务人、担保人如有内容如有错漏,以债务人、担保人等原已签署的交易合同和生效法律文书等为准。

苏州东证申埠创业投资合伙企业(有限合伙)联系方式:  
地址:上海市黄浦区中山南路318号2号楼8层  
联系人:黄小姐 电话:18817318492  
广州资产管理有限公司联系方式:  
住所:广州市南沙区丰泽东路106号南沙城投大厦1002房  
联系地址:广州市天河区珠江东路28号越秀金融大厦58楼  
联系人:陈先生 电话:020-66811884

序号	债务人	本金(截至2021年11月29日)	担保人名称	法律文书案号
1	广州博隆数据资源有限公司	49,816.24	廖意流、博隆投资(广州)有限公司	(2015)粤高法民初字第4号民事判决书、(2019)最高法民终423号民事判决书
2	广州博隆数据资源有限公司、廖意流	2,400.00	/	(2015)揭普法民二初字第106号民事判决书、(2016)粤52民终708号民事裁定书
3	广州博隆数据资源有限公司	3,042.80	廖意流	(2015)深罗法民一初字第1417号民事判决书、(2016)粤03民终2749号民事判决书
合计		55,259.04		

注:1.本清单仅列示截至2021年11月29日的债权本金余额,债务人和担保人应支付给东证申埠的利息、罚息、违约金及其他应付款按借款合同、债务重组协议、抵押合同、保证合同、和解协议和其他相关协议及中国人民银行的相关规定或生效法律文书确定的方法计算至实际还清之日止。  
2.若债务人、担保人因各种原因发生变更、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的,请相关承接主体及/或主管部门代为

履行义务或履行清算责任。  
3.下表主债务人、担保人如有疑问,请与东证申埠或广州资产联系。  
4.下列主债务人、担保人如有内容如有错漏,以债务人、担保人等原已签署的交易合同和生效法律文书等为准。

苏州东证申埠创业投资合伙企业(有限合伙)联系方式:  
地址:上海市黄浦区中山南路318号2号楼8层  
联系人:黄小姐 电话:18817318492  
广州资产管理有限公司联系方式:  
住所:广州市南沙区丰泽东路106号南沙城投大厦1002房  
联系地址:广州市天河区珠江东路28号越秀金融大厦58楼  
联系人:陈先生 电话:020-66811884